Новое в регулировании

Обзор изменений законодательства об участии в долевом строительстве

25 декабря 2018 года вступили в силу очередные поправки* в Закон об участии в долевом строительстве** (далее – Закон). С учетом того что принятые поправки влияют не только на новые проекты, но и на уже реализуемые проекты, обращаем внимание на следующие ключевые изменения.

1. Изменения, смягчающие требования к застройщикам

1) Теперь для признания застройщиком обществу необходимо иметь опыт участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью **не менее 5000 кв.м** (вместо 10000 кв.м) в совокупности (п. 1 ст. 2 Закона)***.

2) Теперь лицо, в том числе бенефициарный владелец, имеющий фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможность давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, несет не солидарную, а субсидиарную ответственность за убытки, причиненные по их вине дольщикам (это означает, что требования к такому лицу можно предъявить только в случае невозможности удовлетворения таких требований самим застройщиком) (п. 4 ст. 23.2 Закона).

---

* 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».

** 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».

*** В силу п.1 ст.2 Закона № 214-ФЗ опыт может быть как у самого застройщика, так и у его основного (материнского) общества, либо у сестринских компаний (иных дочерних обществ основного общества застройщика).

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

3) В случае привлечения денежных средств дольщиков с использованием счета эскроу, не применяются правила о об обеспечении исполнения обязательств застройщика путем залога земельного участка или права аренды/субаренды на земельный участок и строящегося на этом земельном участке объекта (п. 1 ст. 13 Закона).

4) Установлено право застройщика после получения разрешения на ввод и до осуществления государственного кадастрового учета заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении объектов долевого строительства, не являющихся предметом других договоров участия в долевом строительстве (п. 7.1 ст. 18 Закона). В этом случае требования, касающиеся счетов эскроу, взносов в компенсационный фонд, к застройщику не применяются.

Предыдущая редакция настоящего пункта, хоть и указывала на возможность продажи и сдачи в аренду нежилых помещений и машино-мест с момента получения разрешения на ввод, фактически не позволяла ни продавать данные объекты, так как право собственности на них зарегистрировано не было, ни заключать в отношении них договоры участия в долевом строительстве, так как строительство уже завершено, что без прямого указания в Законе не блокировало такую возможность.

5) В случае, если договор участия в долевом строительстве с первым дольщиком представлен на государственную регистрацию до государственной регистрации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (20.10.2017) и исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по этим договорам обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка в установленном специальным законом порядке*, застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) напрямую в компенсационный фонд, а не в страховую организацию (п. 14 ст. 8 Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ).

При этом данное правило не применяется в отношении договоров, заключенных после дня вступления в силу изменений, если исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по таким договорам обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка в отношении объекта недвижимости в целом и такими договорами не предусматривается заключение договора страхования или договора поручительства в отношении каждого участника долевого строительства.

2. Изменения, вводящие новые ограничения

1) Застройщик теперь не вправе одновременно осуществлять деятельность по привлечению денежных средств дольщиков для строительства объектов не только по нескольким договорам о развитии застроенной территории и (или) договорам о комплексном развитии территории, и (или) договорам о комплексном освоении территории, но и по нескольким градостроительным планам земельного участка или утвержденным проектам планировки территории (п. 1.1 ст. 3 Закона).

2) Право на использование денежных средств с расчетного счета застройщика в целях, не указанных Законе об участии в долевом строительстве, после ввода в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства (п. 8 ст. 18 Закона) технически заменено на правило об отмене после наступления этих условий банковского контроля за расходованием средств со специального счета застройщика (п. 7 ст. 18.2 Закона).

---

* Пункты 17 - 49 статьи 25 Федерального закона 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».

3) Правила об обязательном привлечении с 01.07.2019 денежных средств дольщиков с использованием счета эскроу распространено на проекты, начавшиеся до внесения изменений в Закон и не введенные в эксплуатацию на 01.07.2019, за некоторыми изъятиями (п. 16 ст. 8 Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ).

Исключение составляют только договоры участия в долевом строительстве объектов, которые соответствуют установленным Правительством Российской Федерации критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве. При этом соответствующее постановление Правительства РФ на сегодняшний день не принято.

4) В случае использования застройщиком целевого кредита, счет эскроу должен быть открыт в банке, выдавшем такой кредит (п.п. 1.1, 1.2 ст. 15.4 Закона).

