

>>> Как сообщили в ФАС зпт величину квот на закупки пока не установили зпт но бизнес-сообщества >>>

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

Исения 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 гарантий 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 недоимки по налогам, сборам, иным обязательным платежам за прошедший год в размере более 25% балансовой стоимости активов, а также застройщики, к 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; заключение экспертизы проектной документации; документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок; разрешения на ввод в эксплуатацию объектов, в строительстве которых застройщик принял участие за последние три года;
- сведения о выбранных способах обеспечения обязательств или сведения о размещении привлекаемых средств на счетах эскроу;
- договор поручительства, заключенный застройщиком в случае несоответствия его уставного капитала минимальным требованиям;
- фотографии строящихся застройщиком объектов, отражающие текущее состояние их строительства.

Приказом Минстроя России от 09.12.2016 № 914/пр определены требования к размещению застройщиками информации в сети Интернет. Информация должна быть доступна открыто и круглосуточно в интерактивном для пользователя 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 изменения коснулись также и условий самого ДДУ.

Согласно действовавшим и ранее нормам условие 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 существенно-го условия в ДДУ подлежат обязательному включению сведения о таких возводимых объектах: о назначении объекта социальной инфраструктуры, целях и размерах предполагаемых затрат, сведения о заключенных застройщиком договоров 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 Минстроем 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 возникал в связке 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 единая 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 ненадлежащим 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 гражданско-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-строительным кооперативам, 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 сказаться 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. ➤