**Перспективы строительства жилья в соответствии с изменениями, внесенными в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с 1 января 2017 г.**

**С 1 января 2017 г. Федеральным законом от 03.07.2016 г. № 304-ФЗ были внесены изменения в законодательство о долевом строительстве.**

Необходимо отметить, что все вновь принятые нормативные правовые акты по введенным изменениям размещены на сайте Минстроя   
и ЖКХ Республики Марий Эл во вкладке «Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

С 1 января 2017 г. обязательным требованием является наличие   
у застройщика сайта в сети «Интернет», на котором размещена информация по строящемуся объекту. В электронный адрес сайта застройщика должно быть включено доменное имя.

**Минстроем России утверждена новая форма проектной декларации, которая с 1 января 2018 г. подлежит размещению в электронном виде на сайте АО «АИЖК».** До даты обеспечения технической возможности размещения данной декларации в сети «Интернет» в Минстрой Республики Марий Эл декларация предоставляется по утвержденной форме в письменной виде на бумажном носителе.

С 1 января 2017 г. застройщик имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве, только после получения заключения о соответствии застройщика и представленной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное заключение выдается Минстроем и ЖКХ Республики Марий Эл в течение 30 дней со дня представления данной декларации.

Форма проектной декларации утверждена приказом Минстроя РФ от 20.12.2016 г. № 996/пр. Заполнение формы проектной декларации осуществляется в соответствии с указанным приказом.

Вместе с проектной декларацией просьба предоставлять:

(для формирования запроса о соответствии требованиям закона   
в МВД и в ИФНС):

- копию паспорта директора (первых двух страниц и страницы   
с пропиской);

- копию паспорта главного бухгалтера или лица, исполняющего обязанности бухгалтера в организации (первых двух страниц и страницы с пропиской);

- разрешение на строительство объекта, на который сформирована проектная декларация;

- правоустанавливающие документы на земельный участок,   
на котором будет строиться дом;

- разрешения на строительство всех строящихся застройщиком   
с привлечением денежных средств дольщиков объектов строительства   
и которые не введены в эксплуатацию на дату представления проектной декларации;

- разрешения на строительство и разрешения на ввод построенных за последние 3 года застройщиком объектов строительства   
с привлечением денежных средств дольщиков, которые указаны   
в проектной декларации;

- подтверждение оплаты уставного капитала.

Часть 4 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 г.   
№ 304-ФЗ указывает, что действие [пункта 1 части 2](consultantplus://offline/ref=ECA687611F084B10889F4EE9552935B23D1712CB5A31DAD4525889D5B6667BA846731FB169k8z6G) и [части 2.1 статьи 3](consultantplus://offline/ref=ECA687611F084B10889F4EE9552935B23D1712CB5A31DAD4525889D5B6667BA846731FB168k8z8G) Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ (это положения о минимальном размере уставного капитала и порядке его расчета) распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств дольщиков для строительства многоквартирных домов, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется после 1 июля 2017 года.

С 1 июля 2017 года в соответствии с Федеральным законом № 214 предъявляются требования к уставному капиталу застройщика. Расчет уставного капитала застройщика осуществляется исходя из расчета суммы общей площади всех жилых и всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости застройщика, строительство которых осуществляется застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию на дату предоставления проектной декларации в Минстрой и ЖКХ Республики Марий Эл.

В случае отсутствия или недостаточности уставного капитала застройщика законом предусмотрена возможность заключения договора поручительства и указан минимальный размер суммы уставного капитала поручителей застройщика и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов связанных с застройщиком юридических лиц.

Также необходимо отметить, что уставный капитал застройщика должен быть оплачен на дату предоставления проектной декларации в Минстрой и ЖКХ Республики Марий Эл. Способы оплаты уставного капитала могут быть различны. Например: оплата может быть осуществлена путем внесения денежных средств учредителями в кассу организации, подтверждением будет являться приходно-кассовый. При наличии в активе организации нераспределенной прибыли, возможно в качестве оплаты уставного капитала учесть указанную нераспределенную прибыль. В этом случае в разделе II бухгалтерского баланса производится перераспределение из строки «Нераспределенная прибыль» в строку «Уставный капитал» и предоставляется вместе с проектной декларацией копия бухгалтерского баланса.

В случае отсутствия у застройщика на дату предоставления проектной декларации в Минстрой и ЖКХ Республики Марий Эл строящихся и не введенных в эксплуатацию объектов недвижимости уставный капитал может быть минимальным и составлять не менее 2,5 млн. руб.

