

Новое в регулировании



Утверждены критерии для привлечения средств по ДДУ без использования эскроу счетов

В соответствии с вступившими 25.12.2018 поправками* в Закон об участии в долевом строительстве** правило об обязательном привлечении с 01.07.2019 денежных средств дольщиков с использованием счета эскроу распространено на проекты, начавшиеся до внесения изменений в Закон об участии в долевом строительстве и не введенные в эксплуатацию на 01.07.2019***.

Исключения составляют только договоры участия в долевом строительстве объектов, которые соответствуют критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве (далее – Критерии).

22.04.2019 такие Критерии были утверждены Постановлением Правительства РФ (далее – Постановление)****.

* Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-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 – Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ).

** Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

*** Пункт 16 статьи 8 Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ.

**** Постановление Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 154 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.».

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

Так, для привлечения денежных средств дольщиков без использования счетов эскроу по договорам участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), представленным на государственную регистрацию после 01.07.2019, проекты должны одновременно соответствовать следующим Критериям*:

1. Критерий заключенных ДДУ - **не менее 10% общей площади** продаваемых площадей (жилых и нежилых помещений, машино-мест), указанных в проектной декларации.

Расчет осуществляет уполномоченный региональный орган в сфере контроля долевого участия путем сравнения данных Росреестра с данными в проектной декларации.

2. Критерий степени готовности проекта строительства составляет не менее:

Степень строительной готовности	Специальные категории застройщиков
30%	любые
15%	<ol style="list-style-type: none"> 1. В рамках заключенных застройщиком договоров о РЗТ, КОТ и КУРТ. 2. В рамках иных договоров или соглашений (в том числе инвестиционных), заключенных застройщиком с органом государственной власти или ОМСУ, если такими договорами или соглашениями предусмотрены обязательства застройщика по передаче объектов социальной и (или) инженерно-технической инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность и (или) снос ветхого и аварийного жилья. 3. В соответствии с ГПЗУ или документацией по планировке территории, которыми предусмотрены строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник.
6%	<ol style="list-style-type: none"> 1. Застройщиком, включенным в перечень системообразующих организаций**, или его дочерними/контролируемыми обществами при одновременном соблюдении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • общая площадь строящихся (создаваемых) указанными застройщиками многоквартирных домов в соответствии с выданными разрешениями на строительство в совокупности составляет не менее

* Значения критериев, установленных настоящим документом, а также случаи их применения могут быть уточнены на основании соглашения, заключаемого между Правительством РФ или уполномоченными им федеральными органами исполнительной власти и высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

** Перечень системообразующих организаций РФ, утвержденный решением Правительственной комиссии по экономическому развитию и интеграции (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depsectoreconom/2015020801>).

6%	<p>4 млн. кв. метров;</p> <ul style="list-style-type: none"> • указанные застройщики осуществляют привлечение денежных средств дольщиков в отношении строящихся (создаваемых) объектов строительства, которые находятся на территориях не менее чем 4 субъектов РФ. <p>Соответствие указанных застройщиков на день вступления в силу Постановления требованиям, предусмотренным настоящим абзацем, определяется межведомственной комиссией.</p> <p>2. В соответствии с заключенным застройщиком с ОМСУ либо органом исполнительной власти субъекта РФ соглашением о завершении строительства объекта незавершенного строительства и исполнении обязательств застройщика перед дольщиками, включенными в реестр пострадавших граждан в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, либо на основании того, что права застройщика на такой проект были приобретены в порядке, предусмотренном статьями 201.15-1 и 201.15-2 Закона о несостоятельности (банкротстве)*.</p> <p>3. На земельном участке, права на который приобретены застройщиком по основаниям, установленным подпунктами 3 и 3.1 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ (предоставление участка по распоряжению высшего должностного лица субъекта РФ для масштабных инвестиционных проектов и для целей достройки «проблемных объектов»).</p>
-----------	--

Расчет степени готовности осуществляется как среднеарифметическая сумма между расчетом фактических затрат (по данным бухгалтерского учета к стоимости строительства в проектной декларации) и расчетом готовности строительных конструкций (по общему правилу, определяется кадастровым инженером).

Для проектов с выделенными этапами строительства застройщик может считать степень готовности по своему выбору одним из способов:

- по проекту в целом;
- суммарно по этапам с учетом введенных в эксплуатацию объектов недвижимости, если в отношении объектов недвижимости, предусмотренных на каждом из этапов, принимаемых к расчету, действует хотя бы один ДДУ.

Обращаем внимание, что Постановлением **субъекту РФ предоставлены следующие дополнительные возможности:**

1. Изменить критерии для привлечения средств по ДДУ без использования эскроу счетов – при одновременном соблюдении следующих условий:

1) заключения соглашения между уполномоченным федеральным органом и высшим исполнительным органом субъекта РФ;

* Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2) принятие закона и (или) иного нормативного правового акта, устанавливающего обязательство субъекта РФ по финансовому обеспечению мероприятий по завершению строительства проектов, которые отличаются от указанных выше критериев (т.е. финансовая ответственность субъекта РФ за достройку таких объектов).

2. Право передать полномочие по оценке готовности строительных конструкций органу исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченному на осуществление регионального государственного строительного надзора, путем принятия нормативного акта субъекта РФ об этом – при принятии такого нормативного акта до истечения 30 дней с момента вступления в силу Постановления такое решение будет обязательным, а при принятии после истечения 30 дней - выбор органа (кадастровый инженер или стройнадзор) остается за застройщиком.

Рассматриваемым Постановлением также утвержден перечень документов, подлежащих подаче застройщиком для получения решения о возможности продолжения заключения ДДУ без использования эскроу счетов, и порядок подачи такого заявления.

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.