

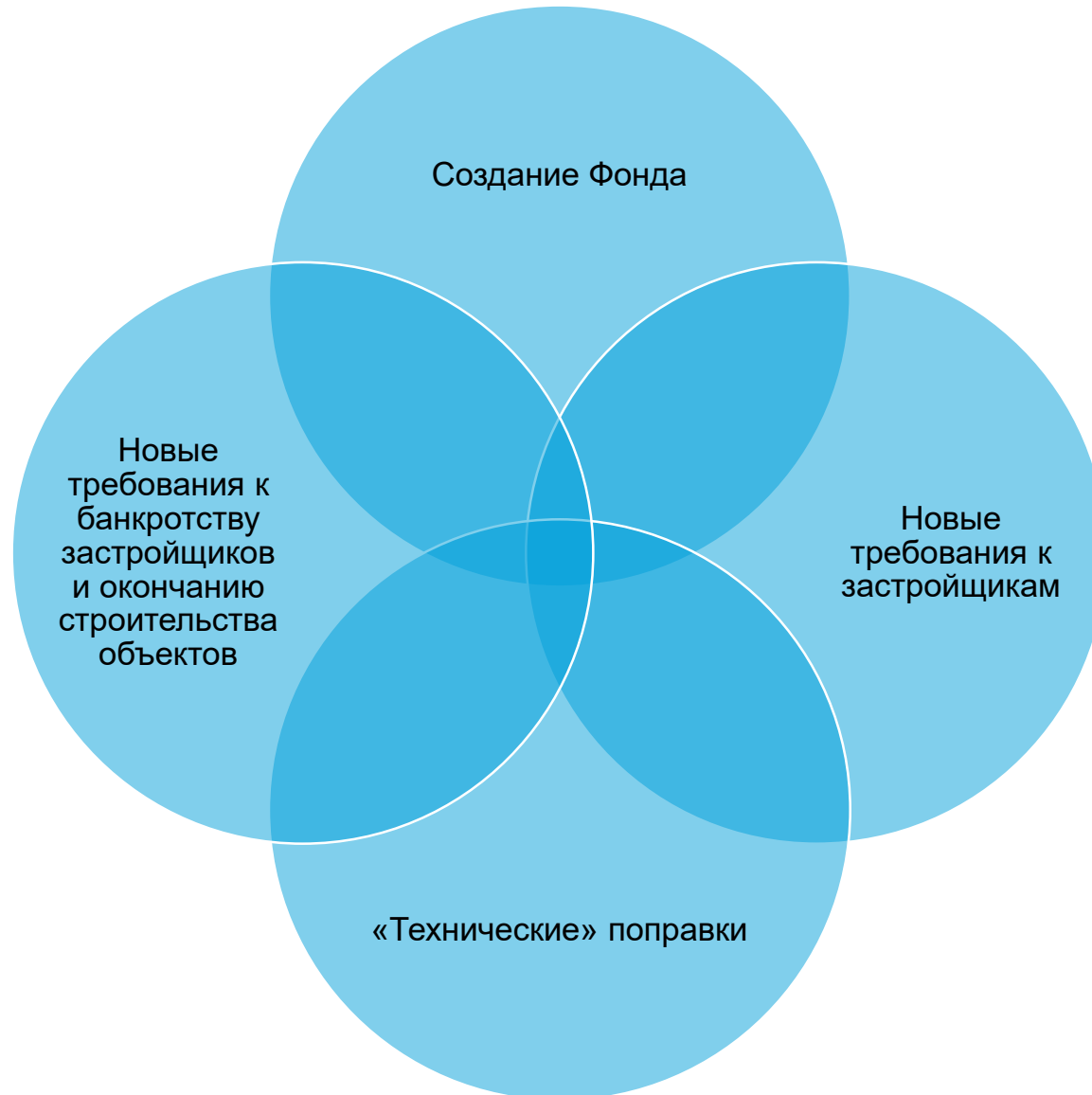
Новые поправки в
закон о долевом
строительстве и
их влияние на
первичный рынок
жилья: взгляд
юриста



Изменения в Закон 214-ФЗ

- Федеральный закон от 29.03.2017 № 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 РФ».
- Формально вступил в силу с 30.06.2017 (со дня официального опубликования), но установлен ряд переходных положений с иными сроками вступления в силу.

