Автор: помощник прокурора Проказин А.А.
16.11.2018 12:04 -

С 1 июля 2018 года вступили в законную силу изменения в Федеральный закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ).

Новые правила ужесточают требования к компаниям-застройщикам, устанавливают переходный период перед окончательным введением эскроу- счета, а также определяют дополнительные механизмы защиты прав дольщиков.

Кроме того, изменения коснулись схемы финансирования строительных проектов. Законодатель вводит третью сторону в долевом строительстве. Теперь, кроме застройщика и покупателя недвижимости, в схеме появляются банки.

Банки должны быть аккредитованы государством и будут предоставлять ряд услуг застройщику. В частности, вводится услуга эскроу-счетов. Смысл такого нововведения заключается в том, что денежные средства покупателей передаются в банк, который финансирует строительство многоквартирных домов. В период строительства денежные средства резервируются на счете банка и переводятся застройщику после того, как он выполнит свои обязательства перед дольщиками. В случае если застройщик свои обязательства не выполнит, то денежные средства возвращаются покупателям. Указанная схема окончательно должна быть введена в следующем году и пока не является обязательной. Кроме того, в части организации учета застройщик обязан будет обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении каждого многоквартирного дома.

Также вводится требование о едином расчетном счете застройщика. Строительная организация вправе иметь только один расчетный счет. Застройщик, генеральный подрядчик и технический заказчик обязаны открыть банковский счет в одном уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов.

Таким образом, застройщиков привязывают к одному банку и предписывают вести свою

деятельность через одно кредитное учреждение. Более того, банки наделяются полномочиями контроля по каждому платежу. Согласно ст. 18.2 Федерального закона 214-ФЗ банк контролирует соответствие назначения и размера платежа, указанного в распоряжении застройщика.

Застройщик на начальном этапе строительства обязан иметь собственные средства в размере не менее 10% от планируемой стоимости строительства домов. У него не должно быть других обязательств по кредитам, займам, ссудам (за исключением целевых) вне пределов одного разрешения на строительство. Застройщику запрещено осуществлять выпуск или выдачу ценных бумаг (за исключением акций), предоставлять займы и ссуды.

Также ограничения касаются и хозяйственной деятельности общества. Застройщик не имеет право осуществлять иную деятельность и совершать какие-либо сделки, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирных домов. Застройщику запрещено создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

Обязательным условием ведения долевого строительства является отсутствие задолженности перед бюджетом, у застройщика должна отсутствовать недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам.

Установлены ограничения на содержание застройщика. Расходы на оплату труда работников, услуг банка, на аренду помещения застройщика, на рекламу и т.д. не могут составлять более 10% от проектной стоимости строительства.

Вводятся дополнительные механизмы защиты прав дольщиков. Теперь застройщик не менее чем за три дня до регистрации договора долевого участия обязан перечислить в Фонд защиты дольщиков 1,2% от стоимости каждой квартиры. В ином случае договор не зарегистрируют. Фонд защиты дольщиков будет являться основным гарантом выполнения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства. Требование об уплате взноса в компенсационный фонд призвано заменить не всегда работающую систему страхования.

Расширился перечень информации, подлежащей официальной публикации застройщиком при строительстве жилья. В единой информационной системе жилищного строительства в обязательном порядке должны быть размещены сведения об уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, опубликовано само разрешение на строительство; документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок; заключение экспертизы проектной документации; проектная декларация; фотографии строящегося (создаваемого) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома, отражающие его текущее состояние, и т.д.

Кроме того, обязательным станет публикация финансовых документов компании (промежуточная бухгалтерская отчетность; годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность; аудиторское заключение). Полный список обязательной к публикации информации, а также порядок размещения таких сведений установлен приказом Минстроя России от 11.05.2018 № 275/пр.

Строительным компаниям, которые планируют осуществлять долевое строительство, необходимо соответствовать следующим условиям:

1. Наличие опыта (не менее трех лет) участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности.

2. Застройщик обязан иметь на праве собственности, аренды (субаренды) либо в предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», подп. 15 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса РФ случаях, на праве безвозмездного пользования земельный участок. При этом привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости возможно только на основании полученного разрешения на строительство.

3. Обязательное указание в наименовании строительной компании слов «специализированный застройщик».

Экспертиза проектной документации стала обязательной, теперь это касается и

объектов малоэтажного строительства.

Установлен принцип «Один застройщик - одно разрешение на строительство», застройщик не вправе одновременно осуществлять строительство многоквартирных домов по нескольким разрешениям на строительство (за исключением случаев, если разрешение на строительство получено до 1 июля 2018 года).

В целом принятые поправки призваны ужесточить ответственность застройщика, увеличить прозрачность финансовых потоков при долевом строительстве, а также уменьшить риски участников.