

Москва, 01.09.2018

Изменения в закон об участии в долевом строительстве

Постановлением Правительства Москвы от 29 марта 2016 года № 114-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП» внесены изменения в порядок установления ставок арендной платы за землю.

В этой сфере положение по-прежнему остается сложным. Прежде всего, не оправдались надежды на то, что если размер уставного капитала застройщика будет соответствовать критериям, установленным в законе, то при банкротстве компания вернет деньги дольщикам. Наконец-то, и законодатель понял, что в российских условиях уставной капитал - это фикция. Поэтому в июле 2017 года он вообще отменил требования по его размеру. Теперь девелопер должен обладать собственными средствами и держать на счету деньги в сумме, эквивалентной 10% стоимости строительства по одному проекту.

Не оправдались надежды и на то, что все строители будут размещать на своем веб-сайте информацию о деятельности и финансовой устойчивости. За всеми компаниями не уследишь, а многие фирмы годами не обновляют ресурсы в интернете. Поэтому с 2018 года власти обязали их размещать сведения на едином государственном портале, где каждый желающий сможет ознакомиться с подобной информацией.

Закончилась неудачей и попытка широко внедрить в 2017 году счета эскроу. Их суть заключается в том, что банк, имеющий право открывать подобные счета, выдает застройщику целевой кредит на возведение здания, а остальные деньги строители собирают с дольщиков. При этом средства населения вносятся на счет эскроу в кредитной организации, и фирма сможет получить их только после сдачи объекта в эксплуатацию. Банки наотрез отказываются кредитовать такой рискованный вид бизнеса, как строительство многоквартирных домов, а строителям постоянно нужны средства. Они не могут и не хотят депонировать их в кредитной организации на долгое время.

Учитывая сложившуюся ситуацию, законодатель принял в июле 2017 года закон о публично-правовой компании. Он ввел изменения в целый ряд нормативных актов. В частности, был создан компенсационный фонд, в который застройщики стали перечислять 1,2% от стоимости каждого договора долевого участия. Это сразу же привело к повышению цен на ДДУ в среднем на 2-3%. Кроме того, в августе - ноябре строительный рынок стали покидать компании, не соответствующие критериям, установленным в законе. Фирмы, не обладающие собственными основными средствами, свободными денежными ресурсами и без опыта работы предпочли

ACADEMICS CONSULT GROUP

L A W Y E R S

ретироваться с рынка. В результате в регионах снизилась конкуренция, и цена ДДУ выросла еще на 4-5%.

Изменениями уточняется, что в случае увеличения размера арендной платы за первый год после внесения изменений в договор аренды в связи с увеличением площади или изменением функционального назначения объекта капитального строительства, подлежащего строительству (реконструкции), арендатор земельного участка вправе обратиться за предоставлением ему рассрочки по внесению доплаты. Если размер доплаты менее 100 млн. руб., рассрочка предоставляется на срок до 1 года (но не более чем до даты ввода объекта в эксплуатацию); если размер доплаты от 100 до 500 млн. руб., рассрочка предоставляется на срок до 3 лет (но не более чем до даты ввода объекта в эксплуатацию); если размер доплаты превышает 500 млн. руб., рассрочка предоставляется на срок строительства (реконструкции) объекта. На весь срок действия рассрочки ежеквартально начисляются проценты в размере действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ от неуплаченной суммы доплаты.

Кроме того, установлено, что размер годовой арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства, реконструкции и эксплуатации имущественных комплексов, получивших статус промышленного комплекса, устанавливается в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости земельного участка. Арендная плата за земельные участки, предоставленные для строительства, реконструкции и эксплуатации имущественных комплексов, расположенных на территориях, признанных инвестиционными приоритетными проектами города, в т.ч. получивших статус технопарка, технополиса, индустриального (промышленного) парка (за исключением статуса промышленного комплекса), устанавливается в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

Контакт:

Academics Consult Group

Телефон: +7 (495) 785 2249

E-Mail: info@acglaw.ru