ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, РЕГУЛИРУЮЩЕГО ОТНОШЕНИЯ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ, ВСТУПИВШИХ В СИЛУ 25.12.2018

Федеральным законом от 25.12.2018 № 478-ФЗ (далее – Закон № 478-ФЗ) внесены изменения в 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» (далее – Закон № 214-ФЗ) и отдельные законодательные акты Российской Федерации.

Указанные изменения вступили в силу 25.12.2018 (с учетом особенностей установленных статьей 8 Закона № 478-ФЗ) и заключаются в следующем:

1. Солидарная ответственность застройщика и лиц, имеющих возможность определять его действия, заменена на субсидиарную
(ч. 4 ст. 23.2 Закона № 214-ФЗ).

Лицо, в том числе бенефициарный владелец, имеющее фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможность давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, несет субсидиарную ответственность с застройщиком за убытки, причиненные по их вине гражданам - участникам долевого строительства.

Ранее действующая редакция Закона предусматривала солидарную ответственность.

2. Отменены плановые проверки застройщиков и увеличены основания для внеплановых проверок, которые проводятся без уведомления застройщика (ч. ч. 10, 12, 13 ст. 23 Закона № 214-ФЗ).

Плановые проверки застройщиков отменены.

Расширен перечень оснований для проведения внеплановых проверок без предварительного уведомления застройщика и с направлением извещения в прокуратуру.

Теперь к таким основаниям относятся: поручения Президента РФ, Правительства РФ или органа государственной власти субъекта РФ; истечение срока исполнения предписания контролирующего органа; выявление признаков нарушения обязательных требований в ходе анализа отчетности застройщика; отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на 6 и более месяцев; требование прокурора.

3. Снижены требования к минимальному опыту застройщика
(абз. 2 ч. 1 ст. 2 Закона № 214-ФЗ).

Вместо требуемых предыдущей редакцией закона 10 000 м2 построенного жилья минимальный опыт застройщика для получения права привлечения средств дольщиков теперь составляет 5 000 м2. Требования к минимальному стажу не изменились – не менее 3-х лет.

4. Закреплен принцип открытия счетов эскроу в уполномоченном банке, в котором застройщиком получен целевой кредит (ч. 1.1 ст. 15.4 Закона
№ 214-ФЗ).

В случае если строительство осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит.

При рефинансировании (перекредитовании) застройщиком целевого кредита счета эскроу по договорам участия в долевом строительстве, заключенным после этого, открываются в банке, который предоставил такое рефинансирование.

5. Введена обязанность застройщика уведомлять о наличии оснований для одностороннего отказа дольщика от договора участия в долевом строительстве (ч. 7.1 ст. 15.4, ч. 12, ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ).

При наступлении оснований для отказа дольщика от договора участия в долевом строительстве, обусловленных требованием кредитора досрочно исполнить обязательства по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на предметы залога, застройщик обязан в течение 5 рабочих дней уведомить об этом банк, в котором открыты счета эскроу, и разместить информацию в Единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС).

В свою очередь банк в течение 10 дней информирует дольщика – владельца счета эскроу о наличии таких оснований для одностороннего отказа.

6. Отмена залога в случае привлечения средств дольщиков на счета эскроу (ч. 1 ст. 13 Закона № 214-ФЗ).

Правила о переходе дольщикам в залог земельного участка под застройку или прав на него, а также объектов недвижимости, возводимых на нем, не применяются в случае, когда средства дольщиков привлекаются застройщиком с использованием счетов эскроу.

7. Конкретизировано понятие «целевой кредит (целевой заем)» (ч. 4 ст. 2 Закона № 214-ФЗ).

Целевой кредит (целевой заем) - это кредит или заем на строительство в соответствии с условиями договора между застройщиком и кредитором (банком или учредителем (участником) застройщика), который может быть использован только на цели строительства, а также кредит, предоставленный в целях рефинансирования указанного кредита или займа.

При этом целевой заем, предоставляемый всеми учредителями (участниками) застройщика, не должен превышать двадцать процентов от планируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации, при условии, что проценты по такому целевому займу не превышают действовавшую на дату заключения договора займа ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на два процентных пункта.

8. Установлены ограничения для размещения средств с расчетного счета застройщика на депозиты (п. 12 ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ).

Размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика, допускается при условии, что денежные средства и начисленные по такому депозиту проценты подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались.

9. Введена возможность оплаты с расчетного счета застройщика расходов, связанных с эксплуатацией жилых и нежилых помещений, машино-мест в построенном доме (п. 19.1 ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ).

С расчетного счета застройщика допускается оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано.

10. К целевым расходам средств дольщиков отнесены дополнительные платежи по кредитам (п. 10 ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ).

Ранее с расчетного счета застройщика допускалась только уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Теперь добавлены предусмотренные кредитным договором иные платежи (в том числе связанные с предоставлением кредита), а также целевые займы (основная сумма долга и проценты), за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа.

11. Уточнен порядок расчета лимита по авансовым платежам
(ч. 4 ст. 18 Закона № 214-ФЗ).

Совокупный размер всех авансовых платежей в целях строительства объекта недвижимости, сетей инженерно-технического обеспечения, подготовки проектной документации и выполнения инженерных изысканий, документации по планировке территории, строительства и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры не должен превышать 30% от проектной стоимости строительства.

При этом ограничение в 30% относится к общей сумме авансовых платежей, поэтому размер авансов по каждому договору застройщик определяет самостоятельно.

12. Уточнены формулировки положений, регламентирующих момент, с которого застройщик может использовать средства дольщиков по своему усмотрению (ч. 7 ст. 18.2 Закона № 214-ФЗ).

После ввода объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта, входящего в состав каждого дома, возводимого в пределах одного разрешения на строительство, уполномоченный банк прекращает контроль соответствия назначения и размера платежей по расчетному счету застройщика.

13. Уточнен запрет на операции с наличными деньгами по расчетному счету застройщика (ч. 5 ст. 18.2 Закона № 214-ФЗ).

Установлен запрет на снятие с расчетного счета застройщика или зачисление на такой счет денежных средств в наличной форме, за исключением случаев, когда на счет зачисляются, снимаются или возвращаются наличные деньги на оплату труда и соответствующих налогов и взносов.

14. Установлены условия заключения договоров участия в долевом строительстве после ввода дома в эксплуатацию и до его кадастрового учета
(ч. 7.1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ).

Застройщик может заключать договоры участия в долевом строительстве в период между датой получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и постановкой объекта на кадастровый учет. В случае заключения таких договоров требования закона об использовании счетов эскроу и уплате взносов в компенсационный фонд не применяются.

15. Введена обязанность ЖСК размещать информацию в ЕИСЖС
(ч. 6 ст. 8 Закона № 478-ФЗ).

Всю информацию, предусмотренную ст. 123.1 Жилищного кодекса РФ, жилищно-строительные кооперативы теперь должны размещать не в ГИС ЖКХ, а в ЕИСЖС. Такая обязанность возникает у ЖСК по истечении 9 месяцев после вступления изменений в силу, то есть с 25.09.2019. До истечения 9 месяцев оператор ЕИСЖС и ГИС ЖКХ обязаны обеспечить возможность передачи данными системами информации и документов.

16. Введена обязанность уплаты взносов в Фонд по объектам, по которым ранее исполнение обязательств застройщика обеспечивалось страхованием гражданской ответственности застройщика (ч. 14 ст. 8 Закона № 478-ФЗ).

По представленным после 25.12.2018 на государственную регистрацию договорам участия в долевом строительстве застройщик уплачивает взносы в компенсационный фонд в случае, если первый договор участия в долевом строительстве по дому представлен на государственную регистрацию до регистрации Фонда, и исполнение обязательств застройщика обеспечивается страхованием или поручительством банка. Если гражданская ответственность застройщика застрахована в отношении всего дома, то эти нормы не применяются.

17. Прочие уточняющие корректировки норм:

- уточнен порядок распределения платежей в рамках договоров о развитии застроенной территории и договоров о комплексном освоении территории (п. п. 7, 8 ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ);

- с расчетного счета застройщика зарплата оплачивается при одновременной уплате налогов и взносов, в том случае, если такая уплата предусмотрена законом (п. 17 ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ);

- число расчетных счетов застройщика не должно превышать число разрешений на строительство (ч. 2.3 ст. 3 Закона № 214-ФЗ);

- застройщик не вправе осуществлять одновременное привлечение средств дольщиков по нескольким градостроительным планам земельного участка или утвержденным проектам планировки территории (ч. 1.1 ст. 3 Закона № 214-ФЗ).

