



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS

**Законодательство Российской Федерации
об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов
и (или) иных объектов недвижимости:
новые ограничения и новые возможности**

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

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

Основные законодательные изменения

- **Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 304-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», которым также внесены изменения в:
 - Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»
 - Федеральный закон «О рекламе»
 - Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»
- **Федеральный закон от 1 мая 2016 г. № 139-ФЗ** "О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления уголовной ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости"
- **Федеральный закон от 29 декабря 2015 г. № 391-ФЗ** "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в части изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»

Основные изменения Федерального закона № 214-ФЗ (1)

- **В целях повышения защиты прав и законных интересов участников долевого строительства:**
 - установлены требования к застройщикам, которые имеют право привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов на основании договоров участия в долевом строительстве (с 1 января 2017 г.), в том числе требования к уставному капиталу застройщика или застройщика и связанных с застройщиком юридических лиц (с 1 июля 2017 г.)
 - установлены требования к раскрытию информации застройщиками
 - уточнены условия договора участия в долевом строительстве (включение в состав договора плана объекта долевого строительства со всеми основными характеристиками, установление требования о соответствии договора проектной декларации, уточнение порядка уплаты цены договора)
 - Правительство РФ должно установить правила, обязательные для сторон договора при его заключении и исполнении

Основные изменения Федерального закона № 214-ФЗ (2)

- В целях повышения защиты прав и законных интересов участников долевого строительства:
 - требования к привлечению средств участников долевого строительства к строительству многоквартирных домов распространены на строительство жилых домов блокированной застройки, состоящих из 3 и более блоков
 - введена возможность использования застройщиками новой формы привлечения средств участников долевого строительства путем размещения средств на счетах-эскроу в банках, кредитующий проект строительства застройщика
 - уточнены требования к проектной декларации и установлено, что проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика
 - Минстрой России должен утвердить форму проектной декларации и определить сайт, на котором проектная декларацию будет заполняться в электронной форме

Основные изменения Федерального закона № 214-ФЗ (3)

- **В целях повышения защиты прав и законных интересов участников долевого строительства:**
 - уточнены контрольные полномочия контролирующих органов субъектов Российской Федерации
 - уточнен контроль за привлечением средств граждан на строительство многоквартирных домов жилищно-строительными кооперативами
 - предусмотрено создание Единого реестра застройщиков (с 1 июля 2017 г.)
 - запланированы меры дополнительной защиты участников долевого строительства - по решению Правительства Российской Федерации может быть создан фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков
 - уточнен порядок государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и соглашений по уступке прав требований по таким договорам
 - уточнены требования к рекламной деятельности застройщиков

Основные изменения Федерального закона № 214-ФЗ (4)

- **В целях расширения и защиты прав застройщиков, привлекающих средства участников долевого строительства:**
 - расширены направления целевого использования средств участников долевого строительства, в том числе установлены условия использования средств на строительство объектов социальной инфраструктуры
 - уточнены условия договора участия в долевом строительстве (в части определения цены договора), а также установлены ограничения на односторонний отказ участника долевого строительства от договора
 - в случае уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени)
 - установлены требования к передаточному акту, в том числе инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства
 - уточнены обстоятельства, когда застройщик не несет ответственности за недостатки объекта долевого строительства
 - уточнен порядок определения размера уплачиваемой застройщиком неустойки (пени) за недостатки объекта долевого строительства

Порядок применения новых норм Федерального закона № 214-ФЗ (1)



- **Основные новые нормы Федерального закона № 214-ФЗ** применяются с **1 января 2017 г.** в случае государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости **после 1 января 2017 г.**
- **Требования к уставному капиталу застройщиков, привлекающих средства граждан на строительство многоквартирных домов,** применяются с **1 июля 2017 г.** в случае государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости **после 1 июля 2017 г.**
- **Возможность размещения средств участников долевого строительства на счетах-эскроу в банках – с 1 июля 2017 г.**

Порядок применения новых норм Федерального закона № 214-ФЗ (2)



➤ Новые нормы Федерального закона НЕ применяются:

- **требование к уставному капиталу** - если первый договор участия в долевом строительстве в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости зарегистрирован **до 1 июля 2017 г.**
- **остальные нормы** - если первый договор участия в долевом строительстве в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости зарегистрирован **до 1 января 2017 г.**
- **все новые требования к застройщику** – если застройщик в рамках всей своей деятельности не привлекает средства граждан на строительство многоквартирных домов

Порядок применения новых норм Федерального закона № 214-ФЗ (З)



- **Все новые требования к застройщику и новые условия использования средств участников долевого строительства НЕ применяются:**
 - при заключении договоров участия в долевом строительстве **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 такого застройщика по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым после 1 января 2017 г., обеспечивается поручительством банка в соответствии с ФЗ - 214

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

Статья 200.3 – дополнена Федеральным законом № 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.

Федеральный закон от 29 декабря 2015 г. N 391-ФЗ в части изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»

- Предусмотрена возможность и процедура возмездной передачи имущества (имущественных прав) и обязательств застройщика, находящегося в процедуре банкротства, иному застройщику (приобретатель)
- Приобретатель исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений
- Приобретателем может быть только юридическое лицо, которое отвечает требованиям к застройщикам, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ (норма вступает в силу с 1 января 2017 г.)
- Принято постановление Правительства РФ от 9 августа 2016 г. № 760 “О порядке принятия заключения о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем”
- Соответствие приобретателя таким требованиям устанавливает Минстрой России (заключение о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем)



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва

ул. Тверская, 20, стр. 1

mailbox@urbaneconomics.ru

тел./факс: (495) 363 50 47

(495) 787 45 20



facebook.com/UrbanEconomics



twitter.com/UrbanEconRu