

заместитель Председателя РМОР «Союз строителей РМЭ», член Совета АСРО «ГС РМЭ», генеральный директор ОАО «Континент»	В.В.Заричный
член Совета РМОР «Союз строителей РМЭ», генеральный директор ОАО «Марспецмонтаж»	Х.К.Баширов
член Совета АСРО «ГС РМЭ», директор ООО «Вектор»	В.М.Балабан
директор ООО «Управление механизации строительства»	Д.В.Масленников
старший менеджер по работе с партнерами и жилищного кредитования ПАО Сбербанк	Ю.В.Ермизина
главный юрисконсульт Операционного офиса в г. Йошкар-Ола Филиала Банка ВТБ (ПАО)	А.А.Гребнев
главный специалист отдела продаж розничных продуктов филиала Банка Газпромбанк (АО) "Приволжский"	Е.В.Гудкова
ведущий специалист сектора клиентских отношений филиала Банка Газпромбанк (АО) "Приволжский"	Е.С.Андреева
главный специалист отдела продаж розничных продуктов филиала Банка Газпромбанк (АО) "Приволжский"	Е.В.Гермогенов
юрист ООО «Казанский Посад»	М.В.Степовая
юрист ООО «Вектор»	О.А.Саракеева
главный бухгалтер ООО «Вектор»	Д.В.Соколов
юрист ООО «Росагрострой»	Л.С.Апян
менеджер отдела продаж ООО «Росагрострой»	Р.Р.Сафаргалиева

I. О готовности организаций-застройщиков и банковских учреждений к требованиям нового закона о долевом строительстве

(М.П.Леонтьев)

30 июля 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», распространяющиеся на правоотношения с застройщиками в случае получения разрешения на строительство застройщиком после 1 июля 2018 года.

Таким образом, с 1 июля 2018 года вступают новые требования к застройщикам жилья. Почти все они касаются финансовой стороны строительного бизнеса. Застройщик обязан располагать не менее чем 10% средств от стоимости строительства жилого комплекса к моменту утверждения проектной декларации. Кроме того, размер собственных финансов, направляемых в строительство, не должен быть меньше 10% от объема инвестиций. Административные расходы не могут превышать 10% от проектной стоимости строительства, а общая сумма авансовых платежей — не более 30%. Не связанные со строительством обязательства застройщика ограничены 1% от общего объема инвестиций. Застройщик лишается права привлекать какие-либо займы помимо целевого кредита на проект. Все финансирование строительства должно идти через единый расчетный счет, который можно открыть только в уполномоченном властями банке. Кроме того, застройщик не будет иметь возможность привлекать средства одновременно по нескольким разрешениям на строительство.

Поправки в закон о долевом строительстве, вступившие в силу с начала июля, должны обеспечить гарантию от нецелевого расходования денежных средств граждан, застройщик их получает только после ввода дома в эксплуатацию.

К.А.Хижняк: После вступления в силу нового закона, предлагаю создать Рабочую группу по генерированию вопросов, обмену информацией, а также решению проблемных вопросов, возникающих у застройщиков и банков (далее – Рабочая группа).

Принято единогласно.

С 1 июля 2018 года федеральным законом регламентирован порядок банковского сопровождения, в том числе предусмотрен механизм, позволяющий банку отказать в проведении операций, если они связаны с не целевым расходованием средств. Также законом

предусмотрено использование механизма счетов эскроу при привлечении средств граждан-участников долевого строительства.

Ю.В.Ермизина (филиал ПАО Сбербанк): в период с 20.07.2018 г. по 30.07.2018 г. представителями ПАО Сбербанк будет проведено обучение сотрудников филиала ПАО Сбербанк Республики Марий Эл по вопросам оказания финансовых услуг застройщикам в рамках нового законодательства. Готовность работы в рамках данного направления – III квартал 2018 г.

Е.В.Гудкова (филиал Банка Газпромбанк (АО) «Приволжский»): Готовность работы в рамках нового законодательства – IV квартал 2018 г.

На основании обсуждения застройщиками и представителями банковских учреждений сформирован перечень основных вопросов для предоставления в Минстрой России:

1. Каков механизм осуществления контроля (надзора) по использованию средств дольщиков и порядок взаимодействия в рамках новых изменений между Минстроем России, контролирующими органами в области долевого строительства субъектов Российской Федерации и банками?

2. Величина процентной ставки по кредиту для застройщиков будет фиксированной или варьироваться в зависимости от критериев, предъявляемых к застройщику?

3. На какой срок может быть получен кредит застройщиком, что будет являться залогом для согласования открытия кредитной линии?

4. Каковы требования по аккумулированию средства дольщиков на специальных эскроу-счетах?

5. При строительстве многоквартирного жилого дома, состоящего из двух и более очередей строительства, каков в этом случае порядок ведения расчетных счетов?

6. Имеет ли право застройщик закрыть счет и перевести свою прибыль в другой банк в случае, если одна из очередей строительства многоквартирного жилого дома введена в эксплуатацию и на счете сформировалась прибыль после расчета со всеми поставщиками и подрядчиками, а также со всех эскроу-счетов по данной очереди перечислены денежные средства?

Р Е Ш И Л И:

1. Рекомендовать Минстрою и ЖКХ Республики Марий Эл:

- направить запросы организациям-застройщикам и банковским учреждениям Республики Марий Эл по выделению одного сотрудника для включения в состав Рабочей группы;

2. Рекомендовать учреждениям банковского сектора:

- направить в головные офисы банков запросы по предоставлению инструкций и методических указаний для дальнейшей работы.

Министр строительства,
архитектуры и ЖКХ Республики Марий Эл



М.П. Леонтьев

