

Новое в регулировании



Установлены правила расчета собственных средств застройщика для целей привлечения средств дольщиков

01 июля 2018 года вступают в силу поправки к закону, регулирующие долевое участие в строительстве*.

Одним из наиболее серьезных требований к застройщику по этим поправкам было требование о наличии у застройщиков в течение всего периода строительства собственных средств в размере не менее чем 10 % от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации, подлежащий определению Правительством РФ.

Постановлением Правительства РФ от 11.06.2018 № 673 утвержден долгожданный Порядок расчета собственных средств застройщика для целей привлечения денежных средств дольщиков (далее – Порядок).

Согласно утвержденному Порядку *расчет собственных средств застройщика производится ежеквартально по данным бухгалтерского учета и бухгалтерской (финансовой) отчетности застройщика следующим образом:*

- 1. Размер собственных средств определяется как разница между величиной принимаемых к расчету активов застройщика и величиной принимаемых к расчету обязательств застройщика.**
- 2. При расчете собственных средств учитываются следующие отраженные в бухгалтерском учете активы застройщика:**
 - затраты на приобретение земельных участков (прав на земельные

* Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

** Постановление Правительства РФ от 11.06.2018 № 673 «Об утверждении Правил расчета собственных средств застройщика, имеющего право на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

участки) и иные фактические затраты застройщика, связанные со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – затраты);

- дебиторская задолженность по налогам, сборам и иным обязательным платежам, уплачиваемым в соответствующий бюджет бюджетной системы Российской Федерации, государственные внебюджетные фонды;
- имущество, принятое к бухгалтерскому учету в качестве основных средств или запасов, возникшее в результате понесенных затрат, указанных выше;
- дебиторская задолженность по авансам, уплаченным в составе затрат, указанных выше;
- дебиторская задолженность, возникающая вследствие заключаемых договоров, предусматривающих оплату расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения, в целях обеспечения деятельности застройщика;
- дебиторская задолженность дольщиков по уплате цены договора участия в долевом строительстве;
- предъявленные застройщику поставщиками (подрядчиками, исполнителями) суммы налога на добавленную стоимость, подлежащие вычету в будущих периодах;
- денежные средства на специальных счетах, открытых в уполномоченном банке, а также дебиторская задолженность по уплате процентов, начисленных на остаток на таких счетах.

3. При расчете собственных средств **учитываются следующие отраженные в бухгалтерском учете обязательства - все обязательства застройщика, за исключением:**

- доходов будущих периодов, признанных застройщиком в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества;
- отложенных налоговых обязательств.

4. К расчету не принимаются объекты бухгалтерского учета, учитываемые застройщиком на забалансовых счетах.

5. Размер собственных средств застройщика определяется по данным бухгалтерского учета. При этом активы и обязательства принимаются к расчету по стоимости, подлежащей отражению в бухгалтерском балансе застройщика (в нетто-оценке за вычетом регулирующих величин) исходя из правил оценки соответствующих статей бухгалтерского баланса.

Порядок расчета собственных средств вступает в силу с 22 июня 2018 года.

Обращаем Ваше внимание, что требование о размере собственных средств застройщика в настоящее время является обязательным только для новых проектов, по которым будет получено разрешение на строительство после 01.07.2018. Тем не менее, в связи с тем, что 19 июня 2018 года в Государственной Думе ФР состоится второе чтение по обширному пакету поправок во вступающие в силу с 01.07.2018 поправки в закон №214-ФЗ, существует существенный риск распространения этих требований на всех застройщиков, о чем мы уведомим вас позднее после появления окончательной редакции поправок в закон №214-ФЗ.

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.