**29.07.2017 г. законодателем принят Федеральный закон № 218-ФЗ** который вносит изменения в Федеральный закон № 214-ФЗ.

Хочу обратить Ваше внимание на основные моменты данных изменений: **если разрешение на строительство получено после 1 июля 2018 года – то:**

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется **в пределах одного разрешения на строительство**. Застройщик не вправе одновременно осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по нескольким разрешениям на строительство.»

Право на привлечение денежных средств граждан имеет застройщик, **размер собственных средств которого должен составлять не менее чем 10% от планируемой стоимости строительства** многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации. Порядок расчета собственных средств застройщика устанавливается Правительством Российской Федерации;

На дату направления проектной декларации в Минстрой и ЖКХ Республики Марий Эл застройщик **обязан иметь на банковском счету**, открытом в уполномоченном банке, **денежные средства в размере не менее 10% от проектной стоимости строительства**.

У застройщика **должны отсутствовать обязательства по кредитам,** займам, ссудам, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирных домов в пределах одного разрешения на строительство;

Обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирных домов в пределах одного разрешения на строительство, на дату направления проектной декларации в Минстрой и ЖКХ Республики Марий Эл, не должны превышать один процент от проектной стоимости строительства.

В целях осуществления деятельности, предусмотренной Федеральным законом № 214, застройщик, технический заказчик, выполняющий работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, и генеральный подрядчик, выполняющий работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком, обязаны открыть банковский счет в одном уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет (далее - расчетный счет застройщика). Операции по списанию средств с банковского счета застройщика осуществляются уполномоченным банком.

Расширена ст. 18 Федерального закона № 214 в части использования денежных средств граждан застройщиком.

Кроме того, с 1 июля 2018 г. застройщик не вправе осуществлять иную деятельность, за исключением деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирных домов в пределах одного разрешения на строительство.

**Компенсационный фонд**

Закон обеспечивает полную прозрачность долевого строительства для граждан – с 1 января 2018 года начнет работу единая информационная система, где будет собрана информация по всем застройщикам и объектам долевого строительства в стране. У любого желающего будет доступ к этой системе.

Компенсационный фонд обособлен от иного имущества Фонда. Денежные средства учитываются на отдельном счете в банке, соответствующем требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. Фонд вправе инвестировать временно свободные средства на условиях, определенных исключительно Правительством Российской Федерации. Государственный контроль над фондом осуществляет Счетная палата Российской Федерации и иные государственные органы.

Закон устанавливает особенности погашения требований участников долевого строительства. В частности, предусматривается принятие решения общим собранием участников долевого строительства, в том числе по привлечению нового застройщика либо получению денежного возмещения от фонда. Таким образом, решение о судьбе объекта по сути, принимается самими гражданами, а фонд – реализует принятое решение. При этом предусмотрено принятие отдельного решения в отношении каждого дома – например, по дому в высокой степени готовности граждане могут принять решение о достройке с привлечением застройщика, а по дому «на этапе котлована» — о получении денежного возмещения.

Если общим собранием участников долевого строительства будет принято решение о получении денежного возмещения, размер компенсации для гражданина будет равен общей площади по всем ДДУ в строящемся объекте, но не более 120 квадратных метров, умноженной на фактическую среднюю цену на первичном рынке в субъекте РФ (она определяется по данным Росстата). Таким образом, покрываются риски всех покупателей стандартного жилья, но не берется риск покупателей элитных квартир. В целом, такие покупатели во всем мире традиционно относятся к так называемым «квалифицированным» инвесторам, государство не должно покрывать их риски.

Таким образом, внесение изменений в законодательство о долевом строительстве направлено на предотвращение появления новых обманутых дольщиков. Введение новых требований к застройщикам исключит возможность нецелевого использования средств дольщиков, сделает рынок долевого строительства более прозрачным и понятным для людей. Теперь компании с низкой финансовой устойчивостью не смогут привлекать средства населения, а убытки или хищения недобросовестных игроков – не будут перекладываться на отрасль, а в конечном счете – на покупателя.

Механизм защиты граждан – участников долевого строительства позволит снять их опасения в отношении покупки строящегося жилья и дополнительно оживит спрос. Важнейшая задача, которую решает закон — минимизация рисков для граждан-участников долевого строительства. Помимо этого, деятельность фонда поможет снизить риски и для всей отрасли жилищного строительства в целом. Чем меньше будет опасений, тем больше будет спрос, а это, в свою очередь, будет работать на оживление строительства.