



Проектное финансирование



Федеральным законом № 478-ФЗ "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» закреплено положение о переходе с 1 июля 2019 года на проектное финансирование с использованием счетов эскроу в отношении всех реализуемых застройщиками проектов строительства многоквартирных жилых домов.



Эскроу-счета

Эскроу счета являются достаточно серьезным гарантом для защиты прав участников долевого строительства. Так дольщик может забрать свои деньги назад со счета эскроу в одном из следующих случаев:

-неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

-если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований;

-существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

-наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок;

-признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства;

-вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.



«Проблемные» объекты



Проблемные застройщики:

- ООО «Победа» (поз.83 по ул.Калинина);

ООО «Кратонстрой» (д. №6 по ул. Гражданская);

-ООО «Алза» (поз.5 в мкр. «Соляное»).

«Долгострой», которые неоднократно продлевали разрешение на строительство:

-ООО Фирма «Три АсС» (жилой дом №13 по ул.Восточная, введен в эксплуатацию 21.06.2019);

-ООО СК «Стройсфера»- (2 этап поз.18 по пр.Тракторостроителей, 18.06.2019 застройщиком поданы документы в Минстрой Чувашии об окончании строительства).





Всего на территории города Чебоксары работает 46 застройщиков, ведется строительство 86 домов, площадью более 889 тыс. кв.м. жилья, где заключено 6144 договора долевого участия.

Постановлением Правительства РФ от 22.04.2019 №480 установлены критерии, при соответствии которым возможно завершение строительства начатых объектов по старым требованиям и после 1 июля 2019 года, а именно:

- строительная готовность объекта не менее 30%;**
- количество заключенных ДДУ – не менее 10%.**



На территории города 12 банков имеют аккредитацию, однако реально работает 5 банков (ПАО «Сбербанк», АО «ДОМ.РФ», Банк ВТБ (ПАО), АК Ак Барс, АО «Россельхозбанк»).

На проектное финансирование перешли 6 застройщиков, по 8 проектам, общей площадью жилья 83,7 тыс.кв.м. жилья (ООО СЗ «Строительная компания «Центр», АО «ТУС», ООО Волгастройдевелопмент», ООО СЗ «Стройтрест №7», ООО «Гарант – Инвест», ООО «Технология»).

На стадии рассмотрения 8 застройщиков по 9 проектам общей площадью жилья 109,8 тыс.кв.м. (ООО «Специализированный застройщик «Вега», ООО «Специализированный застройщик «Сигма», ООО «Волгажилстрой», АО СЗ «УОР», АО «ТУС», ООО «Монолит 58», ООО «Лидер», АО «Инкост»)

Имеются проблемы по переходу у 1 застройщика по 1 проекту- ООО «СУОР» (причины- низкая степень строительной готовности, отсутствие финансирования, застройщик Арбитражным судом признан несостоятельным).



Перечень документов, необходимых для получения заключения и предъявления их в Минстрой Чувашии:

- 1.Заявление о готовности проекта строительства**
- 2.Расчет степени готовности, рассчитанной исходя из размера фактически понесенных затрат на строительство, выполненный застройщиком**
- 3.Расчет степени готовности проекта, рассчитанной суммарно в соответствии с готовностью конструктивных элементов всех объектов недвижимости, указанных в разрешении на строительство, выполненный специализированной организацией**
- 4.Выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве**
- 5.Ежеквартальная отчетность застройщика, сформированная не ранее чем за 15 дней до дня подачи заявления о готовности проекта строительства**
- 6.Регистры бухгалтерского учета застройщика или выписки из них в отношении проекта строительства.**
- 7.Заверенная копию разрешения на строительство.**
- 8.Заверенная копия квалификационного аттестата кадастрового инженера.**
- 9.Заверенная копия свидетельства о членстве в саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности.**