



**ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА**

THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS

**Возникновение и прекращение права на привлечение  
денежных средств участников долевого строительства.  
Ответственность за незаконное привлечение денежных средств**

Н.Б. Косарева, президент Фонда «Институт экономики города»

---

IV Всероссийское совещание по развитию жилищного строительства  
Москва, 8 сентября 2016 г.

## Ранее установленные требования ФЗ – 214 к застройщикам, имеющим право на привлечение денежных средств участников долевого строительства (сохранены)

- Застройщик - юридическое лицо любой организационно-правовой формы имеет право привлекать средства по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ):
  - при наличии у застройщика разрешения на строительство
  - после опубликования, размещения и (или) представления застройщиком проектной декларации
  - после государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка, либо договора безвозмездного пользования (в случаях, предусмотренных ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ)

## Основные законодательные новации

- **Изменения в статью 3 ФЗ – 214:** установление **новых требований** к застройщикам, которые имеют право привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома (МКД) на основании ДДУ
- **Иные изменения в ФЗ – 214**, связанные с новыми требованиями, в том числе в части **порядка и процедур**, необходимых для **возникновения права на привлечение средств граждан на строительство МКД**, оснований **прекращения такого права**, **контроля** за исполнением застройщиками таких новых требований
- **Дополнение Уголовного кодекса РФ статьей 200.3:** установление уголовной ответственности за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

# Новые требования к застройщикам, привлекающим средства граждан на строительство МКД (часть 2 статьи 3 ФЗ-214) (1)

- На дату направления застройщиком проектной декларации в контролирующий орган субъекта РФ (далее - контролирующий орган), которая направляется до заключения застройщиком ДДУ с первым участником долевого строительства МКД и (или) иного объекта недвижимости, застройщик должен отвечать следующим требованиям («право на вход»):
- к уставному (складочному) капиталу, уставному фонду (далее – УК) застройщика
  - не должна проводиться процедура **ликвидации** застройщика, не должно быть решения арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о **банкротстве**, о **приостановлении деятельности** застройщика в качестве меры административного наказания
  - не должно быть сведений о застройщике и (или) о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика (далее – руководитель застройщика), **в реестрах недобросовестных поставщиков** (ФЗ – 223 и ФЗ – 44) в части исполнения застройщиком обязательств по контрактам (договорам) в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта или их организации либо на приобретение у застройщика жилых помещений, а также **в реестре недобросовестных участников аукционов** по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (Земельный кодекс РФ)

## Новые требования к застройщикам, привлекающих средства граждан на строительство МКД (часть 2 статьи 3 ФЗ-214) (2)

- у застройщика не должно быть **недоимки по налогам**, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период (за исключением установленных случаев)
- у **руководителя застройщика и главного бухгалтера застройщика** (иного лица, на которого возложено ведение бухгалтерского учета застройщика) отсутствует **судимость** за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также в отношении указанных лиц не применялись **наказания** в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или их организации и административное наказание в виде **дисквалификации**

## На каких застройщиков распространяются новые требования к застройщикам?

- **Требования к уставному капиталу** применяются с 1 июля 2017 г. в случае государственной регистрации первого ДДУ МКД и (или) иного объекта недвижимости **после 1 июля 2017 г.**
- **Остальные новые требования** к застройщикам применяются с 1 января 2017 г. в случае государственной регистрации первого ДДУ МКД и (или) иного объекта недвижимости **после 1 января 2017 г.**

# На каких застройщиков **НЕ** распространяются новые требования к застройщикам?

- **Требование к УК** - если первый ДДУ в таком МКД или ином объекте зарегистрирован до 1 июля 2017 г.
- **Остальные требования** - если первый ДДУ в таком МКД или ином объекте зарегистрирован до 1 января 2017 г.
- **Все требования** – если застройщик в рамках всей своей деятельности не привлекает средства граждан на строительство МКД
- **Все требования** - при заключении ДДУ после 1 января 2017 г., если в отношении застройщика до 1 января 2017 г. имеется вступивший в законную силу судебный акт о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве (за исключением конкурсного производства), и при условии:
  - в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации
  - исполнение обязательств указанного застройщика по ДДУ, заключаемым после 1 января 2017 г., обеспечивается поручительством банка в соответствии с ФЗ - 214