Изменения в Закон 214-ФЗ



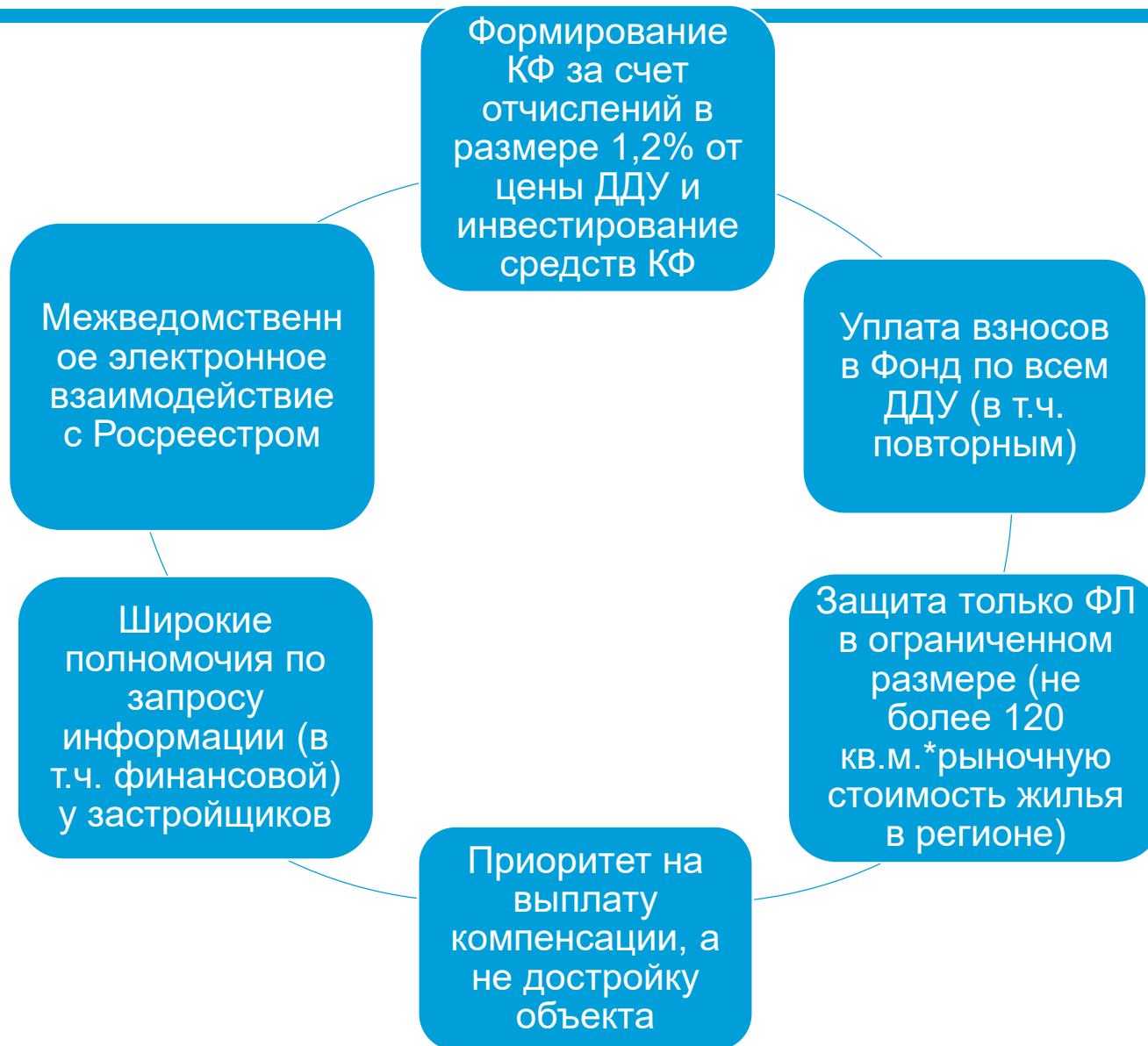
1

О ФОНДЕ
защиты прав
дольщиков

Фонд защиты прав дольщиков

- Предусматривается создание Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства в форме публично-правовой компании, собственником которой выступает РФ.
- Фонд будет образован путем реорганизации (преобразования) уже существующей некоммерческой организации с таким же названием, созданной в декабре 2016 года (в рамках предыдущего пакета поправок) сначала АИЖК, а потом перерегистрированной на РФ.
- Преобразование Фонда должно быть осуществлено в течение 90 дней (т.е. до 29.10.2017) (пока не произошло).
- На данный момент генеральным директором Фонда и АИЖК является Александр Плутник.
- Фонд, как организация, будет управлять Компенсационным Фондом (КФ) – средствами, собираемых за счёт отчислений застройщиков с каждого Договора долевого участия (ДДУ).

