**Изменения в законодательстве о долевом строительстве**

**в 2017 году: о чем нужно знать застройщику**

Федеральным законом от 03.07.2016 N 304-ФЗ внесены существенные изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 N 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). Принятые изменения призваны повысить прозрачность деятельности застройщика и правовую защиту граждан-участников строительства. Рассмотрим основные блоки изменений.

1. **УЖЕСТОЧЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ К ЗАСТРОЙЩИКУ**

**Предусмотрен минимальный размер уставного капитала застройщика**

Закон претерпел целый ряд изменений в части ужесточения требований, предъявляемых к застройщику. Так, законодатель установил минимальные размеры уставного капитала застройщика в зависимости от объемов строительства. Указанный размер варьируется от 2,5 млн. до 1,5 млд. рублей (ч. 2.1 ст. 3 Закона). При этом, в случае если уставной капитал застройщика не соответствует указанному требованию, на помощь застройщику придет договор поручительства, по которому поручитель или со-поручители обязываются перед участниками долевого строительства отвечать за исполнение застройщиком его обязательств по таким договорам в полном объеме. Закон также устанавливает определенный набор требований, которым должен соответствовать поручитель; нотариальную форму для договора поручительства (ст. 15.3 Закона).

Применяться указанное положение Закона будет с 01 июля 2017 года.

**Пример расчета уставного капитала застройщика:**

|  |  |
| --- | --- |
| Общая площадь строительства | Минимальный  размер уставного капитала |
| до 1 500 кв. м | 2, 5 млн рублей |
| до 2 500 кв.м. | 4 млн. рублей |
| до 10 000 кв.м. | 10 млн. рублей |

**Установлены дополнительные требования к застройщику**

Закон устанавливает дополнительные требования к застройщику, который не должен иметь введенных процедур ликвидации, банкротства; быть подвергнут административному наказанию в виде приостановления деятельности; состоять в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка и т.п; иметь долг перед бюджетами бюджетной системой РФ, который превышает 25% балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период; принимать на работу руководителя и главного бухгалтера с судимостью за экономические преступления (п. п. 2-8 ч. 2 ст. 3 Закона).

**Расширены требования об информационной открытости застройщика**

Существенным дополнением к обязанностям застройщика является требование об обеспечении его информационной открытости. Застройщик обязан иметь собственный сайт. Право на доменное имя должно принадлежать застройщику либо поручителю. Закон конкретизирует объем сведений, необходимых для размещения на указанном сайте (проектная декларация; разрешение на строительство; разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, проект договора участия в долевом строительстве; фотографии строящегося объекта, отражающие текущее состояние строительства и т.д.) (ст. 3.1 Закона).

Также законом предусмотрено создание **Единого реестра застройщиков** (ст. 23.1 Закона), включающего сведения о строительных организациях, отвечающих законным требованиям и размещенного в открытом доступе в сети Интернет.

**ВАЖНО!** За нарушение требований к информации, которую застройщик должен разместить в Интернете, ему грозит штраф от 200 тыс. до 400 тыс. руб. (п. 2 ст. 14.28 КоАП РФ).

**Ужесточили требования к проектной декларации**

Теперь помимо информации о застройщике и о проекте строительства проектная декларация должна определять и объем прав застройщика на привлечение денег для строительства объектов (ч. 1 ст. 19 Закона).

1. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ГАРАНТИЙ УЧАСТНИКАМ СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Появились новые существенные условия договора долевого участия**

Закон дополнил существенные условия договора долевого участия в строительстве (далее – ДДУ, договор) и конкретизировал уже существующие условия.

Так, при заключении договора стороны должны определить подлежащий передаче конкретный ***объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией***. В данное понятие включается как ***основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости*** (сведения о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; о материале наружных стен и поэтажных перекрытий; о классе энергоэффективности; о сейсмостойкости), так и **основные характеристики жилого или нежилого помещения** (сведения о назначении объекта (жилое или нежилое помещение); об этаже, на котором расположен объект; об общей площади для жилого помещения или площади для нежилого помещения; о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении; о наличии и площади частей нежилого помещения) (ч. ч. 4 , 4.1 ст. 4 Закона).

Также, застройщик обязан прикладывать к договору графический план объекта (схему, чертеж) с расположением по отношению друг к другу частей:

• жилого помещения – комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас;

• нежилого помещения – его местоположение на этаже.

Нововведением является обязанность застройщика указывать в договоре определенный набор сведений, если он собирается использовать деньги дольщиков на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры или уплату процентов по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию. Так, застройщик обязан указать назначение объекта социальной инфраструктуры, которое собирается строить или реконструировать на деньги дольщиков (ст. 18.1 Закона).

Важно отметить, что в случае, если на момент заключения договора его существенные условия не соответствуют информации, включенной в проектную декларацию договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным. Немаловажным является тот факт, что возможность оспаривания такого договора предоставлена **только участнику долевого строительства** (ч. 4.1 ст. 4 Закона).

**Расширен перечень объектов, на которые распространяет свое действие Закон**

Законом расширен перечень объектов, на которые распространяется действие закона о долевом строительстве. Теперь в перечень объектов входят жилые дома блокированной застройки, которые состоят из трех и более блоков. Изменение касается только домов, первые ДДУ по которым зарегистрированы в Росреестре после 1 января 2017 года (ч. 2.3 ст. 1 Закона).

Напомним, жилой дом блокированной застройки – это здание, имеющее от одного до трех этажей и состоящее из двух и более частей (до десяти) – блоков, имеющих, в свою очередь, общую стену (или несколько стен) без проходов между ними, каждый из которых имеет отдельный выход на территорию общего пользование и предназначен для проживания одной семьи (п. 2 ч. 2 ст. 49 ГрК РФ).