# Требования к уставному капиталу застройщика, привлекающего средства граждан на строительство МКД (пункт 1 части 2 статьи 3 ФЗ – 214)

- **Требования к УК на дату направления проектной декларации в контролирующий орган (направляется до заключения застройщиком ДДУ с первым участником долевого строительства МКД и (или) иного объекта недвижимости):**
  - **УК должен быть полностью оплачен**
  - **должен составлять не менее установленного минимального размера**
- **Если УК застройщика не соответствует такому требованию, то аналогичному требованию должна отвечать сумма УК застройщика и УК связанных с застройщиком юридических лиц**

# Связанные с застройщиком юридические лица и требования к поручителям (ФЗ – 214)

## ➤ **Связанные с застройщиком лица** (п. 1 части 2 статьи 3):

- поручитель или сопоручители по договору поручительства (статья 15.3) с застройщиком, УК которого не соответствует установленному требованию
- **И** иные застройщики, УК которых также не соответствует установленному требованию и которые заключили другой договор поручительства с тем же поручителем или с теми же сопоручителями

## ➤ **Требования к поручителям (сопоручителям)** (статья 15.3):

- юридическое лицо – учредитель (участник) застройщика
- соответствие всем требованиям к застройщику (за исключением УК)
- требование к сумме УК поручителя (сопоручителей), УК застройщика, УК других связанных с застройщиком юридических лиц (п. 1 части 2 статьи 3)

# Требования к уставному капиталу застройщика, привлекающего средства граждан на строительство МКД (часть 2.1 статьи 3 ФЗ – 214)

- Требования к минимальному размеру УК застройщика (минимальной сумме УК застройщика и УК связанных с застройщиком юридических лиц) установлены в зависимости от:
  - **максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений** в составе всех МКД и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком, застройщиком или связанными с застройщиком юридическими лицами с привлечением денежных средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию (далее - максимальная площадь объектов долевого строительства)
  - ***То есть требования к УК устанавливаются с учетом максимально допустимой площади всех объектов долевого строительства во всех МКД и (или) иных объектах недвижимости и любых участников долевого строительства, если застройщик в рамках всей своей деятельности хочет привлечь средства граждан на строительство хотя бы одного МКД. УК будет ограничивать максимальную площадь всех объектов долевого строительства (за исключением введенных в эксплуатацию)***

## Дифференциация требований к УК (сумме УК) в зависимости от максимальной площади объектов долевого строительства



<b>Максимальная общая площадь объектов долевого строительства, тыс. кв. м</b>	<b>Минимальный размер УК (суммы УК), млн руб.</b>
<b>Не более 1,5</b>	<b>Не менее 2,5</b>
<b>Не более 2,5</b>	<b>Не менее 4</b>
<b>Не более 10,0</b>	<b>Не менее 10</b>
<b>Не более 25,0</b>	<b>Не менее 40</b>
<b>Не более 50,0</b>	<b>Не менее 80</b>
<b>Не более 100,0</b>	<b>Не менее 150</b>
<b>Не более 250,0</b>	<b>Не менее 400</b>
<b>Не более 500,0</b>	<b>Не менее 800</b>
<b>Более 500,0</b>	<b>Не менее 1500</b>

# Требования к проектной декларации в части подтверждения прав застройщика по привлечению средств граждан на строительство МКД (ФЗ – 214)

➤ В проектной декларации должна содержаться информация:

- **декларация застройщика** о его соответствии новым требованиям или поручителей, заключивших с застройщиком (УК которого не соответствует требованиям) договор поручительства (п. 7 части 1 статьи 20)
- **о размере полностью оплаченного УК** застройщика или сумме размеров полностью оплаченных УК застройщика и УК связанных с застройщиком юридических лиц (п. 13 части 1 статьи 21)
- **об установленном ФЗ - 214 размере максимальной площади объектов долевого строительства** застройщика (застройщика или связанных с застройщиком юридических лиц), соответствующем размеру УК застройщика (сумме размеров УК застройщика и УК связанных с застройщиком юридических лиц) (п. 14 части 1 статьи 21)
- **о сумме общей площади всех жилых помещений, площади всех нежилых помещений в составе всех МКД и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется застройщиком в соответствии со всеми его проектными декларациями и которые не введены в эксплуатацию** (или о сумме общей площади всех таких помещений в составе всех МКД и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется застройщиком, связанными с застройщиком юридическими лицами в соответствии со всеми их проектными декларациями и которые не введены в эксплуатацию) (п. 15 части 1 статьи 21)

# Порядок подтверждения прав застройщика по привлечению средств любых участников долевого строительства на строительство любых объектов (ФЗ – 214) (1)

- Проектная декларация до заключения застройщиком ДДУ с первым участником долевого строительства МКД и (или) иного объекта недвижимости направляется застройщиком в контролирующий орган (часть 2 статьи 19)
- Контролирующий орган **выдает застройщику заключение о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям** или отказ в выдаче такого заключения в срок не более 30 дней (часть 2.1 статьи 19)
- Проектная декларация и заключение должны быть **размещены на официальном сайте застройщика** в течение 5 рабочих дней после получения заключения (части 2 и 3 статьи 3.1)
- **Форма проектной декларации** устанавливается Минстроем России (часть 2.4 статьи 19)

## Порядок подтверждения прав застройщика по привлечению средств любых участников долевого строительства при строительстве любых объектов (ФЗ – 214) (2)

- Для подтверждения соответствия застройщика новым требованиям контролирующий орган **запрашивает** в органах государственной власти и ОМСУ, иных организациях **необходимые сведения в порядке межведомственного информационного взаимодействия** (часть 2.1 статьи 19)
- **Отказ в выдаче указанного заключения допускается только в случае несоответствия застройщика на дату направления проектной декларации новым требованиям и (или) несоответствия проектной декларации установленным требованиям** (часть 2.2 статьи 19)
- В случае отказа в выдаче указанного заключения либо если в течение **60 дней со дня выдачи** такого заключения застройщиком не поданы документы на государственную регистрацию ДДУ с первым участником долевого строительства МКД и (или) иного объекта недвижимости, проектная декларация подлежит повторному направлению для получения заключения в том же порядке

# Порядок подтверждения прав застройщика по привлечению средств любых участников долевого строительства при строительстве любых объектов при государственной регистрации ДДУ (ФЗ – 218)

- **На государственную регистрацию ДДУ с первым участником долевого строительства МКД и (или) иного объекта недвижимости также необходимы (статья 49):**
  - проектная декларация
  - заключение контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям ФЗ – 214, **выданное не ранее чем за 60 дней до дня подачи заявления** (если не подано заявителем, то орган регистрации прав запрашивает в контролирующем органе, а контролирующий орган представляет в срок не более 2 рабочих дней)
- **В государственной регистрации ДДУ (как первого в МКД, так и последующих) с гражданами на строительство МКД также отказывается,** если в орган регистрации прав поступило уведомление контролирующего органа об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан на строительство МКД (п. 54 части 1 статьи 26)

# Основания прекращения (приостановления) прав застройщика по привлечению средств граждан на строительство МКД (часть 2.3 статьи 3 ФЗ – 214)

- Застройщики, не удовлетворяющие новым требованиям **после даты направления проектной декларации в контролирующий орган, не имеют права привлекать денежные средства граждан на строительство МКД** в случае:
  - вступления в законную силу решения или определения арбитражного суда о ликвидации застройщика или о введении в отношении застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве
  - вступления в законную силу решения арбитражного суда о приостановлении деятельности застройщика в качестве меры административного наказания, **в том числе принятого по заявлению контролирующего органа субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 15 статьи 23 ФЗ - 214**
  - принятия решения о добровольной ликвидации застройщика
  - То есть **моментом прекращения права** застройщика привлекать средства граждан на строительство МКД является дата вступления в законную силу указанного решения, определения арбитражного суда или принятия решения о добровольной ликвидации застройщика

