

Долевое строительство, наследство, ипотека: каких сфер в 2018 году коснутся изменения в законодательстве

Ужесточение требований к застройщикам, переход к электронной ипотеке и наследственным фондам – это только часть новшеств российского законодательства, которые в 2018 году вступят или уже вступили в силу.

Работу застройщиков ужесточат

Законодательные изменения, касающиеся долевого строительства, стали одним из главных событий на рынке недвижимости 2017 года. В октябре заработал Фонд защиты прав дольщиков, куда застройщики жилья, привлекающие средства граждан, обязаны вносить взносы в размере 1,2% от каждого ДДУ. В 2018 году вступят в силу поправки, ужесточающие требования к самим застройщикам. В 2018 году вступают в силу поправки в 214-ФЗ. Теперь одному застройщику должно выдаваться не более одного разрешения на строительство, а размер собственных средств застройщика на протяжении всего периода реализации проекта должен составлять не менее 10% от стоимости строительства.

Поправки также вводят требования к опыту работы застройщика: организация (или ее дочерние компании) должна не менее трех лет участвовать в возведении многоквартирных домов и получить разрешение на ввод не менее 10 тыс. кв. м жилья. Также обязательным станет условие, при котором застройщик, техзаказчик и генподрядчик обязаны осуществлять расчеты только в одном банке.

Выдача ипотеки станет электронной

С 1 июля 2018 года войдут в оборот электронные ипотечные закладные. Соответствующий закон (№ 328-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации») президент РФ Владимир Путин подписал 25 ноября 2017 года.

Введение электронной закладной станет первым шагом к переходу на полностью электронный документооборот при покупке жилья в ипотеку. Законом определяется, что электронная закладная - это бездокументарная ценная бумага, которая хранится в депозитарии в виде электронного документа. Закладная будет содержать сведения о залогодателе, первоначальном залогодержателе и о заемщике по кредиту, информацию о дате и месте заключения договора, сумме кредита и сроке ее уплаты, а также описание ипотечного имущества и его оценку.

Форму электронной закладной можно будет заполнить на портале Госуслуг и на официальном сайте Росреестра. В документе будут ставиться электронные подписи залогодателя и залогодержателя, а также подпись государственного регистратора.

Кредиты с малым первоначальным взносом станут менее доступными

В 2018 году вступят в силу поправки к инструкции «Об обязательных нормативах банков», согласно которым Центробанк России повысит оценочные риски ипотечных кредитов с малым первоначальным взносом.

Кредит с первоначальным взносом менее 20% от цены жилья наделят коэффициентом риска 150%, менее 10% — 200%.

Новая политика Центробанка усложнит выдачу таких кредитов, вынудив другие банки повысить либо минимальный взнос, либо процентную ставку, считают эксперты рынка. Однако нововведения коснутся ограниченного числа участников ипотечного рынка, так как, по оценке экспертов, ипотека с первоначальным взносом менее 20% занимает всего 5–6% рынка.

Порядок наследования имущества расширят

В России 1 сентября 2018 года вступит в силу закон, расширяющий возможности граждан по распоряжению их имуществом на случай смерти. Вводится новое для российского наследственного права понятие - наследственный фонд.

Наследственный фонд будет создаваться и функционировать после смерти наследодателя и в соответствии с теми условиями, которые он сам определит при составлении завещания: устав и условия управления фондом, порядок, размер, способы и сроки образования имущества фонда, условия распоряжения имуществом и доходами фонда, лица, назначаемые в состав органов этого фонда, и т. д. Все эти правила не смогут быть изменены после смерти наследодателя.

Нововведение сможет обеспечить защиту интересов кредиторов умершего, которые могут предъявить требования по выплате долга ко всем наследникам, в том числе фонду. Также фонд будет защищать права несовершеннолетних детей наследодателя, которые смогут получить свое имущество вне зависимости от завещания.

Новый закон устанавливает возможность делать выплаты и другим лицам, помимо членов семьи наследодателя, которые будут определяться попечительским советом фонда. Это, в частности, позволит реализовать волю умершего по осуществлению благотворительности.

Россияне смогут свободно осуществлять валютные операции, в том числе по сделкам с недвижимостью

С 1 января 2018 года вступает в силу Федеральный закон от 28.12.2017 № 427 «О внесении изменений в Федеральный закон «О валютном регулировании и валютном контроле».

Закон разрешает физическим лицам - резидентам зачислять на свои счета в зарубежных банках средства от продажи транспортных средств, а также недвижимости, зарегистрированной на территории государства, которое присоединилось к соглашению компетентных органов об автоматическом обмене финансовой информацией. Кроме того, физические лица-резиденты, которые более 183 дней в году проживают за пределами России, больше не должны представлять в налоговые органы уведомления об открытии зарубежных счетов (вкладов), а также отчеты о движении средств по таким счетам (вкладам). Это относится и к тем гражданам, которые в 2017 году проживали за пределами России более полугода.