

ЭКСИНКО

СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ КОНСАЛТИНГ,
ФИНАНСОВО-ТЕХНИЧЕСКИЙ АУДИТ
Россия, Москва, 127018,
Октябрьский пер., д. 8, стр. 2
8 (495) 640-22-34
info@exinco.ru
www.exinco.ru



ЭЛМА

УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ
Россия, Москва, 125130,
Выборгская ул., д. 22
8 (499) 286-33-33
info@elmagroup.ru
www.elmagroup.ru



ЭТАЛОН-ИНВЕСТ

ДЕВЕЛОПМЕНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО,
ИНЖИНИРИНГ
Россия, Москва, 127051,
Цветной бульвар, д. 22, стр. 1
8 (495) 021-10-57
info@etalon-invest.com
www.etalon-invest.com



ЯПОНСКИЙ ДОМ, БИЗНЕС-ЦЕНТР

БРОКЕРИДЖ, УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ
Россия, Москва, 119435,
Саввинская наб., д. 15
8 (495) 258-43-00
business@japanhouse.ru
www.japanhouse.ru

ЧЕТЫРЕ САМЫХ ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫХ ВОПРОСОВ ЗАСТРОЙЩИКАМИ ПО ЗАКОНУ 214-ФЗ



руководитель Комитета по законодательству РГУД,
партнер, руководитель практики по недвижимости и
инвестициям АБ «Качкин и Партнеры»
Дмитрий Некрестьянов

#1 Вопрос: Возможна ли продажа встроенных нежилых помещений в многоквартирных домах, а также апартаментов и офисных помещений в строящихся объектах гражданам по иным договорам, чем ДДУ?

Ответ: Очередными изменениями закона 214-ФЗ, внесенными в июне 2019 года, расширено требование об обязательности использования ДДУ в отношении привлечения денежных средств граждан, в отношении строящихся объектов недвижимости. Если ранее такое требование было установлено только в отношении «жилых помещений в многоквартирных домах», то теперь оно распространяется на любые помещения в любых объектах недвижимости. Это означает, что любые объекты (даже такие как апартаменты или офисы), расположенные в строящихся зданиях, гражданам могут быть «проданы» до момента завершения строительства только путем заключения договора долевого участия. Отметим, что если парковки оформлены в строящемся доме не как доля в помещении парковки, а как машино-место, такие машино-места могут по-прежнему отчуждаться гражданам не по ДДУ, так как машино-место является самостоятельным видом объекта недвижимости, отличным от помещения.

#2 Вопрос: Если застройщик получил заключение о соответствии проекта критериям для продолжения привлечения денежных средств без использования эскроу, возможно ли отчуждение такого объекта иному застройщику и сохраняются ли «старые» условия привлечения денежных средств?

Ответ: Несмотря на то, что ГрК РФ предусмотрено, что при переходе права собственности действующее

разрешение на строительство объекта переоформляется на нового собственника участка, а степень готовности объекта или количество заключенных ДДУ при таком переходе не меняется, при таком отчуждении проекта новый застройщик не получит право на реализацию проекта по «старым» правилам привлечения денежных средств дольщиков, так как Постановлением Правительства РФ от 22.04.2019 № 480 установлено формальное требование, что такое право связывается не с фактическим соответствием критериям, а исключительно с формальным получением заключения о соответствии таким критериям от уполномоченного органа. При этом п. 4 данного акта установлено, что обратиться за соответствием критериям возможно было только до 01.10.2019, т. е. возможность уже утрачена.

#3 Вопрос: При привлечении денежных средств застройщиком без использования эскроу-счетов необходимым условием является осуществление отчислений в Фонд защиты прав участников долевого строительства. Касается ли это требование всех объектов и имеет ли значение с физическим или юридическим лицом заключается такой ДДУ?

Ответ: Действующей редакцией закона 214-ФЗ установлено требование об осуществлении обязательных отчислений в Фонд при заключении ДДУ в отношении жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений площадью до 7 кв. м (кладовок). При этом в отношении нежилых помещений свыше 7 кв. м такого требования нет, более того, не предусмотрены возможности для застройщика добровольно осуществлять эти отчисления по таким объектам, так как у Фонда отсутствуют полномочия по

принятию таких средств. Необходимо отметить, что если застройщиком заключается договор в форме ДДУ, то для вопроса об обязательности отчислений не имеет значения, кто выступает дольщиком – гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо.

#4 Вопрос: При реализации проекта с использованием эскроу-счетов имеет ли право застройщик заключать с юридическими лицами ДДУ и иные виды договоров без использования эскроу-счетов?

