



Краткий обзор изменений законодательного регулирувания долевого строительства

Российская практика юридических услуг EY является одной из ведущих юридических фирм в рамках ежегодного рейтинга IFLR1000 2019 в категориях: «Корпоративное право: Слияния и поглощения», «ГЧП/Частное финансирование», «Развитие проектов: Электроэнергетика» и «Реструктуризация и банкротство».

Follow us



facebook.com/groups/EYLawRussia/

С 25 декабря 2018 года вступило в силу новое регулирование, внесшее изменения в порядок и условия осуществления долевого строительства¹. Законодательные нововведения уточнили требования, предъявляемые к застройщикам, значительной переработке подверглись нормы, регулирующие финансовые аспекты реализации проектов с привлечением средств граждан.

В рамках настоящего обзора рассмотрены наиболее значимые изменения, оказывающие существенное влияние на рынок в целом.

¹ Изменения внесены 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 - «Закон о долевом строительстве»); Жилищный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"; Федеральный закон № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"; Федеральный закон № 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"; Федеральный закон № 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".

Открытие счетов эскроу

С 1 июля 2019 года привлечение застройщиком денежных средств дольщиков для долевого строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, не введенных в эксплуатацию на момент привлечения, будет допустимо только с использованием счетов эскроу. При этом требование о привлечении денежных средств на эскроу счет распространяется на проекты, в которых договор участия в долевом строительстве с любым дольщиком будет представлен на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года².

Исключением из указанного правила являются договоры участия в долевом строительстве, заключенные в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые соответствуют установленным Правительством Российской Федерации критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве. На настоящий момент данные критерии Правительством Российской Федерации не определены.

Не подпадающий под указанное выше исключение застройщик обязан открыть счет эскроу в одном из уполномоченных банков, перечень которых определяется на ежемесячной основе Центральным банком. В случае, если строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, денежные средства дольщиков подлежат зачислению на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит. Если целевой кредит был рефинансирован, деньги дольщиков, заключивших договор с застройщиком после дня заключения договора о рефинансировании, подлежат зачислению на счет эскроу, открытый в рефинансирующем банке.

Расчетный счет

В отношении каждого разрешения на строительство застройщиком должен быть открыт отдельный расчетный счет в уполномоченном банке. При этом число расчетных счетов застройщиков не должно превышать количество разрешений на строительство.

Застройщик, технический заказчик и генеральный подрядчик обязаны открыть банковские счета в одном и том же уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. Обязанность по открытию расчетного счета в одном уполномоченном банке с застройщиком не распространяется на технического заказчика и генерального подрядчика, заключивших договоры с застройщиком, получившим разрешение на строительство до 1 июля 2018 года.

Сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика, получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, подлежат размещению таким застройщиком в информационной системе с указанием номера расчетного счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер) не позднее одного рабочего дня со дня открытия или закрытия расчетного счета застройщика.

Требования к застройщику

Новое регулирование смягчает требования к опыту застройщика: для соответствия требованиям законодательства застройщику достаточно иметь опыт (не менее 3-х лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности.

Кроме того, с 28 марта 2019 года вступят в силу новые нормативы финансовой устойчивости деятельности застройщиков, не

² Ранее указанное требование распространялось только на проекты, в которых на государственную регистрацию после

1 июля 2019 года будет представлен первый договор участия в долевом строительстве

размещающих привлеченные средства дольщиков на эскроу счетах. Для указанных застройщиков установлены следующие нормативы:

- ▶ норматив обеспеченности обязательств;
- ▶ норматив целевого использования средств.

Для застройщиков, получивших разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, дополнительно предусмотрен норматив размера собственных средств.

Заключение договоров участия в долевом строительстве

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости до осуществления государственного кадастрового учета таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении объектов долевого строительства, не являющихся предметом других договоров участия в долевом строительстве.

При этом к заключению таких договоров не применяются требования об уплате взносов в компенсационный фонд и использовании эскроу счета.

На застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, указанное нововведение не распространяется.

Целевые займы

Новой редакцией Закона о долевом строительстве вводится определение целевого кредита (целевого займа), а также предусматривается право застройщика на привлечение денежных средств в форме целевого займа от любого учредителя (участника) застройщика.

При этом в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, сохраняется ограничение на привлечение целевых займов: в качестве займодавца может выступать лишь основное общество застройщика.

Целевое использование денежных средств

Новое регулирование расширило возможности использования денежных средств, зачисленных на расчетный счет застройщика. Застройщик, получивший разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, вправе дополнительно использовать денежные средства с расчетного счета на следующие цели:

- ▶ платежи, связанные с предоставлением кредита, уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа);
- ▶ оплата расходов, связанных с содержанием жилых и нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано.

Предусмотрено новое условие размещения временно свободных денежных средств на депозите в уполномоченном банке: денежные средства и начисленные по такому депозиту проценты подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались.