Данное нововведение обусловлено широким распространением строительства жилых домов блокированной застройки (таунхаусы), возведение которых осуществляется с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц. Несмотря на несомненную полезность изменений, направленных на повышение гарантий лицам, вкладывающим денежные средства в строительство домов блокированной застройки, новеллы могут иметь и отрицательный эффект. Теперь застройщики (как правило, небольшие строительные компании), создающие такие объекты недвижимости, должны соответствовать требованиям, предъявляемым Законом о долевом строительстве, что потребует дополнительных затрат с их стороны и может привести, в конечном итоге, к удорожанию стоимости возводимого жилья.

**Оплата по договору будет осуществляться только после его регистрации**

Еще одной дополнительной гарантией прав участников строительства стало правило о том, что оплата цены ДДУ (ч. 3 ст. 5 Закона), равно как и оплата по договору цессии, если цедентом является юридическое лицо (ч. 3 ст. 11 Закона) производится только после государственной регистрации договора. Раннее закон не содержал такой привязки, поэтому некоторые застройщики включали в договор условие об оплате, предшествующей регистрации договора.

**Создан компенсационный фонд**

Пожалуй, одной из наиболее значимых новелл Закона стало создание компенсационного фонда. Основная цель фонда – возмещение гражданам убытков и завершение строительства объектов при неисполнении застройщиками своих обязательств по договору участия в долевом строительстве.

Здесь следует отметить, что сама возможность создания Правительством РФ компенсационного фонда появилась еще в июльской редакции Закона (ст. 23.2 Закона). В декабре 2016 года такой фонд был создан. Учредителем фонда выступил Минстрой России. Правила осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства, а также использования средств фонда (далее – Правила) утверждены постановлением Правительства РФ от 7 декабря 2016 г. № 1310 (далее – постановление № 1310).

В соответствии с Правилами, с 1 января 2017 г. застройщики обязаны отчислять в компенсационный фонд взносы в размере 1% планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанной в проектной декларации. Перечислить такую сумму застройщик должен единовременно до регистрации первого договора долевого участия.

Застройщик должен отчислять взносы только в отношении тех домов, по которым первый договор долевого участия зарегистрировали в Росреестре после 1 января 2017 года.

В связи с созданием компенсационного фонда теряет актуальность такой способ обеспечения исполнения обязательств как страхование гражданской ответственности застройщика. В будущем планируется постепенное упразднение данной нормы.

**Установлены дополнительные гарантии качества объекта долевого строительства**

Законом устанавливаются дополнительные гарантии качества объекта долевого строительства. Теперь при передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по его эксплуатации. Инструкция должна содержать информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (ч. 1.1 ст. 7 Закона).

В случае обнаружения недостатков в течение гарантийного срока участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику требования в письменной форме (ч. 6 ст. 7 Закона).

**Появился новый способ привлечения денежных средств участников строительства**

Законодательной новеллой является возможность привлечения средств участников строительства через счета эскроу. Сущность данного нововведения состоит в том, что в случае предоставления застройщику целевого кредита на строительство в кредитный договор между банком и кредитной организацией может быть включено условие о том, что все денежные средства, вносимые участниками строительства по ДДУ будут содержаться на специальном счете. На деньги на этом счете начисляются проценты в размере, установленном договором счета и определенном кредитным договором. Внесенные средства застройщик может получить лишь по завершении стройки (ст. ст. 15.4, 15.5 Закона).

Положения Закона о возможности использования счетов эскроу применяются с 01 июля 2017 г.

В настоящее время привлечение денежных средств участников строительства с использованием эскроу счетов не является обязанностью застройщика. Введение данного механизма позволит во многих ситуациях уберечь денежные средства участников строительства в случае банкротства застройщика, однако, не снимает риски, связанные с банкротством самой кредитной организации.

**3. ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ МОМЕНТЫ ЗАКОНА ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКА**

**Появилась возможность использовать денежные средства дольщиков для строительства социально значимых объектов**

Законодатель расширил перечень целей, на которые могут быть использованы денежные средства участников строительства. Теперь средства, полученные от дольщиков, застройщик может потратить на возмещение затрат:

* по уплате процентов по целевым кредитам (п. 11-12 ч. 1 ст. 18 Закона);
* по государственной регистрации ДДУ (п. 13 ч. 1 ст. 18 Закона);
* на строительство и реконструкцию объектов социальной (детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, поликлиники) и транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары, велосипедные дорожки) (п. 10 ч. 1 ст. 18 Закона).

При этом, Закон содержит ограничение, в соответствии с которым средства участников строительства можно использовать на создание и реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, а также на выплату целевых кредитов на их реконструкцию и строительство только при условии, если после ввода в эксплуатацию такого объекта на него **возникает право общей долевой собственности у участников долевого строительства** или такой объект **безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность (ст. 18.1 Закона)**.

**Застройщика освободили от уплаты неустойки «недобросовестным» участникам строительства**

Закон предусматривает, что в случае необоснованного отказа от приема объекта долевого строительства, дольщик лишается права взыскать неустойку с застройщика (ч. 2 ст. 6 Закона). Данное нововведение безусловно положительно скажется на деятельности застройщиков, поскольку исключается возможность злоупотребления со стороны дольщиков, намеренно уклоняющихся от принятия объектов долевого строительства с целью взыскания неустойки с застройщика.

**Участнику строительства запретили отказываться от ДДУ, если застройщик выполняет свои обязанности**

В законе установлен прямой запрет на односторонний отказ от исполнения ДДУ участником строительства во внесудебном порядке в случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует требованиям, предусмотренным законом (ч. 1.2 ст. 9 Закона).