

11.07.2018

# Построй: гид по строительству и проектированию



Онлайн-издание для специалистов в области строительства и проектирования, сметного дела, дорожного строительства.

---

## Поправки в Закон о долевом строительстве: права дольщиков надежно защищены

Законопроект, направленный на совершенствование и систематизацию норм законодательства в сфере долевого строительства принят Государственной Думой в III чтении 21 июня. Днем ранее законопроект был одобрен во II чтении.

«Сегодня перед нами стоит важная задача — сделать так, чтобы покупатели недвижимости не были обмануты недобросовестными застройщиками. Принятие поправок в Закон о долевом строительстве сделает механизм защиты прав дольщиков надежнее», — прокомментировал глава Минстроя России Владимир Якушев.

В законопроекте, предусматривающем внесение изменений в Закон о долевом строительстве и ряд иных законов, связанных с ним в части долевого строительства, предоставлена возможность застройщику привлекать целевые небанковские займы от основного общества, с установлением по такому займу ограничений по размеру процентной ставки (например, ключевая ставка, увеличенная на 2%).

Уточняется принцип «один застройщик — один проект»: застройщикам предоставляется возможность привлекать денежные средства для строительства многоквартирных домов по нескольким разрешениям на строительство в рамках одного проекта планировки территории, градостроительного плана земельного участка, договора развития застроенной территории либо договора комплексного освоения территории. Предоставлена возможность для застройщиков завершить строительство по заключенным до 1 января 2018 г. договорам комплексного освоения территории без учета отдельных требований, установленных Законом о долевом строительстве с 1 июля 2018 года. При этом по каждому разрешению застройщиком должен быть открыт отдельный счет.

Особое внимание при проработке законопроекта было уделено реализации механизмов банковского сопровождения при долевом строительстве. Минстроем России совместно с Банком России разработаны нормы, позволяющие банкам обеспечить полноценное банковское сопровождение. Это поможет уйти от основного первоисточника проблемы недостроев — «котлового» метода финансирования и, как следствие, возможности нецелевого использования средств граждан. Порядок банковского сопровождения деятельности застройщиков будет установлен Правительством Российской Федерации.

Разработаны нормы, позволяющие банкам пресекать нарушения, и, в случае попыток нецелевого использования средств, останавливать платежи застройщиков. Предусмотрен механизм приостановки регистрации новых договоров долевого участия и проектов в случае нарушения застройщиком своих обязательств перед дольщиками.

А знаете ли вы?

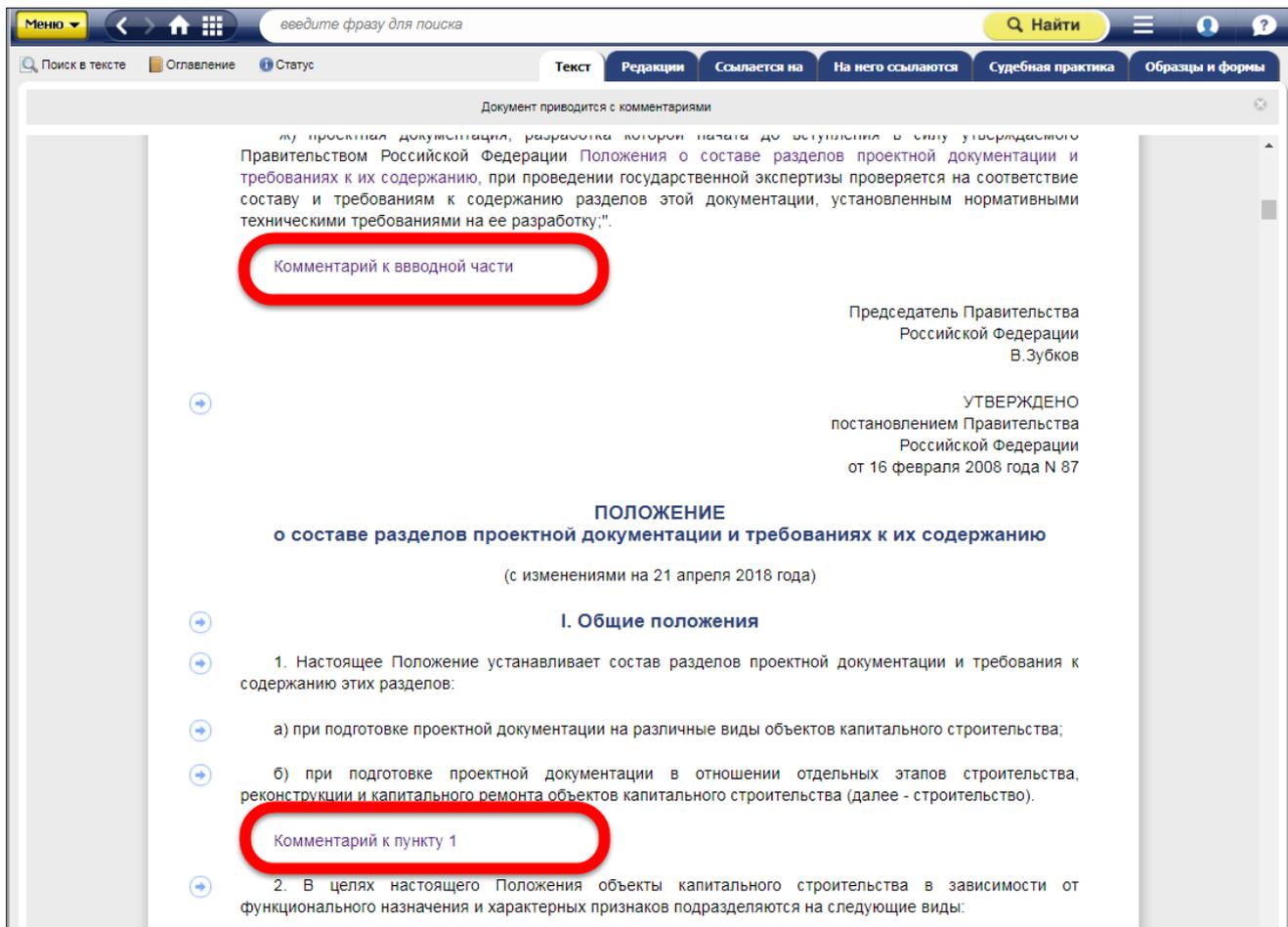
## Как легко разобраться во всех требованиях к проекту?

