



Министру строительства
и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
В. В. Якушеву

ОБРАЩЕНИЕ

о необходимости внесения изменений в законодательство
Российской Федерации в части установления особенностей
применения на территории Республики Крым законодательства
Российской Федерации об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

Строительная отрасль Республики Крым за прошедшие 4 года с трудом преодолела многочисленные правовые, административные и организационные препятствия, приводя в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации землеустроительную, градостроительную и разрешительную документацию для начала работы в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Несмотря на указанные сложности в 2018 году подавляющее большинство застройщиков, осуществляющих деятельность на территории Республики Крым, адаптировались к работе в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Вместе с тем изменения в законодательстве Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, предусмотренные федеральными законами от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и от 1 июля 2018 года № 175-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" фактически заблокируют строительство многоквартирных жилых домов в Республике Крым.

Во-первых, переход к "проектному финансированию" ставит проекты строительства в прямую зависимость от кредитной политики банковских учреждений и как следствие приводит к удорожанию строительства, поскольку предпосылок к формированию адекватных (сниженных) процентных ставок для обязательного применения банками законодательство не содержит. Помимо этого, из пятидесяти шести банков, уполномоченных работать с застройщиками согласно Федеральному закону от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", на территории Крыма работают только два.

Во-вторых, изменения, предусмотренные вышеуказанными федеральными законами, внедряют требования для застройщиков в части опыта (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров. Однако такое требование может оказаться невыполнимым для крымских застройщиков, поскольку многие из них, имея значительный предыдущий опыт работы, в российском правовом поле создали новые юридические лица, и формально могут не соответствовать данным требованиям.

В-третьих, вводятся крайне жесткие требования к финансовой составляющей деятельности застройщика (в частности, по размеру собственных средств, ограничения по авансированию, по размеру обязательств, не связанных со строительством объекта, и т. д.).

В связи с вышеизложенным просим Вас, уважаемый Владимир Владимирович, инициировать изменения в законодательство Российской Федерации в части установления особенностей применения на территории Республики Крым законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Председатель
Государственного Совета
Республики Крым

В. КОНСТАНТИНОВ

г. Симферополь,
19 сентября 2018 года
№ 13-1/18-ГС