



АВГУСТ 2018

Масштабные изменения законодательства об участии в долевом строительстве

01.07.2018 вступил в силу Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ, которым внесены значительные 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 – «214-ФЗ»).

Закон существенно меняет требования к застройщикам. Среди наиболее значимых нововведений:

I. С 01.07.2019 размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу станет обязательным для всех застройщиков.

Наряду с использованием счетов эскроу, закон предусматривает механизм уплаты застройщиком взносов в компенсационный фонд. До указанной даты застройщики вправе использовать счета эскроу как один из вариантов обеспечения интересов участников долевого строительства. В то же время формулировки закона в новой редакции могут быть истолкованы и в том смысле, что размещение средств дольщиков на счетах эскроу не освобождает застройщика от обязанности уплаты компенсационных взносов.

II. Уточнён перечень операций, на которые допускается расходование денежных средств участников долевого строительства.

Теперь застройщики вправе расходовать денежные средства в том числе на снятие запрета на строительство и изменение вида разрешенного использования земельного участка, в границах которого осуществляется строительство.

Нововведение особенно актуально для застройщиков, которые ведут деятельность в г. Москве, поскольку размер платы за снятие запрета на строительство и изменение вида разрешенного использования земельного участка в Москве может составлять значительную сумму.

III. Установлен перечень операций, совершение которых по расчетному счету застройщика не допускается.

Перечень недопустимых операций по расчетному счету установлен в дополнение к перечню видов деятельности, осуществление которых застройщикам запрещено. Учитывая, что на банки возложена общая обязанность по контролю за операциями по расчётному счёту застройщика, закон устанавливает более жесткий «фильтр».



IV. Вводится солидарная с застройщиком ответственность бенефициарного владельца, имеющего фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможность давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика.

Информация об учредителях (участниках) и бенефициарных владельцах застройщика подлежит обязательному раскрытию в проектной декларации, которая теперь размещается на сайте Единой информационной системы жилищного строительства.

Критерии наличия у бенефициарного владельца фактической возможности определять действия застройщика законом не урегулированы. Нельзя также исключать возможность для граждан напрямую обращаться за возмещением убытков к бенефициарным владельцам, без установления недостаточности собственных средств застройщика.

V. Законом вводится ряд исключений из ранее установленного принципа «один застройщик – одно разрешение на строительство».

Теперь допускается привлечение денежных средств дольщиков при строительстве в пределах нескольких разрешений на строительство:

- в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- в соответствии с утвержденным проектом планировки территории;
- при строительстве на одном или нескольких земельных участках, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, или территории, в отношении которой заключен договор о комплексном освоении территории или договор о комплексном развитии территории.

При этом по общему правилу застройщики вправе привлекать денежные средства в рамках только одного такого договора.

Как и ранее, закон умалчивает, применяются ли указанные положения к договорам аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, которые заключались ранее в соответствии с утратившими силу положениями Земельного кодекса Российской Федерации.

VI. Все застройщики обязаны открыть в отношении каждого разрешения на строительство специальный расчетный счет в уполномоченном банке и осуществлять расчеты только по нему.

При этом законом не урегулирован вопрос о статусе текущих счетов, открытых до 01.07.2018, и необходимости их закрытия или возможности их дальнейшего использования при осуществлении расчетов.

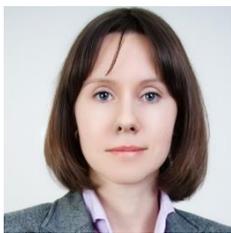
VII. Положения новой редакции закона о долевом участии в строительстве, за небольшими изъятиями, распространены на застройщиков, получивших разрешения на строительство до 01.07.2018.

Если прошлым летом законодатель сделал оговорку, что нововведения фактически не применяются к застройщикам, получившим разрешение на строительство до 01.07.2018, то в этом году для таких застройщиков закон содержит очень небольшое число исключений и переходных положений. Фактически застройщики будут вынуждены на ходу менять порядок ведения строительного бизнеса, приспособившись к новым и подчас противоречивым требованиям.

Авторы: партнер Елена Гаврилина, старший юрист Антон Алексеев, младший юрист Нурзида Чурякова



Контакты



Елена ГАВРИЛИНА

Партнер

elena_gavrilina@epam.ru

Тел.: +7 (495) 935 8010



Антон АЛЕКСЕЕВ

Старший юрист

anton_alekseev@epam.ru

Тел.: +7 (495) 935 8010

Данный материал подготовлен исключительно в информационных и/или образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», его руководство, адвокаты и сотрудники не могут гарантировать применимость такой информации для Ваших целей и не несут ответственности за Ваши решения и связанные с ними возможные прямые или косвенные потери и/или ущерб, возникшие в результате использования содержащейся в данных материалах информации или какой-либо ее части.

Управление подпиской

Вы получили эту информацию, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена вам по ошибке, приносим наши извинения и просим направить отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, ответьте на это письмо с темой **Unsubscribe**. Для включения нового адресата в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой **Subscribe**.