Осуществление уполномоченным банком контроля соответствия назначения и размера платежа прекращается после выполнения в совокупности следующих условий:

- ▶ ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- ▶ государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;

- ▶ предоставления подтверждающих документов в уполномоченный банк.

Государственный контроль

Новое регулирование отменило проведение плановых проверок в отношении застройщика. Однако были добавлены новые основания для проведения контролирующим органом внеплановых выездных проверок:

- ▶ истечение срока исполнения предписания об устранении нарушения требований федерального закона, а также иных нормативных правовых актов по вопросам привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, при условии неисполнения указанного предписания;
- ▶ выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением средств дольщиков, бухгалтерской отчетности, проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- ▶ 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.

Ответственность бенефициаров застройщика

Изменен подход к ответственности бенефициаров: теперь бенефициарный владелец несет субсидиарную ответственность с застройщиком за убытки, причиненные по их вине дольщикам.

Размещение информации в ЕИСЖС

Новым регулированием предусмотрены новые требования к размещению информации в ЕИСЖС. Нововведения затрагивают как застройщиков, так и Росреестр, и оператора единого государственного реестра заключений.

Так, застройщики, получившие заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий до 1 июля 2018 года, обязаны разместить проектную документацию и результаты инженерных изысканий в ЕИСЖС.

К обязанностям Росреестра теперь отнесено размещение сведений о погашении в ЕГРН записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Оператор единого государственного реестра заключений обязан размещать в системе:

- ▶ сведения о заключениях экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также о представленных для проведения такой экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий;
- ▶ заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также проектную документацию и результаты инженерных изысканий, по результатам рассмотрения которых подготовлены такие заключения.

Новые полномочия Фонда защиты дольщиков

В целях оценки возможности исполнения застройщиком принятых обязательств перед дольщиками Фонд наделяется полномочиями по проверке финансово-хозяйственной деятельности застройщиков, в том числе по месту нахождения застройщика с возможностью привлечения оценщиков и лиц, осуществляющих строительно-техническую экспертизу.

Указанная проверка может проводиться в отношении застройщиков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, а также в отношении

иных хозяйственных обществ, входящих с такими застройщиками в одну группу лиц.

Некоммерческая организация Фонда

В целях финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства дольщиков, Фонд создает некоммерческую организацию в организационно-правовой форме фонда, которой переходят имущество застройщика, в том числе права на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, объекты инфраструктуры, земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов инфраструктуры, и обязательства перед участниками строительства.

Расчетные резервы по ссудам

С 5 февраля 2019 года размер расчетного резерва по ссудам, предоставленным заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу, может определяться на основании уровня кредитоспособности заемщика, присвоенного исходя из соответствия максимальному количеству критериев, установленных Банком России.

Будет предусмотрено 4 уровня кредитоспособности:

- ▶ высокий;
- ▶ достаточный;
- ▶ удовлетворительный;
- ▶ слабый.

В зависимости от уровня размер расчетного резерва будет варьироваться от 1 до 100 %.

*Авторы:
Илья Скрипников
Мария Пинаева*

За дополнительной информацией вы можете обратиться к автору этой публикации:

Илья Скрипников
+7 (495) 755 9920
Ilya.Skripnikov@ru.ey.com

Более подробную информацию вы можете получить у сотрудников компании ЕУ

Москва

Руководитель практики налоговых и юридических услуг
Ирина Быховская +7 (495) 755 9886

Налогообложение компаний нефтегазовой отрасли, ТЭК и электроэнергетики
Алексей Рябов +7 (495) 641 2913
Виктор Бородин +7 (495) 755 9760

Налогообложение организаций финансового сектора
Алексей Кузнецов +7 (495) 755 9687
Иван Сычев +7 (495) 755 9795
Мария Фролова +7 (495) 641 2997

Налогообложение предприятий сектора промышленного производства
Андрей Сулин +7 (495) 755 9743

Налогообложение предприятий секторов розничной торговли и производства потребительских товаров, медико-биологической отрасли
Дмитрий Халилов +7 (495) 755 9757

Налогообложение компаний секторов недвижимости, гостиничного бизнеса, строительства, инфраструктуры и транспорта
Анна Стрельниченко +7 (495) 705 9744
Светлана Зобнина +7 (495) 641 2930

Налогообложение компаний отрасли связи, технологий, медиасектора и индустрии развлечений; Повышение эффективности налоговой функции
Иван Родионов +7 (495) 755 9719

Автоматизированные решения в области налогообложения
Сергей Сараев +7 (495) 664 7862

Консультационные услуги по управлению персоналом
Екатерина Ухова +7 (495) 641 2932
Геладжо Дикко +7 (495) 755 9961
Сергей Макеев +7 (495) 755 9707