Фонд защиты прав дольщиков



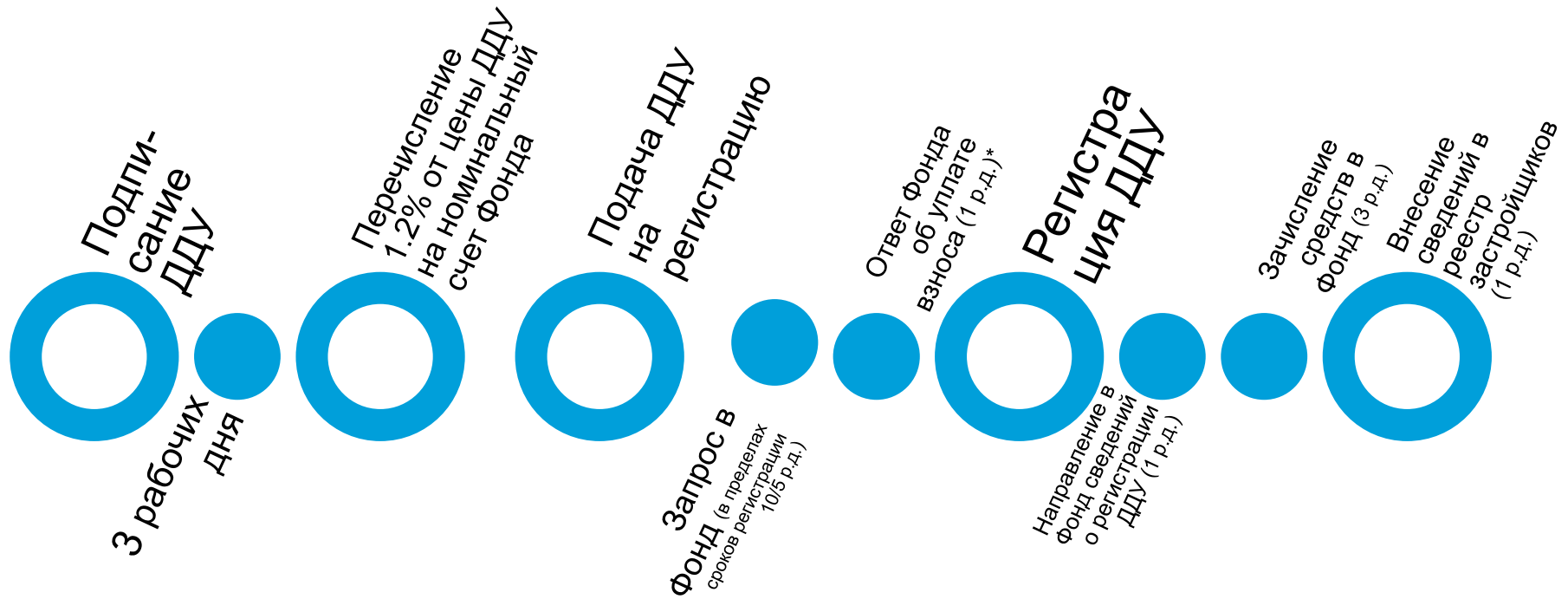
РАБОТА С ФОНДОМ:

- 1) Размер отчислений установлен единым для всех федеральным законом и может быть изменен раз в год.
- 2) Отчисления в Фонд только по квартирам (по нежилью нет).
- 3) Достройка домов за счет средств Фонда только в том случае, если средств на достройку меньше, чем при выплате компенсации.
- 4) Вместе с финансовой отчетностью (которая подлежит размещению в свободном доступе) Фонд имеет право запрашивать от застройщиков **«документы (информацию), подтверждающие достоверность данных»**

ГЛАВНАЯ ПРОБЛЕМА:

Не решен вопрос возврата отчислений в Фонд в случае расторжения ДДУ или даже замены квартир. В таких случаях взносы не возвращаются, а при повторном заключении ДДУ взносы должны быть уплачены повторно.

