

&gt;&gt;&gt; Как сообщили в ФАС 30% величину квот на закупки пока не установили 30% на бизнес-сообщество &gt;&gt;&gt;

## ПРАВОВАЯ ШКОЛА БИЗНЕСМЕНА

## ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ЧТО ИЗМЕНИЛ 2017 ГОД?

**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» (далее – Закон № 214-ФЗ, Закон) со времени принятия подвергся значительным изменениям. Федеральным законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ, вступившим в силу с 1 января 2017 года, в Закон были внесены изменения, существенно затронувшие правовое положение застройщиков, содержание договора долевого участия в строительстве (далее – ДДУ), права и обязанности сторон. Остановимся на ключевых нововведениях, которые необходимо учитывать как застройщикам при осуществлении своей деятельности, так и дольщикам, приобретающим недвижимость на основании ДДУ.**

**Игорь ЧУМАЧЕНКО,**партнер, руководитель практики  
«Недвижимость. Земля. Строительство»,  
юридическая фирма VEGAS LEX,  
г. Москва**Ксения ДРУЖИНИНА,**младший юрист практики  
«Недвижимость. Земля. Строительство»,  
юридическая фирма VEGAS LEX,  
г. Москва**Требования ужесточены**

Законодатель, регулируя отношения, возникающие из ДДУ, неуклонно следует принципу обеспечения интересов граждан-дольщиков и предоставления им гарантит защиты от недобросовестного поведения застройщиков. С 1 января 2017 года Закон предусматривает новые, ужесточенные требования к застройщикам.

Новой редакцией Закона установлены требования к минимальному размеру уставного капитала застройщика. В случае несоответствия уставного капитала минимальным требованиям застройщик обязан заключить договор поручительства, возлагающий на поручителя обязанность в полном объеме отвечать по обязательствам застройщика перед дольщиками.

Размер уставного капитала определяется в зависимости от максимальной площади объектов, строительство которых осуществляется застройщиком с привлечением средств дольщиков и которые не введены в эксплуатацию. Заключение ДДУ невозможно при нахождении застройщика в стадии ликвидации или при введении в отношении него любой из процедур банкротства, а также в случае включения застройщика в реестр недобросовестных поставщиков в рамках контрактной системы или системы осуществления закупок отдельными видами юридических лиц (по процедурам, предусмотренным федеральными законами от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» соответственно) при выполнении застройщиком работ, оказании услуг в сфере строительства.

Лишены права привлекать средства дольщиков застройщики, имеющие не-доимки по налогам, сборам, иным обязательным платежам за прошедший год в размере более 25% балансовой стоимости активов, а также застройщики, которым применено в качестве меры наказания административное приостановление их деятельности. Наконец, лицо, исполняющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главный бухгалтер не должны иметь судимости за преступления в сфере экономики или быть привлечены к ответственности за правонарушения в сфере строительства.

**Раскрытие информации**

Существенным изменениям подверглись требования к размещению застройщиками информации о своей деятельности в сети Интернет.

С 1 января 2017 года застройщик обязан размещать на своем официальном

сайте в отношении каждого строящегося объекта:

- проект ДДУ;
- проектную декларацию на объект;
- заключение уполномоченного органа о соответствии застройщика и проектной декларации установленным Законом требованиям;
- разрешение на строительство; за-  
ключение экспертизы проектной до-  
кументации; документы, подтверждающие  
права застройщика на земельный участок; разрешения на ввод в эксплуата-  
цию объектов, в строительстве которых  
застройщик принял участие за последние  
три года;
- сведения о выбранных способах обес-  
печения обязательств или сведения о размещении привлекаемых средств на  
счетах эскроу;
- договор поручительства, заключен-  
ный застройщиком в случае несоответ-  
ствия его уставного капитала минималь-  
ным требованиям;
- фотографии строящихся застройщи-  
ком объектов, отражающие текущее со-  
стояние их строительства.

Приказом Минстроя России от 09.12.2016 № 914/пр определены требо-  
вания к размещению застройщиками ин-  
формации в сети Интернет. Информация  
должна быть доступна открыто и кругло-  
состоно в интерактивном для пользова-  
теля режиме, доступ к ней не может быть  
затруднен необходимостью регистрации  
на сайте, использования специального  
программного обеспечения, взиманием  
платы.

Документы могут быть размещены в форме электронной копии отсканированного бумажного документа или копии электронного документа, подписанной электронной подписью.

