

МАТРИЦА ТРЕБОВАНИЙ К ЗАСТРОЙЩИКАМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЗАКОНА 214-ФЗ

КАЧКИН И ПАРТНЕРЫ

адвокатское бюро

СЗ - «Старый» застройщик – застройщик, который получил РНС до 01.07.2018

НЗ - «Новый» застройщик - застройщик, который получил РНС после 01.07.2018

| № | КРИТЕРИЙ | ВИД ЗАСТРОЙЩИКА | | СЗ только с эскроу-счетами | НЗ с обычным ДДУ | НЗ с обычным ДДУ и эскроу-счетами | НЗ с эскроу-счетами | НЗ с новым РНС (после 01.07.2019) |
|----|---|--|--|--|------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| | | СЗ с обычным ДДУ | СЗ с обычным ДДУ и эскроу-счетами | | | | | |
| 1 | корпоративные ограничения (к органам управления и участникам, бенефициарам) | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 2 | организационно-правовая форма и наименование | ✗ | ✗ | ✗ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 3 | требования к опыту | ✗ | ✗ | ✗ | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ |
| 4 | требования к уставному капиталу | ✓✗ (если первый ДДУ зарегистрирован после 01.07.2017) | ✓✗ (если первый ДДУ зарегистрирован после 01.07.2017) | ✓✗ (если первый ДДУ зарегистрирован после 01.07.2017) | ✗ | ✗ | ✗ | ✗ |
| 5 | требования к оформлению прав на землю | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 6 | требование «один застройщик-одно разрешение на строительство» | ✗ | ✗ | ✗ | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ |
| 7 | специальные счета | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 8 | возможность иметь иные счета | ✓ | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ | ✓ | ✓ |
| 9 | ограничения по операциям на счете (п.1 ст.18 214-ФЗ) | ✗ | ✗ | ✗ | ✓ | ✓✗ | ✗ | ✗ |
| 10 | ограничения по сделкам (п.5 ст.18 214-ФЗ) | ✓✗ (за исключением старых обязательств) | ✓✗ (за исключением старых обязательств) | ✗ | ✓ | ✓ | ✗ | ✗ |

МАТРИЦА ТРЕБОВАНИЙ К ЗАСТРОЙЩИКАМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЗАКОНА 214-ФЗ

КАЧКИН И ПАРТНЕРЫ

адвокатское бюро

СЗ - «Старый» застройщик – застройщик, который получил РНС до 01.07.2018

НЗ - «Новый» застройщик - застройщик, который получил РНС после 01.07.2018

| № | КРИТЕРИЙ | ВИД ЗАСТРОЙЩИКА | СЗ с обычным ДДУ | СЗ с обычным ДДУ и эскроу-счетами | СЗ только с эскроу-счетами | НЗ с обычным ДДУ | НЗ с обычным ДДУ и эскроу-счетами | НЗ с эскроу-счетами | НЗ с новым РНС (после 01.07.2019) |
|----|---|-----------------|------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------------|---|---|---|
| 11 | финансовые ограничения (совокупный размер авансовых платежей, максимальный % по некоторым расходам) | | x | x | x | ✓ | ✓x (не требуется при эскроу) | x | x |
| 12 | требования к собственным средствам | | x | x | x | ✓ | ✓x (не требуется при эскроу) | x | x |
| 13 | обязательность соблюдения нормативов финансовой устойчивости | | ✓ | ✓x (не требуется при эскроу) | x | ✓ | ✓x (не требуется при эскроу) | x | x |
| 14 | ограничения по займам | | x | ✓x (не требуется при эскроу) | ✓x | ✓ | ✓ | x | x |
| 15 | залог в пользу дольщиков | | ✓ | ✓x (не требуется при эскроу) | x | ✓ | ✓x (не требуется при эскроу) | x | x |
| 16 | отчисления в компенсационный фонд | | ✓ | ✓x (не требуется при эскроу) | x | ✓ | ✓x (не требуется при эскроу) | x | x |
| 17 | размещение застройщиком информации о строительстве в ЕИСЖС | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 18 | внесудебное приостановление деятельности застройщика | | x | x | x | ✓ | ✓x (ряд ограничений не распространяется и не контролируется) | ✓x (ряд ограничений не распространяется и не контролируется) | ✓x (ряд ограничений не распространяется и не контролируется) |
| 19 | судебное приостановление деятельности застройщика | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 20 | действие ограничения в части условий использования средств дольщиков на социальную инфраструктуру | | ✓ | ✓x (не требуется при эскроу) | x | ✓ | ✓ | ✓ | x |