Ответ: П. 3 ст. 1 закона 214-ФЗ исключает из сферы регулирования закона отношения застройщиков по привлечению юридических лиц и предпринимателей. Но здесь есть ряд нюансов. Если заключен хотя бы один ДДУ, то на застройщика распространяются ограничения, установленные законом 214-ФЗ. Следует отметить, что с учетом формулировок переходных положений в редакциях закона 214-ФЗ, в настоящее время можно выделить не менее 7 категорий застройщиков с разными правовыми статусами. При этом у застройщиков, которые получили соответствующий статус после всех поправок и которые привлекают денежные средства с использованием эскроу-счетов, нет ограничений на заключение иных видов договоров по привлечению денежных средств с юридическими лицами и предпринимателями, но если такие застройщики будут привлекать денежные средства юридических лиц по ДДУ, то они не могут выбрать иной системы расчетов по ДДУ, кроме как эскроу-счета. (Продолжение. Таблицу «Матрица» см. на стр. 112).

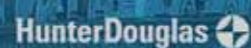
АРХ ПАРОХОД

ЕЖЕГОДНЫЙ СОЦИАЛЬНО-ОБЩЕСТВЕННЫЙ ПРОЕКТ

17-21
ИЮНЯ

Направление: архитектура, дизайн, девелопмент

Маршрут: Москва - Коломна - Константиново - Рязань - Москва



МАТРИЦА ТРЕБОВАНИЙ К ЗАСТРОЙЩИКАМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ 214-ФЗ

№	ВИД ЗАСТРОЙЩИКА, КРИТЕРИЙ	СЗ с обычным ДДУ	СЗ с обычным ДДУ, эскроу-счетами	СЗ только эскроу-счетами	НЗ с обычным ДДУ	НЗ с обычным ДДУ, эскроу-счетами	НЗ с эскроу-счетами	НЗ с новым РНС (после 01.07.2019)
1	Корпоративные ограничения (к органам управления и участникам, бенефициарам)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2	Организационно-правовая форма и наименование	x	x	x	✓	✓	✓	✓
3	Требования к опыту	x	x	x	✓	✓	x	x
4	Требования к уставному капиталу	✓ x если первый ДДУ зарегистрирован после 01.07.2017	✓ x если первый ДДУ зарегистрирован после 01.07.2017	✓ x если первый ДДУ зарегистрирован после 01.07.2017	x	x	x	x
5	Требования к оформлению прав на землю	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6	Требование «один застройщик – одно разрешение на строительство»	x	x	x	✓	✓	x	x
7	Специальные счета	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8	Возможность иметь иные счета	✓	✓	✓	x	x	✓	✓
9	Ограничения по операциям на счете (п. 1 ст. 18 214-ФЗ)	x	x	x	✓	✓ x	x	x
10	Ограничения по сделкам (п. 5 ст. 18 214-ФЗ)	✓ x за исключением «старых» обязательств	✓ x за исключением «старых» обязательств	x	✓	✓	x	x
11	Финансовые ограничения (совокупный размер авансовых платежей, максимальный % по некоторым расходам)	x	x	x	✓	✓ x не требуется при эскроу	x	x
12	Требования к собственным средствам		x	x	✓	✓ x не требуется при эскроу	x	x
13	Обязательность соблюдения нормативов финансовой устойчивости	✓	✓ x не требуется при эскроу	x	✓	✓ x не требуется при эскроу	x	x
14	Ограничения по займам	x	✓ x не требуется при эскроу	✓ x	✓	✓	x	x
15	Залог в пользу дольщиков	✓	✓ x не требуется при эскроу	x	✓	✓ x не требуется при эскроу	x	x
16	Отчисления в компенсационный фонд	✓	✓ x не требуется при эскроу	x	✓	✓ x не требуется при эскроу	x	x
17	Размещение застройщиком информации о строительстве в ЕИСЖС	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
18	Внесудебное приостановление деятельности застройщика	x	x	x	✓	✓ x ряд ограничений не распространяется и не контролируется	✓ x ряд ограничений не распространяется и не контролируется	✓ x ряд ограничений не распространяется и не контролируется
19	Судебное приостановление деятельности застройщика	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
20	Действие ограничения в части условий использования средств дольщиков на социальную инфраструктуру	✓	✓ x не требуется при эскроу	x	✓	✓	✓	x

СЗ – «Старый» застройщик, который получил РНС до 01.07.2018
 НЗ – «Новый» застройщик, который получил РНС после 01.07.2018