



«Изменение законодательства в области долевого строительства»

Приказ Министра России от 10 января 2018 года №3/пр «Об определении сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», предназначенного для заполнения электронной формы проектной декларации застройщиком ...»

Направлять проектную декларацию в контролирующий орган путем заполнения электронной формы проектной декларации на сайте <http://dol.minstroyrf.ru/>.

Вступление в силу: 28.01.2018 года

/с даты обеспечения технической возможности заполнения электронной формы проектной декларации на сайте, определенном Минстроем России/

Техническая возможность обеспечивает:

- 1) первичное направление проектной декларации;
- 2) направление изменений в проектные декларации, направленные в электронной форме;
- 3) направление изменений в проектную декларацию, первоначально заполненную в произвольной форме, т.е. заполненную и опубликованную до установления требований к форме проектной декларации.

Последствия несоблюдения

Проектные декларации, направленные в контролирующий орган в бумажной форме после 28.01.2018 года, не будут считаться направленными в контролирующий орган. По таким проектным декларациям контролирующий орган не будет выдавать заключения.

ЗАКОНОПРОЕКТ № 322981-7

Проектная декларация

- заполнение в электронной форме на сайте ЕИСЖС



Обязанность по размещению информации в ЕИСЖС :

застройщики (вносят в ЕИСЖС ту же информацию, которую обязаны размещать на сайте)

На сайте оценки регулирующего воздействия размещен проект приказа Минстроя России «Об утверждении порядка, состава, способов, сроков и периодичности размещения застройщиками информации в единой информационной системе жилищного строительства».

Подготовленным документом определяются порядок, состав, способы, сроки и периодичность размещения указанной информации в ЕИСЖС.

Согласно проекту приказа размещение информации осуществляется через личный кабинет застройщика. Регистрация и вход в Личный кабинет производятся через портал Госуслуг www.gosuslugi.ru.

Проект приказа содержит исчерпывающий перечень информации, которую застройщик обязан размещать в ЕИСЖС. Такая информация разделена на три группы:

- информация о разрешениях на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;
- информация о проектах строительства, строительство которых осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства;
- информацию о деятельности застройщика.

Информация будет размещаться застройщиками в ЕИСЖС в виде файлов формата PDF, или в форме электронных документов, подписанных электронной подписью. Отдельные виды информации будут размещаться путем заполнения интерактивных форм. Если в документы внесены изменения, то в ЕИСЖС размещается новая редакция документа с внесенными изменениями.

Контролирующие органы (заключения, сведения о проверках, предписаниях, штрафах, лицах, наделенных полномочиями на размещение информации).

Приказ Минстроя России от 21 декабря 2017 года №1694/пр «О внесении изменений в форму проектной декларации, утвержденную приказом Минстроя России от 20 декабря 2016 г. №996/пр».

Теперь в одну проектную декларацию можно включать несколько домов только в том случае, если эти объекты строятся в рамках одного разрешения на строительство. Ранее допускалось включение нескольких объектов, строящихся в рамках одного квартала или микрорайона.

Вступление в силу: 02 февраля 2018 года

сокращении объема информации:

1. Отпадет необходимость указывать в проектной декларации площадь каждой комнаты в квартире и каждого вспомогательного помещения.
2. Исключается описание характеристик технологического и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества.
3. Не требуется заполнять сведения об ином общем имуществе многоквартирного дома, кроме помещений общего пользования и технологического оборудования.

Вместе с тем в проектную декларацию включены дополнительные сведения:

1. о совокупной площади жилых и нежилых помещений:

9.3. О сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений	9.3.1	Сумма общей площади всех жилых помещений
	9.3.2	Сумма общей площади всех нежилых помещений
	9.3.3	Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений

2. об уплате обязательных отчислений в компенсационный фонд:

19.3 Об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд	19.3.1	Уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд
---	--------	---

Разделы, в которых отмечались сведения о максимально допустимой площади объектов долевого строительства и сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений в составе многоквартирных домов, связанные с расчетом уставного капитала застройщика, утратили силу.

