Сравнительный анализ положений Федерального закона № 214-ФЗ с учетом последних изменений

Принятие Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («**218-ФЗ**») стало очередным шагом в рамках масштабного реформирования законодательства о долевом строительстве.

После принятия 218-ФЗ реформирование Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» («**214-ФЗ**») продолжилось утверждением перечня *поручений Президента РФ*[1] по вопросам защиты прав граждан – участников долевого строительства и усиления контроля над застройщиками.

На основании указанных поручений Президента РФ, в том числе, был подготовлен и внесен в Государственную Думу РФ законопроект[2], вносящий дополнительные изменения в 214-ФЗ, а также разработан и утвержден план мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов («**МКД**») и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, которые могут минимизировать риски для граждан.

Указанный законопроект был принят в первом чтении и в настоящее время подлежит доработке на основании комментариев Минстроя РФ, Банка России и экспертного отраслевого сообщества.

Пока происходит подготовка к отказу от долевого строительства, 218-ФЗ ввел ряд изменений, которые существенным образом повлияют на деятельность застройщиков уже в самое ближайшее время.

В таблице ниже приведены наиболее важные изменения, внесенные в 214-ФЗ, в сравнении с прошлыми положениями 214-ФЗ, действовавшими до принятия 218-ФЗ, основная часть которых будет применяться к застройщикам, которые получат **разрешение на строительство после 01 июля 2018 года**. При этом некоторые изменения действуют уже сейчас.

Легенда:

	Положения 214-ФЗ, которые были **изменены** 218-ФЗ
	Положения 218-ФЗ, которые **отсутствовали** в 214-ФЗ
	Положения 214-ФЗ в актуальной редакции (после принятия 218-ФЗ)

[1] Поручения Президента Российской Федерации от 05 ноября 2017 года № Пр-2261 (по итогам совещания с членами Правительства Российской Федерации, состоявшегося 25 октября 2017 года).

[2] Законопроект № 322981-7 «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».

	ПОЛОЖЕНИЯ 214-ФЗ, ИЗМЕНЕННЫЕ 218-ФЗ	ПОЛОЖЕНИЯ 214-ФЗ В РЕДАКЦИИ 218-ФЗ
СТАТУС ЗАСТРОЙЩИКА	**ТРЕБОВАНИЯ К НАИМЕНОВАНИЮ И ОПЫТУ ЗАСТРОЙЩИКА**	
		Наименование застройщика должно содержать слова «специализированный застройщик»[3].
		Обязательно наличие не менее чем трехлетнего опыта участия в строительстве МКД общей площадью не менее 10 тысяч кв.м в совокупности.
	ТРЕБОВАНИЯ К РУКОВОДСТВУ И БЕНЕФИЦИАРАМ ЗАСТРОЙЩИКА	
	У руководителя и главного бухгалтера застройщика не должно быть судимостей за экономические преступления и административной дисквалификации.	У руководителя, главного бухгалтера застройщика или ***физического лица – бенефициара***[4] не должно быть судимостей за экономические преступления, а также ***преступления против основ конституционного строя и безопасности государства*** и административной дисквалификации.
		Руководитель, главный бухгалтер застройщика или физическое лицо – бенефициар не должны быть в прошлом: i. привлечены к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица в процессе банкротства; ii. руководителем или владельцем более чем 25% акций (долей) застройщика, который был признан банкротом.
ФИНАНСОВЫЕ АСПЕКТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА	**ТРЕБОВАНИЯ К РАЗМЕРУ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**	
	Минимальный размер уставного капитала застройщика должен составлять сумму, пропорциональную максимальной площади объектов долевого строительства застройщика.	Размер собственных (не заемных) средств застройщика должен составлять не менее 10% от планируемой стоимости строительства МКД.
		10% от проектной стоимости строительства должны находиться на банковском счете застройщика в уполномоченном банке.
	СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПЕРЕД УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
	Поручительство банка	Отчисления в компенсационный фонд в размере 1,2% от цены каждого договора участия в долевом строительстве («**ДДУ**»)
	Страхование гражданской ответственности застройщика	

[3] 214-ФЗ не устанавливает момент, начиная с которого застройщик приобретает данный статус. По всей видимости, таким моментом является дата заключения первого ДДУ.

