

**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»**

с 01.07.2018

**(с учетом Федеральных законов
от 29.07.2017 № 218-ФЗ,
от 01.07.2018 № 175-ФЗ)**

Право на привлечение денежных средств: разрешение на строительство (п. 1.1 ст. 3 ФЗ)

СТРОИТЕЛЬСТВО В ПРЕДЕЛАХ

одного
разрешения на
строительство

нескольких
разрешений на
строительство

одного или нескольких
разрешений на
строительство

↓

в соответствии с
градостроительным
планом земельного участка
или утвержденным
проектом планировки
территории

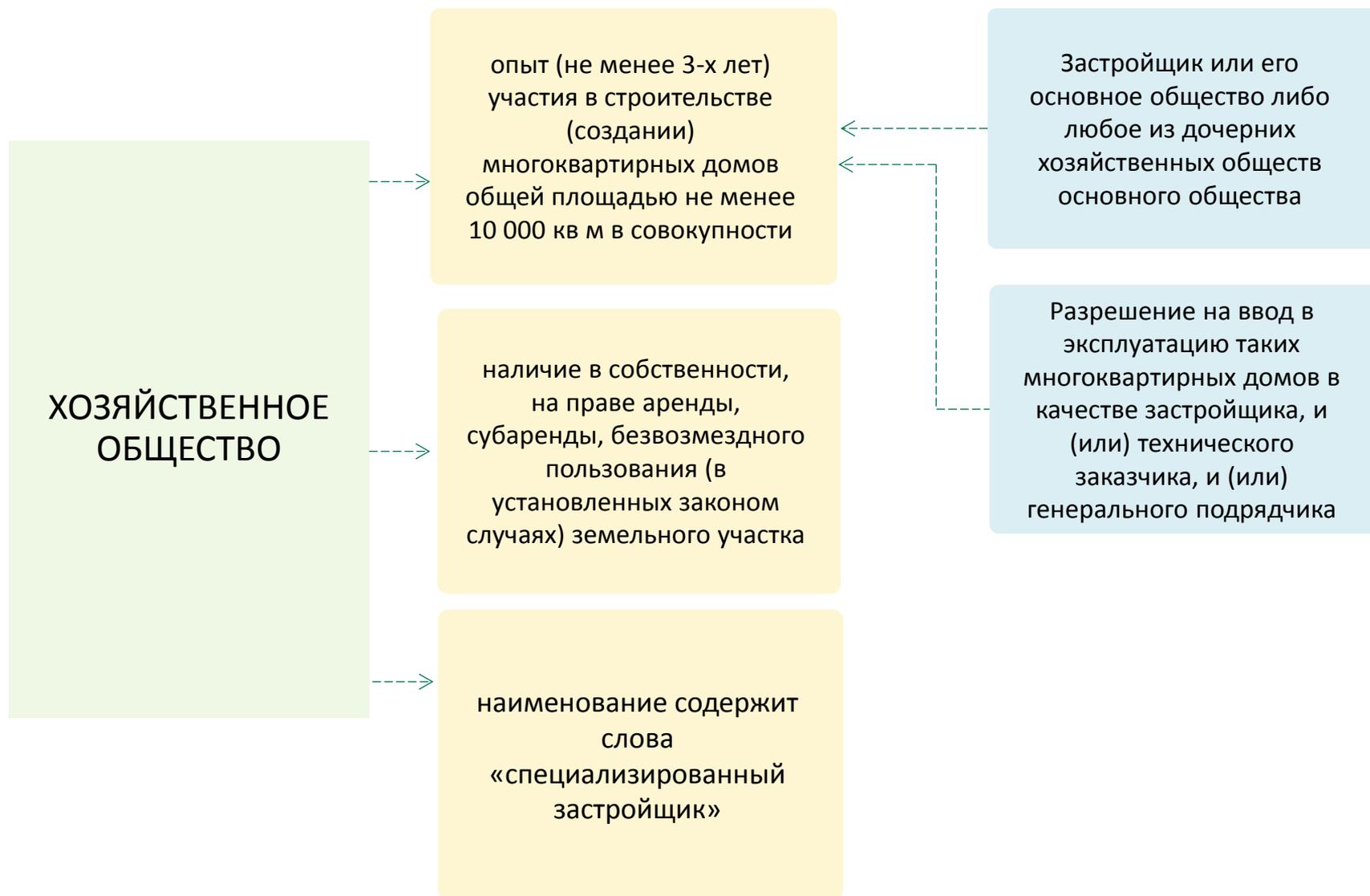
↓

договор о развитии
застроенной территории,
договор о комплексном
освоении территории или
договор о комплексном
развитии территории