Минстрой России временно отложил приведение формы проектной декларации в соответствие с требованиями закона о долевом строительстве, вступающими в силу с 1 июля 2018 года. В частности, в разделе 4 проектной декларации закон требует при возведении объектов, разрешение на строительство которых выдано с 1 июля, отражать сведения о домах, введенных в эксплуатацию в течение предшествующих трех лет как непосредственно самим застройщиком, так и его основным и дочерними обществами (сейчас — только введенные в эксплуатацию самим застройщиком).

Требования к лицам, участвующим в управлении деятельностью застройщика

Руководитель*, главный бухгалтер, кандидаты на указанные должности, бенефициары** не могут:

- иметь отдельные виды судимости (пункт 1 части 3 статьи 3.2 214-ФЗ);
- иметь не истекший срок административного наказания в виде дисквалификации (пункт 2 части 3 статьи 3.2 214-ФЗ);
- быть ранее (менее трех лет назад) привлеченными к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица (пункт 3 части 3 статьи 3.2 214-ФЗ);
- быть несостоятельными (банкротами) (пункты 4,5 части 3 статьи 3.2 214-ФЗ).

Уведомлять в течении 3-х рабочих дней контролирующий орган:

- о прекращении полномочий руководителя застройщика,
- об избрании (назначении) нового руководителя застройщика
- об образовании временного единоличного исполнительного органа

** Руководитель застройщика – 1) единоличный исполнительный орган; 2) управляющая компания, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа; 3) временный единоличный исполнительный орган; 4) коллегиальный исполнительный орган*

***Бенефициар - физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем двадцать пять процентов) корпоративным юридическим лицом*

Требования к застройщикам	с 1.07	до 1.07
Общие требования к застройщику		
Опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов в качестве застройщика и (или) технического заказчика и (или) генерального подрядчика	+	X
Наличие разрешений на ввод в эксплуатацию не менее 10 000 м ² многоквартирных домов	+	X
Наличие в наименовании «специализированный застройщик»	+	X
ОПФ – хозяйственное общество	+	X
Отсутствие сведений в реестрах недобросовестных поставщиков и пр.	+	+
Не проводится ликвидации, нет приостановления, процедур банкротства	+	+
Требования к лицам, принимающим участие в управлении	+	+

* Если разрешение на строительство выдано после 1 июля 2018 года

Требования к застройщикам	с 1.07	до 1.07
Финансовые требования к застройщику		
Отсутствие задолженности по налогам	+	до 25%
Требования к уставному капиталу	X	+
Требования к собственным средствам (не менее 10% от стоимости строительства)	+	X
Требования к размеру денежных средств на расчетном счете на дату направления проектной декларации в контролирующий (не менее 10% от стоимости строительства)	+	X
Отсутствие обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов на строительство	+	X
Отсутствие выпуска облигаций и иных ценных бумаг, кроме акций	+	X
Обязательства застройщика, не связанные с разрешением на строительство, не должны превышать 1% от стоимости строительства	+	X
Отсутствие обязательств по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц, а также собственных обязательств, не связанных со строительством	+	X

- * Если разрешение на строительство выдано после 1 июля 2018 года
- * Для «системообразующих» застройщиков могут быть исключения

Требования к застройщикам	с 1.07	до 1.07
Когда надо соблюдать требования		
В случае привлечения в строительство многоквартирных домов (домов блокированной застройки) средств граждан	+	+
В случае привлечения в строительство многоквартирных домов (домов блокированной застройки) средств юридических лиц	+	X
Дата соблюдения требований		
На дату направления проектной декларации	+	+
В период привлечения средств в строительство	+	X

- Если разрешение на строительство выдано после 1 июля 2018 года
- Для «системообразующих» застройщиков могут быть исключения