[4] Согласно положениям 218-ФЗ, требования к руководителю/главному бухгалтеру застройщика также распространяются на «*физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем 25%) корпоративным юридическим лицом – застройщиком*».

	ПОЛОЖЕНИЯ 214-ФЗ, ИЗМЕНЕННЫЕ 218-ФЗ	ПОЛОЖЕНИЯ 214-ФЗ В РЕДАКЦИИ 218-ФЗ
ОГРАНИЧЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА		Застройщик вправе осуществлять строительство на основании **только одного** разрешения на строительство[5].
	Установлен закрытый перечень целей из 13 пунктов, на которые застройщик вправе расходовать денежные средства.	Установлен закрытый перечень целей из ***20*** пунктов, на которые застройщик вправе расходовать денежные средства (например, было добавлено право размещать денежные средства на депозите и право использовать денежные средства для обеспечения своей операционной деятельности, например, действий, указанных в пункте vi ниже).
	В случае нарушения застройщиком порядка целевого расходования денежных средств ДДУ может быть расторгнут по решению суда участником ДДУ.	В случае нарушения застройщиком порядка целевого расходования денежных средств, такая сделка может быть оспорена по иску ***застройщика***, его ***учредителя (участника)*** или его ***кредиторов*** *и* ***уполномоченных органов при условии, что будет доказано, что контрагент знал или должен был знать об ограничениях***[6].
		Застройщик не вправе: i. привлекать кредиты, займы или ссуды, за исключением целевых кредитов на строительство; ii. предоставлять займы или ссуды; iii. создавать юридические лица или быть их участником; iv. заключать сделки, не связанные с его основной деятельностью (за исключением отдельных сделок, определенных в закрытом перечне целей); v. иметь больше одного расчетного счета в уполномоченном банке[7]; vi. тратить более 10% от проектной стоимости строительства МКД на расходы, связанные с обеспечением его текущей деятельности (расходы на рекламу, коммунальные услуги, аренда офиса застройщика и т.п.)[8].

[5] По всей видимости, девелоперам придется учреждать отдельную компанию под каждый проект. Возникает вопрос, что делать с комплексными проектами, которые реализуются в несколько очередей, под каждую из которых выдается отдельное разрешение на строительство.

[6] 214-ФЗ в актуальной редакции предполагает, что контрагент должен знать об установленных ограничениях, если в наименовании застройщика содержатся слова «специализированный застройщик» (наличие которых является одним из условий статуса застройщика).

[7] Согласно 218-ФЗ, уполномоченные банки обязаны контролировать соответствие назначения и размера платежей, указанных в распоряжении застройщика. В случае если застройщик нарушает положения 214-ФЗ в отношении целевого использования средств, банк обязан уведомить об этом уполномоченный орган, осуществляющий надзор за долевым строительством (напр., в Москве таким органом является Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест)).

[8] Обращаем внимание, что 218-ФЗ также было исключено право застройщика использовать денежные средства дольщиков для возмещения затрат на приобретение земельного участка (в актуальной редакции застройщик вправе использовать денежные средства дольщиков только для оплаты арендной платы за земельный участок). Таким образом, права на земельный участок (как право собственности, так и право аренды) должны быть приобретены застройщиком за счет собственных средств группы застройщика без использования денежных средств дольщиков.

Контакты

Сергей Трахтенберг
Партнер, руководитель российской практики в области недвижимости/строительства
T: +7 495 644 05 00
E: sergey.trakhtenberg@dentons.com

Илья Мачавариани
Юрист

T: +7 495 644 05 00
E: ilya.machavariani@dentons.com

© 2018 Dentons. Содержание данной публикации не является юридической консультацией и не может служить основанием для выполнения каких-либо действий или отказа от действий. Данная публикация носит рекламный характер. Более подробная информация представлена в разделе «Правовая информация» на сайте dentons.com. Dentons—международная юридическая фирма, предоставляющая услуги по всему миру.