Изменения в процессе регистрации ДДУ

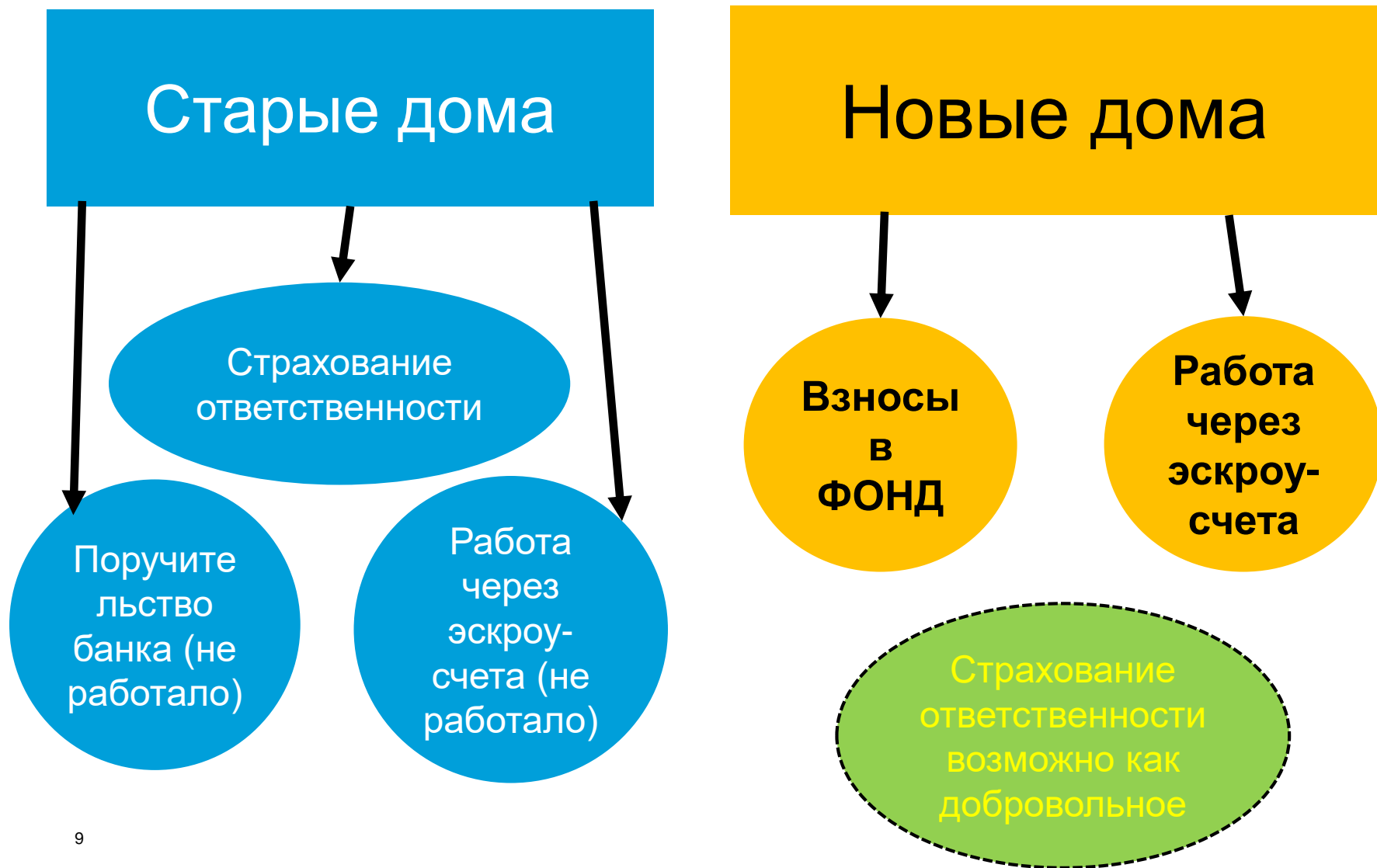


Новый порядок применяется по объектам, по которым первый ДДУ зарегистрирован после создания (преобразования) Фонда.

По старым объектам применяются «старая» редакция 214-ФЗ, в том числе требования к страхованию.

* в законе о регистрации установлено, что Росреестр отказывает в регистрации ДДУ, если не получено ответ Фонда на запрос об уплате взноса

ВАРИАНТЫ «ОБЕСПЕЧЕНИЯ» ОБЯЗАТЕЛЬСТВ



2

Новые
требования к
застройщикам

Новые требования ко ВСЕМ застройщикам

- 1) составление и размещение на сайте застройщика промежуточной (квартальной) отчетности в течение 5 календарных дней со дня окончания соответствующего квартала и годовой отчетности вместе с аудиторским заключением в течение 120 дней со дня окончания года. Применяется к застройщикам, которые зарегистрировали первый ДДУ после создания Фонда. **Теоретически может применяться с 3 квартала!**
- 2) требования к генеральным директорами и главным бухгалтерам, а также физическим лицам – учредителям (участникам, акционерам) застройщиков (отсутствие судимости, связей с банкротными компаниями). При смене директора об этом нужно уведомлять уполномоченный орган с «предоставлением информации о соответствии требованиям». **Вступает в силу с 01.01.2018.**

Новые требования ко ВСЕМ застройщикам

- 3) дублирование информации, которая подлежит раскрытию на сайте, в единой информационной системе жилищного строительства (оператор АИЖК). ***Вступает в силу с 01.01.2018. Пока система не работает.***

Старые требования применяются к объектам, по которым первый ДДУ зарегистрирован до создания Фонда!