**Проектная декларация**

Согласно внесенным в Закон изменениям проектная декларация является не только документом, содержащим информацию о застройщике и проекте строительства, но также определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств дольщиков и является документом, удостоверяющим факты, влекущие юридические последствия для застройщика.

По правилам, действующим с 1 января 2017 года, проектная декларация до заключения ДДУ с первым дольщиком направляется застройщиком в уполномоченный государственный орган субъекта РФ (в г. Москве – в Москомстройинвест (в соответствии с п. 4.3 Положения о Комитете города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 26.04.2011 № 157-ПП) для получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом. Проектная декларация размещается на официальном сайте застройщика только после получения соответствующего положительного заключения.

Изменены требования к информации о застройщике и проекте строительства, которую необходимо включать в проектную декларацию.

Так, в отношении застройщика в проектной декларации теперь необходимо

также указывать сведения об официальном сайте застройщика, номере телефона, адресе электронной почты, о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа застройщика. В проектную декларацию также включаются сведения о членстве застройщика в СРО и всех выданных ему допусках к осуществлению видов работ, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства.

В составе информации о проекте строительства теперь, помимо ранее предусмотренных сведений, необходимо приводить сведения о лицах, осуществивших инженерные изыскания и проектирование объекта, сведения об условиях технологического присоединения объекта к инженерным сетям, детальные сведения о составе общего имущества в здании и иные.

Актуальная форма проектной декларации утверждена Приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр.

**Условия ДДУ**

Внесенные в Закон изменениякоснулись также и условий самого ДДУ.

Согласно действовавшим и ранее нормам условия о передаваемом дольщику объекте и его характеристиках являются существенными условиями ДДУ и их несогласование влечет риск признания договора незаключенным. Вместе с тем существенно конкретизированы требования к описанию объекта.

Так, в ДДУ в части описания объекта должен приводиться в числе прочего план такого объекта, отражающий расположение по отношению друг к другу его частей, местоположение объекта на этаже многоквартирного дома (иного строящегося здания), должна быть указана площадь объекта, количество и площадь входящих в его состав комнат, вспомогательных помещений. В отношении самого многоквартирного дома (иного строящегося здания) требуется указывать его общую площадь, этажность, материал наружных стен и поэтажных перекрытий, класс энергоэффективности, сейсмостойкости.

С 1 января 2017 года застройщик вправе использовать привлеченные денежные средства для строительства объектов социальной инфраструктуры и оплаты целевых кредитов на их строительство (подробнее рассмотрено ниже). В связи с этим в качестве существенного условия в ДДУ подлежат обязательному включению сведения о таких возможных объектах: о назначении объекта социальной инфраструктуры, целях и размерах предполагаемых затрат, сведения о заключенных застройщиком договорах о развитии застроенной территории, комплексном освоении территории, сведения об иных заключенных с уполномоченными органами договорах и соглашениях, в рамках которых строится инфраструктура.

Внесенными изменениями предусмотрены новые правила определения цены объекта по ДДУ: теперь законодательно закреплено, что цена договора может определяться как произведение цены единицы площади и соответствующей площади. При этом важным нововведением является установление Минстроя России понижающих коэффициентов для расчета цены в отношении лоджий, балконов и террас (утверждены Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр).

Кроме того, согласно внесенным изменениям уплата цены договора производится дольщиком только после государственной регистрации ДДУ, что также направлено на защиту дольщика от возможных мошеннических действий со стороны недобросовестных застройщиков.

**Права и обязанности дольщиков и застройщиков**

Необходимо отметить два существенных изменения, направленных на защи-

ту интересов застройщика при исполнении ДДУ.

Во-первых, законодательно урегулирован наконец вопрос о праве дольщика немотивированно отказаться от исполнения ДДУ (такой вопрос возник в связи с вопросом о возможности применения норм Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»): дольщик не вправе отказаться от договора в одностороннем внесудебном порядке, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства.

До внесения указанного изменения в Закон на практике возникали споры, связанные с правомерностью одностороннего выхода дольщика из ДДУ. В судебной практике отсутствовала единная позиция. Во-вторых, согласно измененным положениям Закона о приемке объекта дольщиком застройщик освобождается от уплаты неустойки за просрочку в передаче объекта по причине уклонения дольщика от подписания передаточного акта.

В свою очередь, дольщику предоставляются дополнительные гарантии качества передаваемого объекта. Так, на застройщика теперь возлагается обязанность передать вместе с объектом инструкцию по его эксплуатации, всю необходимую информацию для его эффективного и безопасного использования, предоставить сведения о сроке службы инженерно-технических и конструктивных систем и элементов.

