

Новое в регулировании



Дополнительные требования к привлечению денежных средств по ЖСК и по ДДУ

Уважаемые коллеги!

Государственная Дума РФ приняла закон от 13.07.2015 № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон), касающийся дополнительного регулирования деятельности застройщиков, привлекающих денежные средства по договорам долевого участия в строительстве, и жилищно-строительных кооперативов (далее – ЖСК).

С учетом значительного объема данного нормативного акта ниже представлен обзор лишь наиболее существенных изменений, вносимых Законом в действующее законодательство.

Новое регулирование деятельности ЖСК:

1. Вводится государственный контроль (надзор) за деятельностью ЖСК, связанной с привлечением средств для строительства многоквартирного дома. Осуществлять указанный контроль уполномочены органы исполнительной власти субъекта РФ, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома.

При этом данные органы наделены правом проводить плановые и внеплановые проверки, выдавать обязательные для исполнения предписания, а в случае неисполнения предписаний и при наличии реальной угрозы правам членов кооператива – правом на приостановление деятельности по привлечению новых членов кооператива.

2. ЖСК, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три. Помимо этого, установлено правило о том, что количество членов кооператива не должно быть

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Мария Оболенская
Помощник юриста практики по недвижимости и инвестициям
моб.тел.: +7(905) 266-07-85
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ maria.obolenskaya@kachkin.ru

более количества помещений в нем, что ставит под сомнение возможность привлечения пайщиков для последующего возникновения общей долевой собственности.

В переходных положениях предусмотрено требование о том, что для уже существующих кооперативов с момента вступления в силу закона устанавливается запрет на привлечение новых членов до момента приведения их в соответствие с данными требованиями либо получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

3. Дополнены ограничения ч.3 ст.110 ЖК РФ и, помимо существующего требования о том, что, в случае если ЖСК выступает в качестве застройщика, ему должно принадлежать право собственности на участок, теперь введено положение о невозможности для ЖСК осуществлять одновременное строительство более чем одного многоквартирного дома с количеством этажей более 3.

4. Установлена обязанность ЖСК размещать в государственной информационной системе свой устав, разрешение на строительство многоквартирного дома, а также следующие сведения:

- количество членов ЖСК;
- сведения о правах на земельный участок (в том числе, реквизиты правоустанавливающего документа, сведения о собственнике, кадастровый номер и площадь земельного участка, сведения об элементах благоустройства);
- местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией;
- количество жилых помещений с описанием технических характеристик;
- предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

За невыполнение данной обязанности с 1 июля 2016 года вводится административная ответственность в виде штрафа в размере 100 000 рублей.

5. Установлена обязанность ЖСК вести реестр своих членов, содержащий, в том числе, определение в соответствии с проектной документацией конкретного жилого помещения, а также размер вступительных и паевых взносов в отношении каждого члена ЖСК. За неисполнение указанной обязанности с 1 июля 2016 года вводится административная ответственность в виде штрафа от 5 до 15 тысяч рублей – для должностных лиц, от 20 до 100 тысяч рублей – для юридических лиц.

6. Изменение проектной документации в отношении строящегося ЖСК многоквартирного дома возможно только по решению квалифицированного большинства членов кооператива (не менее членов кооператива).

Новеллы регулирования в сфере долевого участия в строительстве:

1. Установлена обязанность застройщика представлять в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним информацию о расторжении или досрочном прекращении договора страхования и (или) досрочном прекращении поручительства.

Невыполнение данной обязанности повлечет наложение административного штрафа в размере от 5 до 15 тысяч рублей – на должностных лиц, и в размере от 50 до 200 тысяч рублей – на юридических лиц.

2. С 1 октября 2015 года ужесточаются требования к страховым организациям, с которыми застройщик может заключить договор страхования гражданской ответственности, а именно:

- увеличен требуемый минимальный размер собственных средств страховой организации с 400 миллионов рублей до 1 миллиарда рублей;

- у страховой организации должны отсутствовать предписания ЦБ РФ о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности;
- информация о страховых организациях, которые соответствуют всем необходимым требованиям, подлежит размещению на официальном сайте ЦБ РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В срок до 16.10.2015 застройщик обязан перезаключить договор страхования своей ответственности либо договор поручительства с организацией, которая соответствует новым требованиям закона к страховщику/поручителю, а несоответствие страховщика/поручителя новым требованиям закона признано основанием для отказа застройщиком от такого договора поручительства/страхования в одностороннем порядке.

3. Существенно расширяются требования к поручительствам банков, а также вводится обязанность предоставлять доказательства оплаты застройщиком платы поручителю.

4. Уточняются требования к созданию и деятельности обществ взаимного страхования ответственности застройщиков.

5. При банкротстве застройщика участники строительства, помимо фактически вложенных сумм, будут вправе требовать возмещения убытков в виде разницы между стоимостью жилого помещения на дату введения процедуры банкротства и суммой денежных средств, уплаченных по договору.

Обращаем внимание на то, что указанная норма будет применяться и в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу Закона, при условии, что к этому дню не завершены расчеты с кредиторами третьей очереди.

Закон в целом вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования, за исключением отдельных положений.

Выше приведены лишь основные внесенные Законом изменения, в связи с чем мы рекомендуем провести проверку соответствия Вашей деятельности принятым изменениям в законодательство.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.