Требования к деятельности застройщика	с 1.07	до 1.07
Запрещается одновременно осуществлять привлечение средств в строительство объектов по нескольким разрешениям на строительство	+	X
Административные расходы застройщика (аренда, реклама, оплата труда, услуги банка, связи и т.п.) не могут превышать 10% от стоимости строительства	+	X
Совокупный размер авансовых платежей не должен превышать 30% стоимости строительства	+	X
Запрет на: <ol style="list-style-type: none"> 1) осуществление иных видов деятельности; 2) привлечение кредитов, займов, ссуд, кроме целевых кредитов на строительство; 3) выпуск ценных бумаг, кроме акций; 4) совершение сделок, не связанных со строительством; 5) создание юридических лиц, участие в уставных капиталах хозяйственных обществ; 6) участие в имуществе коммерческих и некоммерческих организаций 	+	X

* Если разрешение на строительство выдано после 1 июля 2018 года

Требования к деятельности застройщиков		с 1.07	до 1.07
Целевое использование средств дольщиков			
Котловой принцип использования средств дольщиков разрешается в рамках	границ элемента планировочной структуры квартала, микрорайона	X	+
	одного разрешения на строительства	+	X
Расходование средств дольщиков на возмещение затрат на:			
<ul style="list-style-type: none"> • приобретение земельного участка, прав на земельный участок • проектирование • инженерные изыскания • экспертизу 		X	+
Расходование средств дольщиков на:			
<ul style="list-style-type: none"> • оплата услуг уполномоченного банка • уплата налогов, в том числе штрафов, пеней, административных штрафов • уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд • возврат участнику долевого строительства денежных средств, процентов на эту сумму • оплата труда • оплата услуг организации, осуществляющей функции исполнительного органа застройщика • денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций • оплата иных расходов в целях обеспечения деятельности застройщика (аренда, реклама и пр.) 		+	X

* Если разрешение на строительство выдано после 1 июля 2018 года

Требования к деятельности застройщиков	с 1.07	до 1.07
Банковское сопровождение		
Счета застройщика, технического заказчика и генерального подрядчика должны быть открыты в одном банке (специально уполномоченном)	+	X
Застройщик вправе иметь только один расчетный счет	+	X
По каждому платежу осуществляется специальный банковский контроль соответствия этого платежа содержанию обосновывающих документов (проверяются договоры, акты сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг, акты приема-передачи товара, товарно-транспортные накладные, счета, счета-фактуры и пр.)	+	X
Целевое использование средств вплоть до полного исполнения обязательств перед дольщиками	+	X

Требуется детальная регламентация:

- Исчерпывающий перечень оснований для отказа в проведении платежа
- Сроки для проведения платежа 5 дней
- Цена банковского сопровождения

* Если разрешение на строительство выдано после 1 июля 2018 года

Единая информационная система жилищного строительства

- Росреестр и органы госстройнадзора обязаны вносить в ЕИСЖС сведения о выданных разрешениях на строительство и множество иной информации
- расширяется перечень документов, вносимых в ЕИСЖС застройщиком:
 - градостроительный план земельного участка
 - схема планировочной организации земельного участка
 - правоустанавливающие документы на земельный участок
 - расчет размера собственных средств и нормативов финансовой устойчивости застройщика
 - сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве
- Единый реестр застройщиков ведется на сайте ЕИСЖС и является частью ЕИСЖС
- обеспечивает электронное взаимодействие застройщиков, контролирующих органов, Фонда

Дополнительные основания приостановления регистрации ДДУ

- поступление уведомления Фонда или контролирующего органа о неисполнении застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства в течение 6 месяцев со дня наступления такой обязанности
- регистратор самостоятельно выявил наличие просрочки передачи квартир более чем на 3 месяца

Ограничения схем ЖСК и сертификатов

- из перечня законных способов привлечения средств в жилищное строительство исключается выпуск жилищных сертификатов. Указанная схема разрешена только в случае, если размещение таких жилищных сертификатов начато до дня вступления в силу закона
- привлечение средств по схеме ЖСК будет ограничено только случаями предоставления таким кооперативам земельных участков в безвозмездное срочное пользование из муниципальной или государственной собственности. При этом ЖСК должен быть создан до дня вступления в силу закона