Как и ранее, дольщик вправе предъявить к застройщику требования в связи с недостатками качеством переданного объекта, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока, однако теперь Закон специально оговаривает, что такие требования могут быть как направлены в письменной форме самому застройщику, так и сразу предъявлены в судебном порядке.

При предъявлении дольщиком требований к застройщику во внесудебном порядке стороны должны согласовать срок устранения выявленных недостатков. За нарушение указанного срока застройщик теперь обязан уплачивать гражданину-дольщику неустойку в размере одного процента стоимости объекта ДДУ, если проживание в нем невозможно, либо в размере одного процента стоимости расходов на устранение недостатков, если объект пригоден для проживания. Данное положение является нововведением и разрешает распространенную на практике проблему чрезмерного затягивания застройщиком срока устранения недостатков.

**Отчисление взносов в компенсационный фонд**

С 1 января 2017 года Постановлением Правительства РФ № 1310 «О защите прав граждан – участников долевого строительства» урегулирован порядок перечисления застройщиками обязательных отчислений в компенсационный фонд, возможность создания которого была предусмотрена введенной в Закон № 214-ФЗ ст. 23.2 еще в июле 2016 года.

Застройщик до заключения в рамках проекта строительства договора с первым дольщиком обязан перечислить в специально создаваемую некоммерческую организацию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» взнос в размере одного процента планируемой стоимости строительства объекта.

Средства компенсационного фонда могут быть использованы в качестве возмещения гражданам-дольщикам в случае банкротства застройщика, а также могут передаваться в качестве финансовой помощи новому застройщику, принявшему права и обязанности обанкротившегося застройщика (или жилищно-строительного кооператива, созданным для завершения строительства объекта при банкротстве застройщика). Создание компен-

сационного фонда застройщиков поможет защитить интересы граждан-дольщиков, оказавшихся в фактически безвыходной ситуации банкротства застройщика. Вместе с тем обязанность застройщика по перечислению обязательных взносов может оказаться на стоимости строящихся по ДДУ объектов для граждан.

**Строительство объектов социальной инфраструктуры**

С 1 января 2017 года застройщик вправе использовать привлеченные средства для возмещения своих затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры, если после завершения строительства такие объекты передаются бесплатно в общую долевую собственность дольщиков или в государственную или муниципальную собственность.

Для передачи объектов инфраструктуры в собственность дольщиков застройщик заключает с дольщиком соглашение о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры. Передача объектов в собственность дольщиков возможна только в случае, если соответствующие соглашения заключены с дольщиками, приобретающими по ДДУ в совокупности более 50% общей площади строящегося объекта.

Объекты социальной инфраструктуры передаются в государственную или муниципальную собственность на основании заключенных застройщиком с уполномоченными органами договоров о развитии застроенной территории, о комплексном освоении территории, о комплексном развитии территории или на основании иных соглашений о создании социальной инфраструктуры.

При этом денежные средства дольщиков могут быть использованы застройщиком как непосредственно на возмещение затрат на осуществленное строительство, так и на уплату процентов по соответствующим полученным целевым кредитам.

**Размещение денежных средств дольщиков на эскроу-счетах**

С 1 января 2017 года вводится новая схема предоставления денежных средств застройщику, при которой банк выдает застройщику целевой кредит на строительство, а дольщики вносят денежные средства на специальные эскроу-счета, открытые в таком банке. При этом застройщик получает денежные средства дольщиков с эскроу-счетов только при условии завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию. Само же строительство осуществляется под контролем банка, который вправе получать сведения о денежных операциях, связанных со строительством, о контрагентах застройщика, заключенных договорах или любые иные необходимые сведения.

Данная новелла вызвала беспокойство у девелоперов, поскольку фактически это означает, что средства дольщиков оказываются замороженными до момента завершения строительства, а застройщик может осуществлять строительство только за счет полученных в кредит средств, неся дополнительные расходы на уплату процентов, а при их недостаточности – за свой счет.

Подводя итог, стоит отметить, что правовое регулирование долевого строительства является, пожалуй, одним из самых динамично изменяющихся в сфере недвижимости. Намерения законодателя объяснимы: обеспечить максимальную прозрачность и надежность отношений, вытекающих из ДДУ, с учетом объективных реалий рынка.

Смогут ли вступившие в силу с 1 января 2017 года изменения в Законе № 214-ФЗ эффективно решить возникшие проблемы, покажет практика их применения.