Регламентация норм переходного периода:

1. Ускоренный переход на счета эскроу (ч. 16 ст. 8 Закона № 478-ФЗ).

Предыдущими правками было предусмотрено, что переход на обязательное использование счетов эскроу при привлечении средств дольщиков будет произведен в отношении проектов, первый договор участия в долевом строительстве по которым будет представлен на государственную регистрацию после 01.07.2019. Вместе с тем, Закон № 478-ФЗ предусматривает, что обязательное использование счетов эскроу вводится для всех договоров участия в долевом строительстве, представленных на государственную регистрацию после 01.07.2019. Исключения составят только для проектов, которые соответствуют критериям, определяющим степень готовности объекта и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве. Методика соответствия критериям устанавливается Правительством РФ.

2. Ограничение возможности привлечения средств дольщиков для жилищно-строительных кооперативов.

Согласно новой редакции ст. 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-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» ЖСК могут привлекать средства дольщиков только по разрешениям на строительство, выданным до 01.07.2018. Ранее ограничения распространялись на ЖСК, созданные до этой даты, вне зависимости от даты разрешения.

3. Скорректирован порядок применения норм закона для застройщиков, получивших разрешения на строительство до 1 июля 2018 года.

Скорректировано применение норм «переходного периода» Закона № 214-ФЗ (ч. ч. 7-9, 10.1 ст. 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-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»).

В частности, указано, что договоры участия в долевом строительстве, заключенные застройщиками, получившими разрешения на строительство до 01.07.2018, оплачиваются только в безналичном порядке.

Отдельные нормы, например, требования к открытию расчетных счетов застройщика, применяются такими застройщиками с учетом оговоренных особенностей, а положения о целевом использовании средств дольщиков применяются в старой редакции.

Четко определен перечень операций, запрещенных для проведения по расчетному счету застройщиков, получивших разрешения на строительство до 1 июля 2018 года. Эти ограничения не распространяются на исполнение обязательств, возникших до 01.07.2018.

Урегулированы обязательства банка в отношении таких операций. Четко зафиксировано, что все расчеты по строительству объекта осуществляются по расчетному счету застройщика. Обязанность по открытию расчетного счета в уполномоченном банке не распространяется на техзаказчика и генподрядчика. Урегулировано право застройщика, получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, изменить уполномоченный банк.

Изменение законодательства о банкротстве (несостоятельности):

1. Регламентация особенностей банкротства ЖСК (ч. 2 ст. 8 Закона
№ 478-ФЗ).

В Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» введена статья 201.15-4 об особенностях банкротства жилищно-строительных кооперативов. Положения данной статьи применяются арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве жилищно-строительных кооперативов, производство по которым возбуждено после 25.12.2018.

2. Обеспечение прав дольщиков, заключивших ДДУ в отношении небольших нежилых помещений и машино-мест, при банкротстве застройщика (ч. 5 ст. 8 Закона № 478-ФЗ).

При банкротстве застройщиков специальные правила предъявления требований распространены не только на жилые помещения в многоквартирном доме, но и на нежилые помещения площадью не более 7 м2 (кладовки) и на машино-места. Реестр требований жилых помещений заменен на реестр требований участников строительства.

3. Уточнение порядка достройки объектов застройщика-банкрота.

При передаче прав и обязательств в отношении проблемных объектов приобретатель принимает на себя не только объект незаверенного строительства, но и права на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, а также права на проектную документацию и права по договорам, заключенным с проектной организацией, генподрядчиком и (или) техзаказчиком. В положения об урегулировании обязательств застройщика по строительству объектов инфраструктуры добавлены объекты инженерно-технического обеспечения; уточнен порядок государственной регистрации прав на такие объекты. В целях финансирования завершения строительства Фонд может заключать договоры (ДДУ), права по которым не могут быть уступлены до ввода дома в эксплуатацию, а страхование гражданской ответственности застройщика и уплата взносов в компенсационный фонд не производятся.

Старший помощник прокурора Киреев Н.З.