



Акционерное общество
«ИНТЕКО»

Россия, 107078, г.Москва,
ул. Садовая-Спасская, д.28
ИНН 7703010975/ КПП 770801001

Тел./Факс:8(495) 662-80-02
E-mail: info@inteko.ru; info@intecodom.ru
www.inteko.ru; www.intecodom.ru

«26» декабря 2018 г.

№ 10-0571/18-шеб/с

Председателю Экспертного совета
по строительству, промышленности строительных
материалов и проблемам долевого строительства
при Комитете Государственной Думы
по транспорту и строительству
Ресину В.И.

Уважаемый Владимир Иосифович!

По итогам обсуждения, состоявшегося на заседании Секции «Проблемы долевого строительства, правовое обеспечение жилищного строительства. Саморегулирование» Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по транспорту и строительству на тему: «О совершенствовании института долевого строительства» 19 декабря 2018, направляем предложения о совершенствовании законодательства о долевом строительстве. Полагаем, принятый 19 декабря 2018 года Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации законопроект № 581453-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Законопроект) не в полной мере отвечает приоритетным стратегическим задачам Российской Федерации в части увеличения объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. квадратных метров в год. Законодательство о долевом строительстве требует доработки в целях согласованной реализации с Указом Президента РФ от 07.05.2018г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Предлагаем рассмотреть возможность:

1. внесения изменений в действующую редакцию части 6 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) в отношении установления возможности застройщика поэтапно расходовать средства,

размещенные в силу требований Закона № 214-ФЗ на счетах эскроу, пропорционально объемам выполненных на объекте работ, а также возможность авансирования. Данные поправки позволят обеспечить максимальную эффективность деятельности застройщика, избежать необходимости привлечения долгового (кредитного) финансирования, что, в итоге, увеличивает стоимость жилья для потребителей;

2. внесения изменений в действующую редакцию части 2.2 статьи 19 Закона № 214-ФЗ в части установления основания для отказа в выдаче заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона № 214-ФЗ (далее – заключение о соответствии) нарушение срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома:

2.1.исключить из содержания вышеуказанной нормы положение, устанавливающее в качестве основания для отказа в выдаче заключения о соответствии нарушение срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в проектной декларации, представленной для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства такого объекта, на три и более месяца;

2.2.установить в качестве основания для отказа в выдаче заключения о соответствии нарушение срока (ввода в эксплуатацию объекта), указанного в последней утвержденной проектной декларации.

Вышеуказанные изменения части 2.2 статьи 19 Закона № 214-ФЗ позволят с одной стороны, устранить существующую разнонаправленность правового регулирования в сфере долевого строительства (так как иными положениями Закона № 214-ФЗ допускается продление срока строительства) с учетом приоритета увеличения объемов вводимого жилья, с другой стороны, обеспечит возможность своевременной передачи жилых помещений дольщикам без создания дополнительных рисков для последних.

Помимо изложенного, обращаем внимание на то, что пунктом 18 статьи 8 Законопроекта установлено изъятие из общего правила об обязательном использовании эскроу счетов застройщиками с 1 июля 2019 года в отношении тех объектов, которые соответствуют критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве. В силу вышеуказанной нормы данные критерии подлежат установлению Правительством Российской Федерации. Учитывая значимость указанного выше решения Правительства РФ для представителей отрасли, просим инициировать привлечение членов возглавляемого Вами Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Государственной Думы по транспорту и строительству к экспертному участию в разработке проектов вышеуказанных нормативных актов Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

С уважением,

Президент



А.Л. Николаев