одновременное осуществление деятельности по **нескольким** договорам о развитии застроенной территории, и (или) договорам о комплексном развитии территории, и (или) договорам о комплексном освоении территории

Дополнительно определено, кто может быть Застройщиком (п. 1 ст. 2 ФЗ)



Изменение требований к финансовой устойчивости Застройщиков (п. 1 ч. 2 ст. 3, ст.18 ФЗ)



СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА	НЕ МЕНЕЕ 10% ОТ ПРОЕКТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА (порядок расчета устанавливается Правительством РФ)	ТРЕБОВАНИЯ К УСТАВНОМУ КАПИТАЛУ ИСКЛЮЧЕНЫ
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА	НЕ МЕНЕЕ 10% ОТ ПРОЕКТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА (на банковском счете застройщика в уполномоченном банке)	ИЛИ ЦЕЛЕВОЙ КРЕДИТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО В РАЗМЕРЕ НЕ МЕНЕЕ 40% ОТ ПРОЕКТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА (наличие кредитного договора)
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	ОТСУТСТВУЮТ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО КРЕДИТАМ, ЗАЙМАМ, ССУДАМ (кроме целевых кредитов/займов на строительство*), ОБЕСПЕЧЕНИЮ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ 3-Х ЛИЦ	ИНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (не связанные с привлечением денежных средств дольщиков и строительством) - НЕ БОЛЕЕ 1% ОТ ПРОЕКТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ИМУЩЕСТВО	НЕ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ СПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ 3-Х ЛИЦ ИЛИ СОБСТВЕННЫХ, НЕ СВЯЗАННЫХ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ	НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ВЫПУСК И ВЫДАЧА ЦЕННЫХ БУМАГ (кроме акций), ПРИОБРЕТЕНИЕ ЦЕННЫХ БУМАГ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗАЙМОВ И ССУД (кроме дочерних обществ-застройщиков)
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	- ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКОВ И СТРОИТЕЛЬСТВО, ПРОДАЖА И АРЕНДА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, МАШИНОМЕСТ - СОБЛЮДЕНИЕ НОРМАТИВОВ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ	ЗАПРЕТ НА СОЗДАНИЕ ОРГАНИЗАЦИЙ, УЧАСТИЕ В УСТАВНЫХ КАПИТАЛАХ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОБЩЕСТВ, ИМУЩЕСТВЕ ИНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ (кроме дочерних обществ-застройщиков)

*от основного общества в размере не более 20% от проектной стоимости строительства по каждому разрешению, % ставка=ключевая ставка+2 пп

Требования к органам управления и участникам застройщиков (п. 8 ч. 2 ст. 3 , ст. 3.2 ФЗ)

КТО

- Руководитель (ЕИО, ВЕИО, ЕИО УК)
- Главный бухгалтер
- Кандидаты
- Члены КИО
- ФЛ, в конечном счете владеющее прямо или косвенно долями/акциями Застройщика (>5%)

ЗАПРЕТ

- 1) неснятая или непогашенная судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти;
- 2) административное наказание в виде дисквалификации (не истек срок);
- 3) привлечение к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица (прошло < 5-х лет);
- 4) осуществление функций ЕИО юридического лица, признанного арбитражным судом несостоятельным (банкротом), прошло < 5-х лет;
- 5) владение прямо или косвенно долями/акциями застройщика (>5%), который был признан арбитражным судом несостоятельным (банкротом), прошло < 3-х лет

