



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА
THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS

Использование денежных средств участников долевого строительства

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

V Всероссийское совещание по развитию жилищного строительства
Москва, 7 апреля 2017 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 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, 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 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**, которое должно быть заключено:
 - при заключении ДДУ и является его неотъемлемой частью
 - в соответствии с **типовым соглашением**, утвержденным Правительством РФ (постановление от 3.02.17 № 131)

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)

Применение новых норм – с 1 января 2017 г.

Исключение:

- 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