

Новое в регулировании



Реформа долевого участия в строительстве продолжается

27 июня 2019 года Президент РФ подписал Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 151-ФЗ).

Данный закон включает в себя изменения сразу в несколько законов, которые имеют разные цели и сферу регулирования, поэтому настоящее информационное письмо посвящено наиболее важным изменениям в части регулирования долевого участия в строительстве.

1. Требования об обязательности заключения ДДУ распространены на любые жилые и нежилые помещения и здания

Напомним, что обязательность использования ДДУ для привлечения денежных средств установлена исключительно для привлечения средств граждан, так что новые изменения в закон 214-ФЗ расширили состав объектов, но сохранили правило об обязательности ДДУ только для граждан.

С учетом того, что при привлечении денежных средств с использованием эскроу-счетов на таких застройщиков не распространяются правила об ограничении сделок (ст.18 закона 214-ФЗ), то при отсутствии возражений кредитующего банка возможно привлечение инвесторов-юридических лиц с заключением с ними не ДДУ, а инвестиционных договоров.

Это открывает для застройщиков дополнительные возможности для финансирования стройки. При этом уступка прав по таким инвестиционным договорам в пользу физических лиц по-прежнему не соответствует закону 214-ФЗ.

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

Максим Алексеев
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(921) 328-39-41
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ maksim.alekseev@kachkin.ru

При этом в соответствии с п.4 ст.3 закона 214-ФЗ в отношении нежилых помещений (за исключением нежилых помещений до 7 кв.м и машино-мест) по-прежнему отсутствует обязанность по отчислению взносов в компенсационный фонд и не предоставляется приоритетная защита интересов таких дольщиков в банкротстве, т.е. законодатель в отношении нежилых помещений установил только вид и форму договора для привлечения средств граждан, но на практике за этим не установлено никакой защиты таких дольщиков.

2. Установлен запрет на привлечение денежных средств граждан через ценные бумаги и паевые инвестиционные фонды, если это дает право требовать передачи помещения

Законодатель дополнил перечень запретов на способы привлечения денежных средств, прямо указав на невозможность использования для этих целей продажи ценных бумаг, права по которым могут быть конвертированы в права требования на квартиры.

3. Конкретизированы требования к допустимой форме заключения ДДУ и уступки прав из него

Поправки в закон теперь прямо допускают возможность заключения ДДУ, соглашения об уступке прав по ДДУ в электронной форме, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

Дополнительно установлено правило о том, что договор уступки прав требований неустойки, штрафа (пени) не подлежит государственной регистрации.

4. С 28.06.2021 будет исключена обязанность получать заключение о соответствии статусу застройщика при привлечении денежных средств с использованием эскроу

Законом с 28.06.2021 исключен п.5 ст.15.4 закона 214-ФЗ, который устанавливает обязанность для застройщиков, привлекающих денежные средства с использованием эскроу, получать заключение о соответствии статусу застройщика в уполномоченном органе. Это означает, что через два года должен быть завершен переходный период и контроль за застройщиками должен целиком перейти в руки банков.

5. Уточнены требования к финансовой деятельности застройщика в разных аспектах:

1. перечень допустимых расходов застройщика по ст.18 закона 214-ФЗ дополнен расходами на проведение кадастрового учета объектов строительства;
2. при работе по эскроу отменены ограничения на предельный размер внутригрупповых займов и ограничения целей таких займов, но по-прежнему сохранено ограничение по размеру процентной ставки при внутригрупповых займах;
3. при использовании застройщиком синдицированного кредитования (кредитования совместно несколькими банками в рамках одного договора) банк, где подлежат открытию эскроу-счета определяется таким договором синдицированного кредита;
4. при принятии решения о неиспользовании средств дольщиков застройщик вправе закрыть специальный счет в уполномоченном банке и использовать обычный расчетный счет;
5. урегулированы вопросы расторжения специальных счетов и трансфера счетов эскроу при исключении уполномоченного банка из списка допущенных к работе с соответствующими счетами;
6. закреплен нормативный срок исполнения банком распоряжений застройщика в отношении средств на счету – не позднее следующего рабочего дня со дня получения распоряжения банком, при этом предусмотрена возможность приостановки исполнения на срок не более 3 рабочих дней для целей проверки содержания операции;

7. ввод в эксплуатацию объекта недвижимости является основанием для снятия банковского контроля за совершением операций по счету застройщика, совершение которых не допускается.

6. Уточнены требования к раскрытию информации

Скорректированы сроки на опубликование информации, подлежащей размещению в единой информационной системе жилищного строительства.

Информация о вводе ранее построенных объектов, о разрешении на строительство, заключении экспертизы проектной документации, о правах на земельный участок, об условиях привлечения денежных средств дольщиков, о градостроительном плане, схеме планировочной организации земельного участка и о размере собственных средств и нормативах финансовой отчетности застройщика подлежит размещению до направления на государственную регистрацию первого ДДУ.

В перечень размещаемой информации входят сведения о кредитном договоре, включая лимиты кредитных средств и данные о выбранной сумме из кредитной линии, а также сведения о заключенных ДДУ и информация используются ли в них счета эскроу.

Информация о введении одной из процедур банкротства, извещение о начале строительства, сведения об открытии/закрытии специального счета в уполномоченном банке подлежит размещению в течение 3 рабочих дней со дня наступления соответствующего события.

Фотографии строящегося МКД или иного объекта недвижимости подлежат размещению ежемесячно.

7. Проектная декларация

Выдача заключений о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям будет осуществляться с использованием единой информационной системы жилищного строительства в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной подписью.