Часто специалисты, ответственные за разработку проектной документации, сталкиваются с рядом вопросов по ее составу и содержанию. Сколько разделов должен содержать проект? Какая информация должна быть представлена в том или ином разделе?

Пораздельный комментарий к Постановлению Правительства РФ № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (далее — Постановление № 87) ответит на эти и многие другие вопросы.

Комментарий подготовлен советником начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Чеготовой Еленой Викторовной.

**Обратите внимание!** Комментарий составлен не только к каждому разделу Постановления № 87, но и к пунктам, прописанным в разделах.



В пораздельном комментарии:

- раскрывается основное содержание каждого требования;
- указывается, на что следует обратить особое внимание при разработке ПД;
- анализируются наиболее распространенные ошибки;
- описываются их последствия.

Перейти к комментарию можно:

- открыв текст Постановления в системах «Стройэксперт. Вариант Лидер», «Стройэксперт. Профессиональный вариант» и «Техэксперт: Помощник проектировщика»;



Техэксперт: Помощник проектировщика

Всего документов: 455246 Новых: 423 Измененных: 11316

Онлайн-услуги Справочник проектировщика Проекты документов Сравнение норм и стандартов Доказательная база ТР N 384-ФЗ

Новые поступления в продукт

АВГУСТ'17 СЕНТЯБРЬ'17 ОКТЯБРЬ'17 НОЯБРЬ'17 ДЕКАБРЬ'17 ЯНВАРЬ'18 ФЕВРАЛЬ'18 МАРТ'18 АПРЕЛЬ'18 МАЙ'18 ИЮНЬ-ИЮЛЬ'18

**Обратите ВНИМАНИЕ!**

- 1 С 1 июля результаты экспертизы проектной документации будут размещены в единый реестр. Читайте об этом в газете "Строй-INFO" в июле
- 2 Определен формат сведений, содержащихся в разрешениях на строительство и ввод в эксплуатацию
- 3 Внесены изменения в форму проектной декларации
- 4 Утвержден порядок размещения информации застройщиками в ЕИСЖС
- 5 Подписано соглашение между ТК 465 "Строительство" и ТК 274 "Пожарная безопасность"
- 6 В реестр проектов повторного использования включено 58 новых объектов
- 7 Одобрен план развития нормативно-технической базы в области ВИМ
- 8 Обзор важных проектов
- 9 В июне вступают в силу документы

**НОВОЕ в продукте!**

1. Сервис "Обзор изменений в законодательстве"
2. Сервис "Сравнение норм и стандартов"
3. Новые нормативно-технические документы
4. Инженерные калькуляторы
5. Проекты сельскохозяйственных производственных предприятий

Постановление №87: комментарии экспертов

2018 год: что изменится в вашей работе?

Гид по экспертизе

ИНЖЕНЕРНЫЕ КАЛЬКУЛЯТОРЫ

Постатейный комментарий поможет:

- узнать мнение эксперта по актуальным вопросам, возникающим при разработке проекта;
- получить дополнительную информацию о составе проектной документации, разделах и требованиях к их содержанию;
- сократить время на разработку проекта;
- соблюсти все требования и избежать ошибок.

Такую информацию вы не найдете в открытых источниках, поскольку комментарии и консультации экспертов являются дорогостоящим авторским материалом.

**Системы «Техэксперт» — ваш надежный помощник в разработке проекта!**

## Вопрос-ответ



*Чеготова Е.В.*

### **Вопрос:**

После получения разрешения на строительство и начало стройки заказчик намерен вносить изменения в проектную документацию (в части корректировки планировочных решений общедомового имущества), но на момент внесения изменений более 50% квартир (или более 50% площади жилого дома) продано по ДДУ, в данном случае имеет ли право застройщик самовольно, без согласия жильцов, вносить изменения в планировочные решения общедомового имущества и должен ли застройщик получать от собственников согласие на внесение изменений, т.к. больше 50% квартир уже продано?

### **Ответ:**

Да, имеет право. У дольщиков на период строительства лишь право залога на объект, но не право собственности.

А право застройщика менять проектную документацию законодательством в сфере долежки не регламентируется.

### **Обоснование:**

Ч.7 ст.52 ГрК РФ позволяет застройщику корректировать проектную документацию.

Ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» устанавливает лишь залог на объект незавершенного строительства, но не требует согласования по корректировке ПД.

© АО «Кодекс», 2022

*Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».*

*Политика конфиденциальности персональных данных*