3. Изменения, вводящие дополнительные обязанности застройщика

1) В случае предъявления кредитором требования о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок (что является основанием для одностороннего отказа дольщика от договора), застройщик в течение пяти рабочих дней должен (п. 7.1 ст. 15.4 Закона):

- уведомить о наступлении такого основания для отказа банк, в котором открыты счета эскроу;
- разместить соответствующую информацию в ЕИСЖС.

2) Застройщик должен самостоятельно установить и указать в проектной декларации:

- размер платежей, подлежащих осуществлению по проекту строительства, реализуемому на основании договора о развитии застроенной территории (исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по этому договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства) (пп. 7 п. 1 ст. 18 Закона);
- размер платежей, подлежащих осуществлению по проекту строительства, реализуемому на основании договора о комплексном освоении территории (исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по этому договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства) (пп. 8 п. 1 ст. 18 Закона).

3) Застройщик обязан обеспечить ведение учета не только денежных средств, уплачиваемых дольщиками, но и затрат на строительство отдельно в отношении каждого объекта (п. 5 ст. 18 Закона).

4. Изменения, связанные с предоставлением целевого кредита (займа)

1) Целевой кредит (заем) может быть использован только для осуществления предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве операций по расчетному счету застройщика (п. 4 ст. 2 Закона).

2) Если целевой заем предоставляется учредителями (участниками) застройщика, которыми могут быть теперь любые лица, а не только хозяйственные общества, необходимо соблюдение 2 условий (п. 4 ст. 2 Закона):

- Размер выданного всем учредителями (участниками) займа в совокупности не должен превышать 20% от проектной стоимости строительства по каждому из выданных разрешений на строительство.
- Проценты по такому целевому займу не должны превышать действовавшую на дату заключения договора займа ключевую ставку ЦБ РФ, увеличенную на два процентных пункта.

3) В состав допустимых расходов застройщика со специального счета включены платежи по целевому займу (в предыдущей редакции допускались только платежи по целевому банковскому кредиту, но не было указано на возврат целевых займов).

4) При использовании застройщиком целевого кредита денежные средства дольщиков могут привлекаться только с использованием счетов эскроу. Необходимо отметить, что данная норма установлена только для целевых кредитов, но не для целевых займов.

5. Изменения в правилах использования денежных средств с расчетного счета застройщика

1) Теперь со специального счета застройщика можно уплачивать:

- помимо процентов и основной суммы долга по целевым кредитам, иные предусмотренные кредитным договором платежи (пп. 10 п. 1 ст. 18 Закона);
- проценты и основную сумму долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора) (пп. 10 п. 1 ст. 18 Закона);
- расходы, связанные с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плату за коммунальные услуги, со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано (пп. 19.1 п. 1 ст. 18 Закона).

2) Застройщик может размещать временно свободные денежные средства на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика, только при условии, что денежные средства и начисленные по такому депозиту проценты подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались (пп. 12 п. 1 ст. 18 Закона).

3) Введено новое основание для отказа банка в проведении операций по расчетному счету застройщика (пп. 6 п. 3 ст. 18.2 Закона) - снятие или зачисление денежных средств в наличной форме (за исключением оплаты труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов и страховых взносов и возврата на расчетный счет денежных средств в наличной форме, ранее снятых в целях осуществления указанных расходов).

Соответственно, запрет на использование денежных средств с расчетного счета застройщика на указанное исключение не распространяется (п. 5 ст. 18.2 Закона).

4) П. 4 ст. 18 Закона теперь устанавливает порог 30% от проектной стоимости строительства на совокупную сумму авансов по допустимым договорам. При этом застройщик сам вправе определять в пределах этого совокупного порога размер аванса по конкретному договору, т.е. по конкретному договору он может быть и более 30% от суммы договора.

6. Изменения в правилах осуществления государственного контроля в сфере долевого строительства

1) Отменены плановые проверки в отношении застройщиков (п. 10 ст. 23 Закона).

2) Расширен список оснований для проведения внеплановой выездной проверки без предварительного уведомления (п.п. 12, 13 ст. 23 Закона).

Теперь, помимо приказа руководителя контролирующего органа, изданного в соответствии с поручением Президента РФ, Правительства РФ или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ в случае выявления нарушений, основаниями для внеплановой проверки являются:

- неустранение нарушений в указанный в ранее выданном уполномоченным органом предписании срок;
- выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств дольщиков, бухгалтерской отчетности (в том числе годовой), проектной декларации признаков нарушения обязательных требований закона;
- отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев;
- требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

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.