Новые требования к «НОВЫМ» застройщикам

Требования применяются к застройщикам по объектам, по которым разрешение на строительство (РнС) получено после 1 июля 2018 года.

- 1) Принцип «одно РнС – один застройщик».
- 2) Запрет на осуществление любой другой деятельностью кроме строительства объектов в рамках одного РнС.
- 3) Опыт (в качестве застройщика и (или) технического заказчика (или) генерального подрядчика) не менее 3 лет в строительстве МКД не менее 10 тыс. кв.м. самого застройщика, его основного общества или «сестринского» общества.
- 4) Единственный расчетный счет в уполномоченном банке, включенным в список ЦБ РФ (критерии должно установить Правительство РФ). В этом же банке должны быть открыты расчетные счета технического заказчика и генерального подрядчика, а все расчеты должны производиться только через этот счёт в уполномоченном банке.
- 5) ¹³ В наименовании слова «Специализированный застройщик»

Новые требования к «НОВЫМ» застройщикам

- 6) Размер собственных средств (порядок расчёта должно установить Правительство) застройщика должен составлять не менее чем 10% от проектной стоимости строительства (указанной в проектной декларации).
- 7) Наличие на дату направления проектной декларации для получения заключения о соответствии денежных средств в размере не менее 10% от стоимости строительства на банковском счете застройщика.
- 8) Отсутствие обязательств по любым кредитам и займам, кроме целевых кредитов под конкретное РИС. Невозможно привлекать займы внутри группы и иные нецелевые кредитные средства (например, овердрафт).
- 9) Иные обязательства застройщика (не связанные с долевым строительством) не более 1% от проектной стоимости строительства (на момент начала привлечения дольщиков).
- 10) Недопустимы выпуск ценных бумаг (кроме акций) и обеспечения обязательств третьих лиц либо собственных ¹⁴кроме долевого строительства.

Новые требования к «НОВЫМ» застройщикам

- 11) **Отсутствие любой неоспоренной недоимки по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджет – порог 0 рублей. (Сейчас ограничение 25% от балансовой стоимости активов.)**
- 12) Каждый «новый» застройщик должен обладать правами на отдельный сайт для раскрытия информации.
- 13) **Невозможность учреждать компании, участия в уставном капитале коммерческих организаций и «участия в имуществе некоммерческих организаций» (в том числе СРО строителей и проектировщиков!)**

Требования к размеру уставного капитала застройщика, введённые с 1 июля 2017 года, снова исключаются!

Новые требования к целевому расходованию средств

- 1) По новым объектам (РнС после 01.07.2018) требования к целевому использованию средств дольщиков - только в рамках одного РнС.
- 2) Все платежи только через единственный счет в уполномоченном банке при условии предоставления в банк обосновывающих платёж документов (*если банк считает, что платёж не соответствует целям, он «стучит» в контролирующий орган*).
- 3) Скорректирован перечень целей, на которые могут осуществляться перечисления средств.
- 4) Использование средств на другие цели только после исполнения обязательства (передачи объекта) перед последним участником долевого строительства.
- 5) Совокупный размер авансовых платежей на проектирование, инженерные изыскания, строительство, в том числе инженерных сетей и социальных объектов не более 30% от проектной стоимости строительства.

Новые требования к целевому расходованию средств

Ключевые изменения в перечне «статей расходования средств дольщиков»:

- 1) В принципе уходит понятие «возмещения расходов застройщика», потраченных ранее на создание объекта (в том числе на покупку земли);
- 2) При этом зачем-то оставлена такая статья, как проектирование и инженерные изыскания, хотя к моменту начала привлечения дольщиков всё это уже должно быть выполнено, по логике процессов;
- 3) Запрещено расходовать средства дольщиков на строительство сетей и коммуникаций за границами земельного участка, где ведётся строительство!!
- 4) Осталась статья о расходовании средств дольщиков на подготовку ППТ и строительство объектов социальной инфраструктуры, но если застройщик может строить только в рамках 1 РнС, то не понятно, для чего такая статья.

Новые требования к целевому расходованию средств

5) Есть статья расходов в виде оплаты услуг контролирующего банка, но на такие услуги, плюс на уплату зарплаты, налогов, взносов в Пенсионный и другие фонды, на оплату услуг управляющей компании, на любые расходы согласно трудовому законодательству, на рекламу, аренду офиса и на прочие накладные расходы в совокупности застройщик может тратить не более 10 (!!!) процентов от проектной стоимости строительства (по оценкам строительных компаний, выполняющих работы своими силами только на оплату труда расходуется до 20 %);

6) Платежи в компенсационные фонды СРО в допустимые расходы не включены!