Дополнительные требования к застройщикам

1. Соблюдение нормативов финансовой устойчивости. При нарушении указанных нормативов застройщик не вправе привлекать средства дольщиков
2. Запрет на привлечение средств будет распространяться на всех участников долевого строительства, в том числе юридических лиц, а не только на привлечение средств граждан
3. Солидарная ответственность бенефициара по обязательствам юридического лица (застройщика) перед дольщиками за причиненные застройщиком убытки
4. С 25% до 5% уменьшается критерий для определения бенефициаров (владение долей в имуществе)
5. С трех до пяти лет увеличиваются сроки, в течение которых действует запрет на профессию для лиц застройщика, допустивших банкротство своих компаний

Смягчение требований к деятельности застройщика

1. Допустимо иметь нецелевые обязательства сверх лимита 1%, но только в части исполнения гарантийных обязательств по сданным домам
2. Регламентирован механизм снятия запрета на регистрацию ДДУ при устранении застройщиком допущенных нарушений
3. Отменяется обязанность ведения официального сайта
4. Остатки средств после реализации проекта разрешается размораживать после регистрации права собственности первого дольщика
5. При работе по схеме счетов эскроу отменяется необходимость выполнять требования :
 - о наличии положительного заключения экспертизы
 - о размере собственных средств застройщика (не менее чем 10% от стоимости строительства)
 - о наличии лимита денежных средств на банковском счете застройщика
 - о запрете наличия обязательства по кредитам, займам, ссудам; по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц, не связанных с привлечением денежных средств; наличия выпуска или выдачи ценных бумаг
 - о запрете использования имущества, принадлежащего застройщику, для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц

Наиболее обсуждаемые вопросы по реформированию законодательства о долевом строительстве

Предложения застройщиков

Уточнение принципа «один застройщик-один проект»: возможность строить жилые дома в рамках одного проекта планировки территории либо договора развития застроенной территории/договора комплексного освоения территории), а также в случае участия застройщика в выполнении мероприятий по завершению строительства проблемных объектов.

Предоставление возможности застройщику привлекать целевые небанковские займы от основного и(или) его дочерних обществ, с установлением по такому займу ограничений по размеру процентной ставки (например, ключевая ставка, увеличенная на 2 %)

Возможность для застройщика направлять денежные средства дольщиков на возмещение затрат, понесенных застройщиком на покупку земельных участков, приобретенных им за счет собственных средств и целевых займов от основного и/или его дочерних обществ, изменение вида разрешенного использования.

Возможность для застройщика направлять денежные средства дольщиков на строительство межквартирных сетей, дорог, школ и детских садов, необходимых для обеспечения многоквартирных домов сетями инженерно-технического обеспечения, транспортной инфраструктурой и объектами социальной инфраструктуры.

Установление срока устранения Застройщиком выявленных государственным органом нарушений без значительных правовых последствий для застройщика (без приостановления его деятельности или приостановления регистрации договоров).

Допустить возможность предоставления застройщиком подтверждения открытия кредитной линии на сумму в размере не более 40% от проектной стоимости строительства в виде резервирования застройщиком на расчетном счете денежных средств в размере 10% от проектной стоимости строительства на момент подачи проектной декларации.

Исключение положений о разделении цены договора на оплату услуг застройщика и возмещение затрат на строительство может привести неопределенности при использовании налоговой льготы

Повышение предельного объема недвижимости по налогам и сборам.

Увеличение сроков подготовки промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности с 5 до 30 дней

Возможность членства в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

Комментарии

Поддерживаем, за исключением положений о предоставлении «компенсационных участков» на строительство проблемных объектов (требуется отдельное регулирование)

Поддерживаем

Поддерживаем

Поддерживаем

Законопроект может быть доработан в части:

- указания, что Росреестр незамедлительно возобновляет регистрацию ДДУ после получения уведомления о соответствии застройщика (по общему правилу приостановка 30 дней);
- изменение способа информирования о несоответствии/соответствии застройщика путем размещения соответствующей информации в системе

Поддерживаем

Потребуется разъяснение Минфина России, ФНС России

Поддерживаем. Предлагается повысить предельный объем с нуля до уровня, предусмотренного законодательством о банкротстве (300 тыс. рублей). Такой размер является основанием для налогового органа инициировать банкротство застройщика.

Поддерживаем

Поддерживаем