Разрешенное использование застройщиком денежных средств (ст. 18 ФЗ)



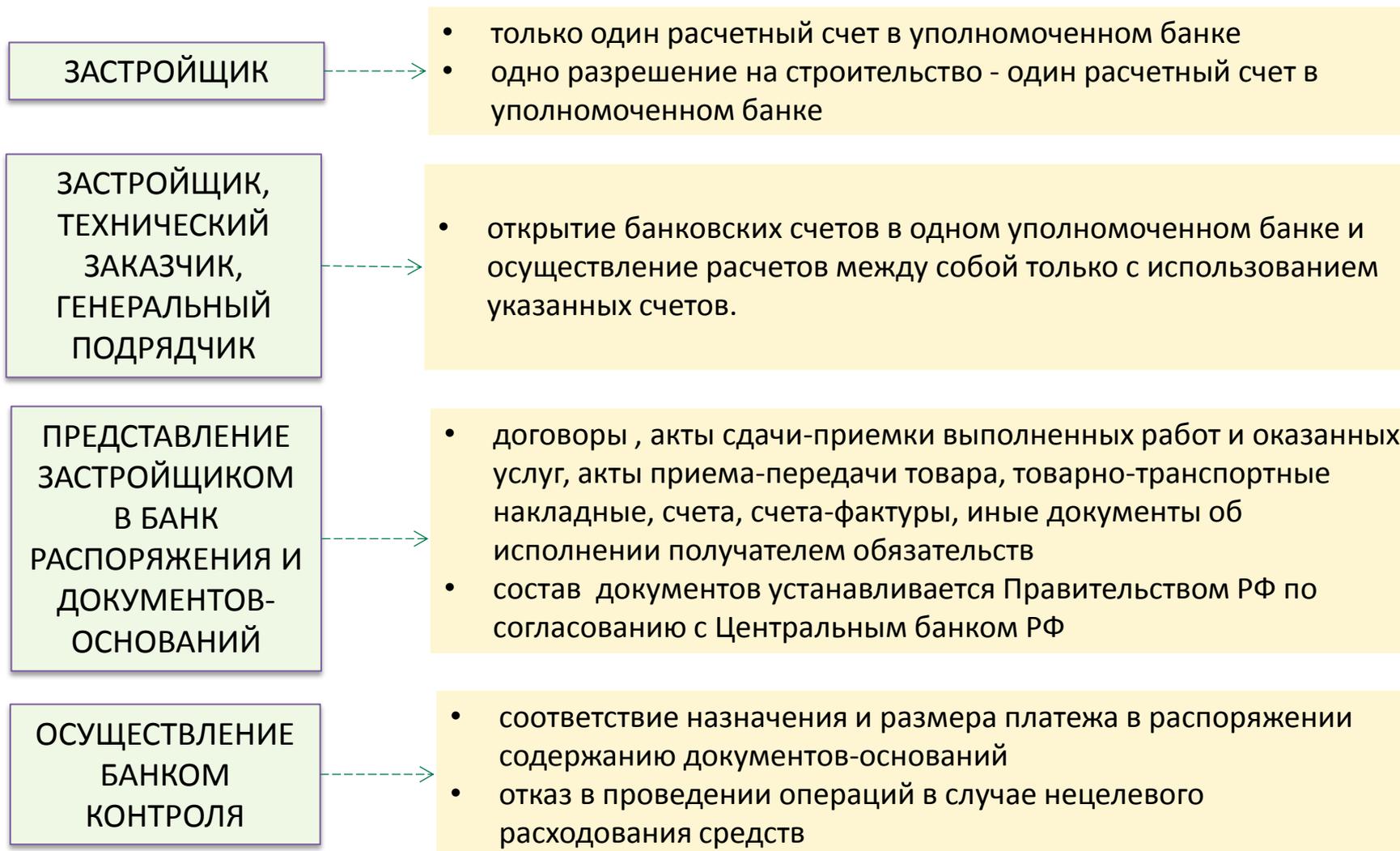
ЦЕЛИ:

Не допускается проведение операций, совершение которых не разрешено ч. 3 ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ (слайд 4), за исключением исполнения обязательств Застройщика, которые возникли до 01.07.2018

- 1) Строительство (создание) многоквартирного дома или иного объекта долевого строительства;
- 2) приобретение земельных участков для строительства, уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство ;
- 3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий, проведение экспертиз;
- 4) строительство, реконструкция сетей инженерно-технического обеспечения;
- 5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 6) платежи по договору об освоении территории;
- 7) платежи по договору о развитии застроенной территории;
- 8) платежи по договору о комплексном освоении территории;
- 9) подготовка документации по планировке территории;
- 10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство;
- 11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;
- 12) размещение временно свободных денежных средств на депозите в банке, в котором открыт расчетный счет застройщика;
- 13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами на расчетном счете застройщика;
- 14) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов в соответствующий бюджет;
- 15) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
- 16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, а также процентов на эту сумму;
- 17) оплата труда;
- 18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;
- 19) денежные выплаты, предусмотренные Трудовым кодексом Российской Федерации;
- 20) оплата иных расходов в целях обеспечения деятельности застройщика;
- 21) Перевод денежных средств на счет в другом уполномоченном банке

**Расходы по п.п. 13, 17-20 не могут быть более 10% от проектной стоимости строительства (при раскрытии консолидированной финансовой отчетности по МСФО – не более 20%);
Размер авансов по п.п. 1,3,4,9 не более 30% от проектной стоимости строительства**

Порядок совершения операций по расчетному счету Застройщика (п. 2.3 ст. 3, ст. 18.2 ФЗ)



Последствия неисполнения требований закона (п. 9 ст. 18 ФЗ)



Сделка может быть признана судом НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ

ИСК от:

- застройщика;
- его учредителя (участника);
- кредиторов;
- уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ;
- Фонда защиты прав граждан

Доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать об установленных ограничениях

=

полное фирменное наименование юридического лица содержит слова «специализированный застройщик»

Изменение способа обеспечения обязательств Застройщика (ст. ст. 15.6, 23.2 ФЗ)



20.10.2017 СОЗДАНИЕ

ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ

«ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН -
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»



ФОРМИРОВАНИЕ КОМПЕНСАЦИОННОГО
ФОНДА (1,2% ОТ ЦЕНЫ КАЖДОГО ДДУ ДО
МОМЕНТА ГОСРЕГИСТРАЦИИ ДДУ)

! ИСКЛЮЧЕНА НЕОБХОДИМОСТЬ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА
ПОРУЧИТЕЛЬСТВОМ БАНКА ИЛИ СТРАХОВАНИЕМ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

! Лицо, в том числе БЕНЕФИЦИАРНЫЙ ВЛАДЕЛЕЦ, имеющее фактическую
возможность определять действия Застройщика, в том числе возможность давать
указания единоличному исполнительному органу или члену коллегиального
исполнительного органа, несет **СОЛИДАРНУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ** с Застройщиком
за убытки, причиненные по их вине гражданам - участникам долевого
строительства

Особенности применения изменений в ФЗ (п. 4 ст. 15.4 ФЗ, ст. 8 175-ФЗ)



Переходный период для обязательного использования счетов ЭСКРОУ до 01.07.2019



Старый механизм привлечения средств действует параллельно с новым

Использование счетов ЭСКРОУ до 01.07.2019



Освобождение застройщиков от исполнения части требований закона

Открытие счета в уполномоченном банке под каждое разрешение на строительство в течение 2-х месяцев с даты вступления ФЗ № 175-ФЗ в силу (до 01.09.2018)



Разрешение на строительство получено до 01.07.2018



Не применение положений закона в части требований к застройщику (слайды 3, 4)

Нормативы финансовой устойчивости для застройщиков



По истечении 90 дней с даты вступления ФЗ № 175-ФЗ в силу (до 30.09.2018)

Размещение информации в ЕИС жилищного строительства (вместо официального сайта застройщика)



По истечении 3-х месяцев с даты вступления ФЗ № 175-ФЗ в силу (до 01.10.2018)