



**GRATA**  
INTERNATIONAL

Local Knowledge  
for Global Business

[www.gratanet.com](http://www.gratanet.com)

# 自2018年7月1日以来，开发商发生了什么变化（俄罗斯）

## 自2018年7月1日以来，开发商发生了什么变化（俄罗斯）

2018年7月1日，对214-ФЗ[2004年12月30日“参与多层公寓及其他房地产项目共同建设联邦法”]的修订生效，大大加强了对地产开发商的要求。

这些变化涉及到在2018年7月01日之后获得建筑许可的地产开发商。

现在，地产开发商（开发商，技术监工，总承包商）可以是一家在公寓建筑市场拥有至少3年经验，并且可以获得至少1万平方米公寓楼的调试许可的公司。

为了不形成“金字塔”，引入了“一个开发商 - 一个建筑许可证”的原则。也就是说，对于每个项目，开发商在其他项目完成并投入运营并对第三方没有债务和义务后获得建筑许可。

开发商有义务在统一授权银行开设银行账户，仅使用上述账户与个人进行计算。银行将控制和有权拒绝与滥用资金有关的交易。除部分建筑法之外的其他货币交易是被禁止的，这意味着开发商不能从事其他活动，而不涉及到股东的资金和有关设施的建设。

因此，在开发人员和共享建设的参与者之间，出现了一个“中间人”——银行。现在银行管理所有资金流动，对开发商资金的支出执行监督职能，并且只能为项目指定的项目的建设需求发放资金。如果违反施工条款并产生其他风险，则会冻结帐户。因此，开发商只有在施工完成后才能获利，并且在破产的情况下，未完成的对象以及银行冻结和保存的资金将转移给另一个开发商。

加强了对开发商的要求和对股东资金专项使用——公民资金专款专用。开发商的注册资本金额，直接决定他可承接的项目面积。

在项目申报的申报日，以及整个施工期间，在一个许可证的基础上，必须至少有10%的建设成本用于建设目标贷款的专项账户或资金，至少为项目建设成本的40%。开发者账户开立或关闭的信息应由开发者在指定账户开立/关闭之日起的一个工作日内过账。

对该法案的修改引起了开发商的注意和担忧。应该同意大多数人的观点，这样的变化不仅会导致住房的价格上涨和延长住房的期限，而且还可能导致整体经济和法律方面的收入损失。

## 工业

建筑与基础设施

## 地区

俄罗斯联邦