# Обеспечение контроля за прекращением прав застройщика по привлечению средств граждан на строительство МКД (части 2.4 – 2.6 статьи 3 ФЗ – 214, статья 48 ФЗ - 218 ) (1)

- Вступившее в законную силу решение или определение арбитражного суда, решение о добровольной ликвидации застройщика подлежат направлению в контролирующий орган в срок не более одного рабочего дня таким судом или застройщиком (в случае добровольной ликвидации)
- Контролирующий орган обязан направить в орган регистрации прав уведомление об отсутствии у застройщика права привлечь денежные средства граждан на строительство (создание) МКД с приложением решения, определения арбитражного суда, решения о добровольной ликвидации застройщика в срок не более одного рабочего дня со дня их получения
- При поступлении в орган регистрации прав указанного уведомления в ЕГРН вносятся дополнительные сведения об отсутствии у застройщика указанного права
- Орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения таких сведений в ЕГРН обязан направить участникам долевого строительства МКД уведомление об отсутствии у застройщика такого права

# Обеспечение контроля за прекращением прав застройщика по привлечению средств участников долевого строительства (пп. 5 и 6 части 15 статьи 23 ФЗ – 214 (2))



Старая норма	Новая норма
<p>15. Контролирующий орган вправе обратиться в <u>арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае, если:</u> пп. 1 – 4 ....</p>	<p><b>5) в проектной декларации, представленной застройщиком в контролирующий орган, застройщиком продекларированы заведомо недостоверные сведения о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 настоящего Федерального закона (<i>новые требования</i>), и (или) о соответствии заключивших договор поручительства с застройщиком юридических лиц требованиям, указанным в части 3 статьи 15<sup>3</sup> настоящего Федерального закона (<i>новые требования</i>)</b></p> <p><b>6) по истечении шести месяцев со дня выдачи контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований, указанных в пунктах 1, 7 и 8 части 2 статьи 3 настоящего Федерального закона (<i>к уставному капиталу, к отсутствию задолженности по налогам, к отсутствию у руководителя застройщика, главного бухгалтера судимости и др. наказаний</i>), застройщиком не устранено нарушение таких требований</b></p>

# Последствия нарушения застройщиком требований к привлечению денежных средств участников долевого строительства ( часть 1 статья 14.28 КоАП РФ)

Старая норма (сохранена с изменениями от 1 мая 2016 г. ФЗ - 139 )

1. Привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

Примечание. ... административная ответственность, установленная частью 1 настоящей статьи, наступает в отношении каждого случая неправомерного привлечения денежных средств гражданина в отдельности

# Последствия нарушения застройщиком требований к привлечению средств участников долевого строительства (статья 200.3 Уголовного кодекса РФ)



## Статья 200.3 – дополнена ФЗ-139 от 1 мая 2016 г.

1. Привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в крупном размере - наказывается обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до одного года или без такового.
  2. То же деяние, совершенное группой лиц по предварительному сговору, а равно в особо крупном размере, - наказывается обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до пяти лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до двух лет или без такового.
- Примечания. 1. Деяния, предусмотренные настоящей статьей, признаются совершенными в крупном размере, если сумма привлеченных денежных средств (сделки с денежными средствами) превышает три миллиона рублей, в особо крупном размере - пять миллионов рублей.
2. Лицо, совершившее преступление, предусмотренное настоящей статьей, освобождается от уголовной ответственности, если сумма привлеченных денежных средств (сделки с денежными средствами) возмещена в полном объеме и (или) если указанным лицом приняты меры, в результате которых многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости введены в эксплуатацию.



**ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА**  
THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS

## **НАШИ КОНТАКТЫ**

Россия, 125009 Москва

ул. Тверская, 20, стр. 1

[mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

тел./факс: (495) 363 50 47

(495) 787 45 20



[facebook.com/UrbanEconomics](https://facebook.com/UrbanEconomics)



[twitter.com/UrbanEconRu](https://twitter.com/UrbanEconRu)