Услуги в области налогообложения частных клиентов
Антон Ионов +7 (495) 755 9747

Таможенное регулирование и косвенное налогообложение
Вадим Ильин +7 (495) 648 9670

Налогообложение сделок
Юрий Нечуятов +7 (495) 664 7884

Услуги в области международного налогового планирования
Владимир Желтоногов +7 (495) 705 9737
Марина Белякова +7 (495) 755 9948
Андрей Востоков +7 (495) 755 9708

Услуги в области трансфертного ценообразования и повышения эффективности операционных моделей
Евгения Ветер +7 (495) 660 4880
Максим Максимов +7 (495) 662 9317

Налоговая политика и судебное разрешение налоговых споров
Александра Лобова +7 (495) 705 9730
Алексей Нестеренко +7 (495) 662 9319

Подготовка налоговой и бухгалтерской отчетности
Юлия Тимонина +7 (495) 755 9838
Алексей Маленкин +7 (495) 755 9898
Сергей Пушкин +7 (495) 755 9819

Юридические услуги
Георгий Коваленко +7 (495) 287 6511
Алексей Марков +7 (495) 641 2965

Санкт Петербург
Дмитрий Бабинер +7 (812) 703 7839

Владивосток
Алексей Ерохин +7 (914) 727 1174

Екатеринбург
Ирина Бородина +7 (343) 378 4900

Краснодар
Алексей Малёнкин +7 (495) 755 9898

Информацию об иностранных деловых центрах в московском офисе ЕУ можно найти по [ссылке](#).

Информация, содержащаяся в настоящей публикации, представлена в сокращенной форме и предназначена лишь для общего ознакомления, в связи с чем она не может рассматриваться в качестве полноценной замены подробного отчета о проведенном исследовании и других упомянутых материалов и служить основанием для вынесения профессионального суждения. Компания ЕУ не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данной публикации. По всем конкретным вопросам следует обращаться к специалисту по соответствующему направлению.

© 2019 «Эрнст энд Янг (СНГ) Б.В.» Все права защищены.

<http://www.ey.com>

Никакая часть этой публикации не может воспроизводиться или использоваться в любой форме без разрешения правообладателя - "Эрнст энд Янг (СНГ) Б.В."

Краткая информация о компании EY

EY является международным лидером в области налогообложения, сопровождения сделок, консультирования и аудита. Наши знания и качество услуг помогают повышать доверие к рынкам капитала и национальной экономике разных стран. Мы воспитываем выдающихся лидеров, под руководством которых наш коллектив всегда выполняет взятые на себя обязательства. Тем самым мы вносим значимый вклад в улучшение деловой среды на благо наших сотрудников, клиентов и общества в целом.

Мы помогаем компаниям в странах СНГ достигать поставленных целей. В настоящее время в 20 офисе нашей компании в Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирске, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Тольятти, Владивостоке, Южно-Сахалинске, Ростове-на-Дону, Алматы, Астане, Атырау, Бишкеке, Баку, Киеве, Ташкенте, Тбилиси, Ереване и Минске работают 4800 специалистов.

Название EY относится к глобальной организации и может относиться к одной или нескольким компаниям, входящим в состав Ernst & Young Global Limited, каждая из которых является отдельным юридическим лицом. Ernst & Young Global Limited — юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Великобритании, является компанией, ограниченной гарантиями ее участников, и не оказывает услуг клиентам. Более подробная информация представлена на нашем сайте: www.ey.com.

Офисы EY

Алматы	Краснодар
+7 (727) 258 5960	+7 (861) 210 1212
Астана	Минск
+7 (7172) 58 0400	+375 (17) 240 4242
Атырау	Москва
+7 (7122) 99 6099	+7 (495) 755 9700
Баку	Новосибирск
+994 (12) 490 7020	+7 (383) 211 9007
Бишкек	Ростов-на-Дону
+996 (312) 39 1713	+7 (863) 261 8400
Владивосток	Санкт-Петербург
+7 (423) 265 8383	+7 (812) 703 7800
Екатеринбург	Ташкент
+7 (343) 378 4900	+998 (71) 140 6482
Ереван	Тбилиси
+374 (10) 500 790	+995 (32) 215 8811
Казань	Тольятти
+7 (843) 567 3333	+7 (8482) 99 9777
Киев	Южно-Сахалинск
+380 (44) 490 3000	+7 (4242) 49 9090

© 2019 «Эрнст энд Янг» (СНГ) Б.В.

Все права защищены.

Информация, содержащаяся в настоящей публикации, представлена в сокращенной форме и предназначена лишь для общего ознакомления, в связи с чем она не может рассматриваться в качестве полноценной замены подробного отчета о проведенном исследовании и других упомянутых материалов и служить основанием для вынесения профессионального суждения. Компания EY не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данной публикации. По всем конкретным вопросам следует обращаться к специалисту по соответствующему направлению.