7) В перечне допустимых расходов НЕТ статьи расходов на исполнение гарантийных обязательств перед дольщиками на предыдущих домах.

Новые средства КОНТРОЛЯ

- 1) ФОНД и Контролирующий орган получают право требовать признания недействительными сделок застройщика, совершённых с нарушением новых требований;
- 2) Фонд имеет право инициировать в арбитражном суде процедуру банкротства застройщика даже в тех случаях, когда Фонд не является кредитором застройщика;
- 3) По запросу Фонда застройщики обязаны в течение десяти дней с даты поступления запроса представить в Фонд бухгалтерскую (финансовую) отчетность и документы (информацию), подтверждающие достоверность данных;
- 4) До трёх месяцев (с 6) сокращён срок исполнения застройщиком предписаний контролирующего органа об устранении несоответствия обязательным требованиям;

Новые средства КОНТРОЛЯ

5) НО ЕСТЬ И СТРАШНОЕ:

Согласно новой редакции части 2.6 статьи 3 Закона № 214-ФЗ в новой редакции **контролирующий орган получает право во ВНЕСУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ** путём уведомления Росреестра «в срок не более чем **один рабочий день** со дня установления факта несоответствия застройщика» обязательным требованиям фактически **остановить регистрацию новых ДДУ и дать всем дольщикам право отказаться от заключённых договоров с требованием вернуть деньги назад.**

Например, если:

- У застройщика появилась налоговая недоимка в 1 рубль;
- Выяснится, что один из акционеров (участников) даже не застройщика, а его конечного бенефициара (оффшорного, иностранного и пр.), владеющий 25 и более %, меньше чем 3 года назад владел такой же долей обанкротившегося застройщика.

3

НЕКОТОРЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОПРАВКИ

«Технические поправки»

- 1) Упрощается содержание проектной декларации (по прошлой редакции закона она превращалась в огромный документ, в котором потребитель всё равно не мог ориентироваться), в частности, не нужно подробно описывать каждую квартиру, каждый элемент инженерного оборудования дома;
- 2) Инструкция по эксплуатации квартиры не будет больше приложением к акту приёмки-квартиры (предоставлять её дольщику всё равно требуется) – поправка в угоду Росреестру;
- 3) Цена ДДУ не может быть определена как сумма денежных средств на компенсацию затрат застройщика на создание дома и денежных средств, составляющих вознаграждение застройщика (исходя из указанного выше принципа о том, что ВСЕ средства целевые);
- 4) Правительство РФ не будет издавать правила, обязательные при заключении и исполнении ДДУ

