



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS

Использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства

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

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

Основные законодательные новации

- Изменения в статью 18 ФЗ – 214: расширение направлений целевого использования денежных средств участников долевого строительства
- Дополнение ФЗ – 214 статьей 18.1: установление условий использования денежных средств участников долевого строительства на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры

Цели использования застройщиком денежных средств участников долевого строительства – часть 1 статьи 18 ФЗ – 214 (1)

Старая норма	Измененная норма
<p>1) строительство (создание) <u>многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание)</u></p>	<p>1) строительство (создание) <u>одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</u>, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание)</p> <p>2) строительство (создание) <u>нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости</u>, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) <u>при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории</u></p>

Цели использования застройщиком денежных средств участников долевого строительства – часть 1 статьи 18 ФЗ – 214 (2)

Старая норма	Измененная норма
<p>2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости</p>	<p>3) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) <u>указанных в пункте 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки</u></p> <p><i>(то есть одного МКД и (или) иного объекта недвижимости ИЛИ нескольких МКД и (или) иных объектов недвижимости в границах элемента планировочной структуры)</i></p>

Цели использования застройщиком денежных средств участников долевого строительства – часть 1 статьи 18 ФЗ – 214 (3)



Старая норма	Измененная норма
<p>3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным</p>	<p>4) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) <u>указанных в пункте 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости</u>, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, <u>государственной экологической экспертизы</u> в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами</p>

Цели использования застройщиком денежных средств участников долевого строительства – часть 1 статьи 18 ФЗ – 214 (4)



Старая норма	Измененная норма
<p>4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией</p> <p>5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения</p>	<p>5) строительство, <u>реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик</u>, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, <u>или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения</u></p> <p>б) <u>внесение</u> платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы</p>

Цели использования застройщиком денежных средств участников долевого строительства – часть 1 статьи 18 ФЗ – 214 (5)



Старая норма	Измененная норма
<p>б) возмещение затрат в связи с заключением <u>договора о развитии застроенной территории</u> и исполнением обязательств по этому договору <u>(за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры)</u>, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории</p>	<p>8) возмещение затрат в связи с заключением <u>договора о развитии застроенной территории</u> и исполнением обязательств застройщика по этому договору, если строительство (создание) указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории, с <u>учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона.</u> При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о развитии застроенной территории</p>

Цели использования застройщиком денежных средств участников долевого строительства – часть 1 статьи 18 ФЗ – 214 (6)



Старая норма	Новая норма
<p>7) возмещение затрат на подготовку <u>документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры</u>, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на <u>земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.</u></p>	<p>9) возмещение затрат в связи с заключением <u>договора о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договора о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления и исполнением обязательств застройщика по таким договорам, если строительство (создание) указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона.</u> При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с указанными договорами</p>

Цели использования застройщиком денежных средств участников долевого строительства – часть 1 статьи 18 ФЗ – 214 (7)



Новые дополнительные нормы

СН 7) возмещение затрат в связи с заключением договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и исполнением обязательств застройщика по этому договору, если строительство жилья экономического класса по указанному договору

О осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

Т

С 10) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство

У и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической

Т инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения

С детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов

Т транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае

В безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или

У муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в пункте 2 настоящей

Ю части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных

Т случаях, не указанных в пунктах 7 - 9 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1
настоящего Федерального закона. При этом указанное возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в границах такой территории

Цели использования застройщиком денежных средств участников долевого строительства – часть 1 статьи 18 ФЗ – 214 (8)



Новые дополнительные нормы

- СН
О
Т
С
У
Т
С
Т
В
У
Ю
Т
- 11) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в пункте 1 настоящей части
- 12) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в пункте 2 настоящей части, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пунктах 8 - 10 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, на строительство (создание) которых предоставлены такие целевые кредиты
- 13) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве

Цели использования застройщиком денежных средств участников долевого строительства – часть 2 статьи 18 ФЗ – 214

Старая норма (сохранена)

2. В случае, если цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика, предусмотренные частью 1 настоящей статьи ограничения в части расходования денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по договору, относятся только к денежным средствам на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг застройщика, расходуются застройщиком по своему усмотрению

Использование средств участников долевого строительства на социальную инфраструктуру - новая ст. 18.1 ФЗ – 214

- **Использование средств на возмещение затрат на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры и уплату процентов по кредитам на их строительство, реконструкцию (далее - на социальную инфраструктуру) допускается:**
 - **в рамках договоров** о развитии застроенной территории, о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договора о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления
 - **в иных случаях** – только в отношении объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник
- **Использования средств на социальную инфраструктуру возможно при условии, если после ввода в эксплуатацию такого объекта:**
 - объект безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность (основание 1)
 - ИЛИ на такой объект возникает право общей долевой собственности у участников долевого строительства (основание 2)

