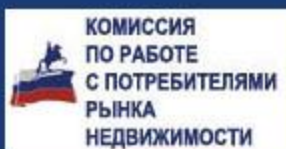




# Подводные камни изменений в 214-ФЗ: влияние на стоимость жилья и работу застройщиков

06/10/2017 ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС





Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» и ее компенсационный фонд обеспечат более гарантированную защиту прав и интересов будущих дольщиков.

### **Фонд сможет**

- контролировать ход строительства;
- финансировать его завершение;
- или выплачивать возмещение гражданам.



### **Новые требования к застройщикам**

отсекут недобросовестных застройщиков, закроют доступ на рынок компаниям с небольшим опытом работы в жилищном строительстве;

- снизят риски появления проблемных объектов;

**Усиление контроля долевого строительства,** в том числе со стороны уполномоченных банков, практически минимизирует возможности нецелевого расходования застройщиком денежных средств участников долевого строительства



- **Повысится** информационная открытость застройщиков.
- Создание новой информационной структуры – Единой информационной системы жилищного строительства - **позволит** получить исчерпывающую информацию о застройщике и объекте строительства.



- **Появление** во второй половине 2018 года на рынке жилья большого количества новостроек безотносительно рыночной конъюнктуры, что может привести к **затовариванию** рынка и увеличению риска **появления** новых **долгостроев**.
- **Уход** с рынка части застройщиков.
- **Ограничение** числа застройщиков.
- Фактическое **закрытие** жилищного рынка для новых участников.
- **Ограничение** конкуренции и монополизация рынка.



### **Рост цен**, вызванный :

- **увеличением** затрат застройщика на создание и организацию деятельности новых компаний;
- **необходимостью** финансирования административных расходов застройщика в период между реализацией проектов за счет собственных средств;
- **необходимостью** привлечения застройщиком дополнительных заемных средств и замораживанием части собственных денежных средств застройщика на счете в банке;
- **увеличением** налоговой нагрузки, которая возникнет при вынужденном разделении многопрофильных строительных компаний.

## Возможные негативные последствия принятых в 214-ФЗ изменений



- **Замедление** темпов строительства, увеличение сроков реализации строительства объектов.
- **Увеличение сроков** оплаты выполненных работ.
- **Увеличение разрыва** по времени между завершением строительства одного объекта и началом строительства нового.
- **Сокращение предложения** на первичном рынке.
- **Не возможность завершения** строительства «проблемных объектов».
-



**Сложности** в реализации программ комплексного освоения территорий (КОТ), проектов развития застроенных территорий (РЗТ) и комплексного развития территорий (КРТ).

**Невозможность** строительства застройщиками объектов социальной инфраструктуры.

**Ограничение возможности** у застройщиков выполнять свои долгосрочные обязательства, в том числе по ранее заключенным контрактам на строительство для государственных или муниципальных нужд и исполнения застройщиком гарантийных обязательств по ранее введенным в эксплуатацию домам.



 **Спасибо за внимание!**



**Островский Олег Борисович**  
заместитель председателя  
Комиссии по недвижимости  
Общества потребителей  
Санкт-Петербурга и Ленинградской области

**+7 (812) 273-06-48**

**mail@stroyproblem.net**