4

ПОПРАВКИ ПО БАНКРОТСТВУ ЗАСТРОЙЩИКОВ

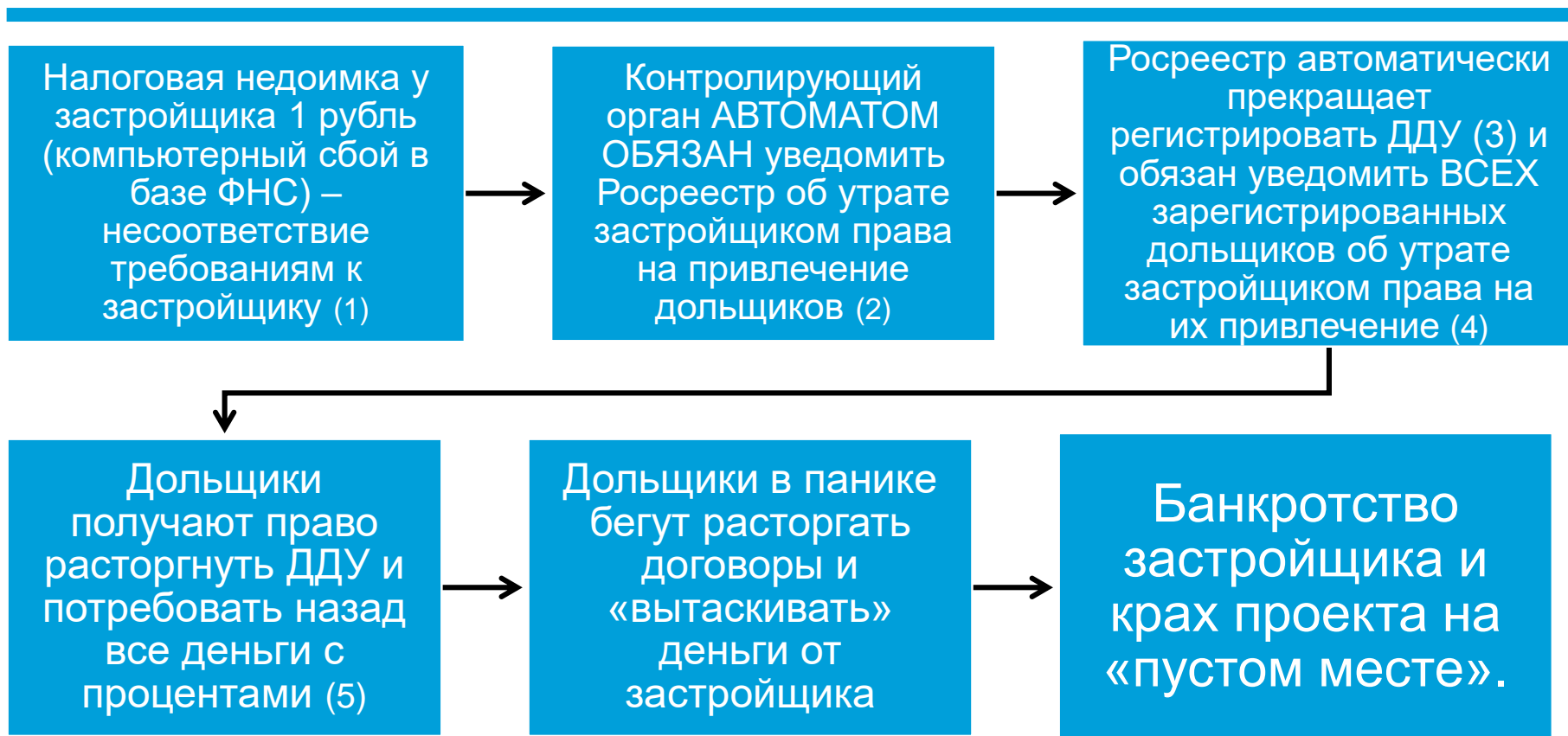
Поправки по банкротству застройщиков

- В отношении застройщиков проводится упрощённая (укороченная) процедура банкротства – без стадий наблюдения и финансового оздоровления, процедура банкротства застройщика начинается сразу со стадии конкурсного производства.
- Конкурсным управляющим застройщика может быть назначен только арбитражный управляющий, аккредитованный Фондом. Для аккредитации Фондом арбитражного управляющего в качестве конкурсного управляющего застройщика он должен иметь опыт работы на руководящих должностях в сфере строительства, либо иметь опыт участия в процедуре банкротства застройщика (не менее трёх процедур).
- Фонд имеет право инициировать в арбитражном суде процедуру банкротства застройщика даже в тех случаях, когда Фонд не является кредитором застройщика.

5

ОЦЕНКА
ПОСЛЕДСТВИЙ
ЗАКОНА 218-ФЗ

ПРИМЕР РАЗВИТИЯ СИТУАЦИИ



1 – п. 7 ч. 2 ст. 3 Закона № 214-ФЗ в новой редакции;

2 – ч. 2.6 ст. 3 Закона № 214-ФЗ в новой редакции;

3 – п. 55 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

4 – ч. 7 ст. 48 того же закона;

5 – ч. 3 ст. 3 Закона № 214-ФЗ

ФОРМАЛЬНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ НОВЫХ ПРАВИЛ

Невозможность реализации КОТ, КРТ, РЗТ

Невозможность строить объекты соцкультбыта (кроме мелких встроенных)

Риск краха проекта в любой момент из-за начисления любой мелкой налоговой недоимки по даже независящим от застройщика причинам

Невозможность застройщикам и строительным корпорациям финансировать свои же проекты за свой счёт (только деньги дольщиков и банковские кредиты)

Невозможность исполнять гарантийные обязательства перед дольщиками

Двойные платежи в Компенсационный фонд (которые и так минимум вдвое превышают платежи на страховку) по квартирам, по которым расторгаются ДДУ, т.е. значительное увеличение себестоимости строительства жилья

ФОРМАЛЬНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ НОВЫХ ПРАВИЛ

Невозможность исполнять установленные сроки публикации бухгалтерской отчётности

Невозможность застройщику быть членом СРО, т.е. самому вести строительство («бумажные застройщики»)

Фактический трёхлетний «запрет на профессию» лицам, которые ранее были директором или бухгалтером обанкротившегося застройщика

Ускоренное и упрощённое банкротство застройщика вместо попыток его оздоровления и завершения проекта

Риск краха проекта в любой момент из-за выявления в составе акционеров бенефициарных компаний лица, которое когда-то было акционером или директором обанкротившегося застройщика (о чём застройщик может и не знать)

Различные абсурдные нормы иного плана (например, для строительства таунхаузов застройщик или его группа должна иметь обязательно опыт строительства МКД, требованием к застройщику является наличие положительного заключения экспертизы проектной документации даже по тем проектам, где согласно ГСК экспертиза не требуется, разные типы проектных деклараций и пр.)

РЕАЛЬНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ НОВЫХ ПРАВИЛ

Фактически новый закон вынуждает создавать под каждый дом отдельного «бумажного» застройщика – номинальную проектную компанию, которая будет просто неким «мешком» для сбора денег дольщиков, сама не будет иметь возможности ни строить, ни вообще что-либо делать. Это будут компании БЕЗ персонала и имущества, которые будут ликвидироваться после передачи квартир (и без выполнения гарантийных обязательств перед дольщиками).

В результате весь реальный оборот и вся реальная деятельность строительных корпораций будет выведен на уровень материнских компаний таких «застройщиков», которые будут выводить все средства через договоры генподряда (или оказания услуг заказчика), и где будет реально вестись бизнес. Деньги дольщиков, будучи легально выведенными на эти компаниями, уже не будут целевыми, получают «свободу оборота».

РЕАЛЬНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ НОВЫХ ПРАВИЛ

Подобного рода структура бизнеса создаст огромный объём облагаемого НДС оборота между «специализированными застройщиками» и генподрядчиками – материнскими компаниями, что автоматически на 18 % увеличит себестоимость строительства жилья.

Как следствие, строительный бизнес станет убыточным, ибо в данный момент реальная доходность строительных проектов редко превышает 10-13 %.

Соответственно, мелкие застройщики вообще уйдут с рынка, крупные застройщики будут сокращать объёмы строительства, через некоторое время возникнет резкий дефицит предложения, как следствие – резкий скачок стоимости жилья.

РЕАЛЬНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ НОВЫХ ПРАВИЛ

Также в новом законе слишком явно просвечивает «перекос» в пользу банков (банковский контроль за расходованием средств, возможность использования для финансирования строительства кроме денег дольщиков только целевых банковских кредитов, возможность даже не проводить платежи в Компенсационный Фонд в случае размещения средств дольщиков на эскроу-счетах в банке-кредиторе и пр.), закон явно основан на посылке, что банки – гораздо более надёжные структуры, чем крупные застройщики (и это на фоне непрерывного отзыва ЦБ банковских лицензий).

Становится очевидным, что новые правила пролоббированы банками и приняты в угоду крупных банков, а защита интересов дольщиков – лишь прикрытие.

ЧТО НЕОБХОДИМО ПОМЕНЯТЬ

1. **УБРАТЬ принцип «1 застройщик = 1 РнС».** Как минимум, заменить его на принцип «1 застройщик = 1 квартал (одна территория в пределах ППТ, КОТ и пр.)»
2. Исключить принцип «специализированного застройщика», полностью ограниченного в правоспособности, вместо этого можно ввести реальные принципы контроля за расходованием средств дольщиков (специализированные счета, ограничение размера средств, привлекаемых до окончания строительства и пр.);
3. Исключить запрет для застройщиков привлекать внутригрупповые займы (от материнских компаний), т.е. разрешить строительным корпорациям самим финансировать свои строительные проекты

ЧТО НЕОБХОДИМО ПОМЕНЯТЬ

- 4. НЕОБХОДИМО ИСКЛЮЧИТЬ введение «нулевого» порога допустимой задолженности застройщика по налогам, взносам и прочим обязательным платежам в бюджет в течение всего периода строительства в любой момент времени!**
- 5. НЕОБХОДИМО ИСКЛЮЧИТЬ право внесудебного прекращения регистрации ДДУ и автоматическое уведомление всех дольщиков о несоответствии застройщика в течение 1 рабочего дня с момента возникновения формального несоответствия!**
6. Необходимо ввести правила о возврате или зачёте платежей в Компенсационный фонд при расторжении ДДУ и при замене квартир в рамках ДДУ.

ЧТО НЕОБХОДИМО ПОМЕНЯТЬ

7. Следует установить реальные сроки публикации квартальной бухгалтерской отчетности (не 5 дней с момента окончания квартала, а 30, как по всем действующим правилам);
8. Следует вернуть застройщикам возможность членства в СРО и внесения взносов в компенсационный фонд;
9. Следует пересмотреть статьи допустимых расходов средств дольщиков (добавить исполнение гарантийных обязательств, прокладку сетей вне одного участка);
10. Следует откорректировать п. 1 части 2 ст. 3 Закона № 214-ФЗ, вводящий в качестве обязательного требования, почему-то, к самому застройщику наличие у него положительного заключения экспертизы проектной документации;
11. ³⁴Следует исправить другие явные ошибки в законе.

Спасибо за внимание