Безвозмездная передача объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность - новая ст. 18.1 ФЗ – 214

- **Объект после ввода в эксплуатацию подлежит безвозмездной передаче в государственную (муниципальную) собственность, если такое обязательство и порядок передачи установлены:**
 - договором о развитии застроенной территории, о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договора о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления
 - в случае отсутствия такого договора – иным договором или соглашением застройщика с органом государственной власти или органом местного самоуправления
- **В случае, если в таких договорах (соглашениях) нет указанного обязательства, в них может быть условие о безвозмездной передаче объекта в государственную (муниципальную) собственность, если застройщиком было запланировано передать объект в общую долевую собственность участников, но не набралось нужное количество таких участников**

Возникновение права общей долевой собственности участников долевого строительства на объект социальной инфраструктуры - новая ст. 18.1 ФЗ – 214

- Право общей долевой собственности на введенный в эксплуатацию объект возникает у участников, заключивших с застройщиком **соглашения о возникновении у них доли в праве на такой объект**
- **Условия возникновения права общей долевой собственности:**
 - если средства участников на социальную инфраструктуру **НЕ** использовались по основанию 1
 - если доля общей площади объектов долевого строительства участников, которые заключили с застройщиком указанные соглашения, **составляет не менее 50%** общей площади объектов долевого строительства всех участников, средства которых использовались на социальную инфраструктуру
- Размер долей участников, заключивших указанные соглашения, в праве общей долевой собственности определяется пропорционально доле общей площади объектов долевого строительства таких участников

Требования при использовании средств участников долевого строительства на социальной инфраструктуре (новая ст. 18.1 ФЗ – 214)

- **Проектная декларация и договор участия в долевом строительстве (ДДУ) должны содержать предусмотренные ФЗ – 214 дополнительную информацию об объекте социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать полностью или частично за счет средств участников (по основаниям 1 или 2)**
- **В случае, если планируется передать объект в общую долевую собственность участников (если нет основания 1), застройщик и участник могут заключить соглашение о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры (типовое соглашение утверждается Правительством РФ), которое должно:**
 - быть заключено при заключении ДДУ и является его неотъемлемой частью
 - содержать условия, установленные ФЗ – 214 и Правительством РФ

Учет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства - статья 18 ФЗ – 214



Новые дополнительные нормы

1¹. Использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, на цели, не предусмотренные частью 1 настоящей статьи, не допускается.

1². Застройщик обязан обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в пункте 1 части 1 настоящей статьи, или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи.

4. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту.

Контроль за целевым использованием денежных средств участников долевого строительства – статья 23 ФЗ – 214



Старая норма	Новая норма
<p>6. Контролирующий орган:</p> <p>1) осуществляет контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с настоящим Федеральным законом</p>	<p>1.1) осуществляет контроль за соблюдением застройщиком:</p> <p>...</p> <p>г) установленных частью 1.2 статьи 18 ФЗ-214 <u>требований к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства</u></p> <p>б) ежеквартально получает от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, а также <u>промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства РФ</u></p>

Последствия нарушения застройщиком целевого использования денежных средств - статья 18 ФЗ – 214



Старая норма	Новая дополнительная норма
<p>3. В случае нарушения застройщиком предусмотренного настоящей статьей целевого использования денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по договору, <u>договор по требованию участника долевого строительства может быть расторгнут в судебном порядке (статья 18 ФЗ – 214)</u></p>	<p>1³. Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа юридического лица, являющегося застройщиком, и главный бухгалтер застройщика или иное должностное лицо, на которое возложена обязанность ведения бухгалтерского учета, либо лицо, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика, <u>несут ответственность за использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, на цели, не предусмотренные частью 1 настоящей статьи</u>, в соответствии с законодательством Российской Федерации</p>

Ответственность за нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства – действующие нормы Уголовного кодекса РФ

- Статья **159 «Мошенничество»**
- Статья **160 «Присвоение и растрата»**
- Статья **201 «Злоупотребления полномочиями»** (в случае использования лицом, выполняющим управленческие функции в организации, своих полномочий вопреки законным интересам этой организации и в целях извлечения выгод и преимуществ для себя или других лиц либо нанесения вреда другим лицам, если это деяние повлекло причинение существенного вреда правам и законным интересам граждан или организаций либо охраняемым законом интересам общества или государства)

На каких застройщиков распространяются новые условия использования средств участников долевого строительства?

- **Новые условия** 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 условия использования средств участников долевого строительства?

- **При строительстве МКД и (или) иного объекта недвижимости:**
 - если первый ДДУ в таком МКД или ином объекте зарегистрирован до 1 января 2017 г.
 - 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



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