Введено новое правило, согласно которому в проектной декларации ежемесячно не позднее 10-го числа месяца подлежат внесению изменения, касающиеся сведений о количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием, в том числе, количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу.

8. Создание Фондов субъектов РФ по защите прав дольщиков

Одним из главных изменений в Закон № 214-ФЗ стала возможность для субъекта РФ создать региональный Фонд в целях урегулирования обязательств обанкротившихся застройщиков перед дольщиками путем передачи Фонду имущества и обязательств застройщиков для завершения строительства МКД или иного объекта недвижимости, строительство которых велось с привлечением денежных средств дольщиков, и (или) завершения строительства объектов инфраструктуры (образовательные учреждения, поликлиники, объекты транспортной и инженерно-технической инфраструктуры) для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность. При этом такой Фонд создается не ранее составления единого реестра проблемных объектов, расположенных на территории соответствующего субъекта РФ, и создается на основании нормативного акта соответствующего субъекта РФ.

Урегулирование обязательств застройщика будет осуществляться региональным Фондом за счет денежных средств Фонда защиты дольщиков, которые не могут быть направлены на финансирование деятельности самого регионального Фонда. Финансирование текущей деятельности осуществляется за счет средств соответствующего бюджета субъекта РФ, являющегося его учредителем.

На региональный Фонд будет распространяться ряд ограничений, например, Фонд будет не вправе использовать принадлежащее ему имущество и принимать на себя обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц; выдавать займы и ссуды; приобретать ценные бумаги, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации и др.

При реализации возложенных на региональный Фонд задач на него не будут распространяться ограничения на право привлечения денежных средств дольщиков и ограничения на их использование, которые распространяются на обычных застройщиков, за исключением того, что региональный Фонд вправе привлекать денежные средства дольщиков только при условии их размещения на счетах эскроу в уполномоченном банке.

Поправками возложена обязанность регионального Фонда достроить и передать дольщику объект долевого строительства не позднее 3 лет со дня вынесения арбитражным судом определения о передаче имущества и обязательств застройщика в соответствии с п.3 ст.201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ).

9. Единый реестр проблемных объектов и единая информационная система жилищного строительства

Поправками в Закон № 214-ФЗ предусмотрено создание систематизированного свода сведений о проблемных объектах (единого реестра проблемных объектов), под которыми в концепции утвержденных поправок понимаются МКД или иные объекты недвижимости, в отношении которых застройщиком нарушены сроки завершения их создания и (или) передачи объекта долевого строительства дольщику более чем на 6 месяцев либо признания застройщика банкротом и открытия в отношении него конкурсного производства.

Указанный реестр формируется в электронной форме в единой информационной системе жилищного строительства на основании сведений, размещаемых субъектами информации (застройщиками, контролирующими органами, органом регистрации прав).

Поправками также уточнены сведения, подлежащие внесению в единую информационную систему жилищного строительства.

Застройщики, которым переданы обязательства обанкротившегося застройщика перед дольщиками, вправе получить доступ к документам и информации в отношении каждого объекта.

10. Страхование и поручительства банков как нормативный способ защиты интересов дольщиков отменено

Со дня официального опубликования Закона № 153-ФЗ досрочно прекращаются договоры страхования гражданской ответственности застройщика либо договор поручительства банка, за исключением договоров, по которым на день вступления в силу Закона № 153-ФЗ наступил страховой случай и предъявлено требование о выплате страхового возмещения или вступило в силу решение суда об исполнении обязательств, и договора, обеспечивающего исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения, входящего в состав МКД, который на день вступления в силу Закона № 153-ФЗ введен в эксплуатацию.

При этом страховщик и банк по таким договорам обязаны перечислить на счет Фонда защиты дольщиков 90% страховой премии по договору страхования (часть платы по договору поручительства).

11. Специальный порядок вступления Закона № 151-ФЗ в силу и существенное количество переходных положений

Закон № 151-ФЗ вступил в силу с 27.06.2019, т.е. со дня его официального опубликования, за

исключением некоторых положений.

Переходные положения занимают почти десять листов и требуют детального анализа, который не может быть проведен в рамках настоящего информационного письма.

Например, по истечении 2-х лет со дня опубликования Закона № 151-ФЗ вступают в силу изменения, отменяющие норму, регулирующую вопросы получения застройщиком заключения о соответствии. До дня вступления в силу соответствующих изменений застройщику, осуществляющему привлечение денежных средств дольщиков с использованием счетов эскроу, отказывается в выдаче заключения о соответствии такого застройщика в случае выявления фактов несоответствия застройщика (проектной декларации) установленным требованиям.

Норма возлагающая обязанность на уполномоченный орган установить требования к электронной форме ДДУ, соглашения о внесении изменений в ДДУ, соглашения (договора) об уступке прав требований по ДДУ, в том числе требования к формату и заполнению форм таких документов, вступает в силу по истечении года со дня опубликования Закона № 151-ФЗ. До утверждения указанных требований ДДУ могут заключаться в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, в соответствии с требованиями Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Отдельно хочется обратить внимание на то, что в связи с тем, что к разным застройщикам применяются разные редакции закона № 214-ФЗ, к особенностям анализируемого закона следует также отнести, что им регулируется не только внесение изменений в текущую редакцию 214-ФЗ, но и предусмотрены изменения в ранее принятые законы об изменениях в закон 214-ФЗ, т.е. меняются отдельные правила для «старых» застройщиков.

Мы вынуждены констатировать, что с учетом применяемой юридической техники рассматриваемые изменения в закон 214-ФЗ крайне тяжелы для восприятия и толкования, и потребуется дополнительное время для выявления всех нюансов принятой редакции закона.

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.