

Изменения в 214-ФЗ с 01.01.2017 г.



ГК «МИЭЛЬ-Новостройки»
2016 год
С. Матвеева

СОЗДАНИЕ ЕДИНОГО РЕЕСТРА ЗАСТРОЙЩИКОВ

- Во-первых, речь идет о создании единого реестра застройщиков. Этот реестр будет государственным информационным ресурсом, а состав сведений и порядок его ведения пропишут в постановлении Правительства РФ.
- На стадии законопроекта говорилось о том, что некий федеральный орган будет по неким критериям оценивать застройщиков по балльной системе, определяя таким образом надежность каждого. В итоговом тексте закона о системе баллов ничего не говорится, так что остается
- ждать правительственного постановления, чтобы оценить эффективность этой меры.

ДАННАЯ НОРМА ВСТУПАЕТ В СИЛУ С 01 ИЮЛЯ 2017 Г.

НЕОБХОДИМОСТЬ ПОЛУЧЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ЗАКЛЮЧЕНИЙ

Одной из основных новелл можно считать появление обязанности застройщика до привлечения средств и размещения проектной декларации получать от уполномоченного органа

- заключения (2 заключения)
- о соответствии застройщика о соответствии проектной декларации требованиям 214-ФЗ.

В Москве – **МОСКОМСТРОЙНВЕСТ**

<http://invest.mos.com>

В Московской области - **Министерство
строительного комплекса**

<http://msk.mosreg.ru>

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ

- Во-вторых, застройщикам, как и раньше, вменяется в обязанность размещать проектную декларацию в интернете, однако состав обязательной информации несколько расширяется.

- Кроме того, застройщики будут обязаны размещать декларацию и другие документы **на своем официальном сайте!!!** **В электронный адрес должно быть включено доменное имя, права на который принадлежат застройщику.**

- При этом особо говорится об ответственности застройщика за то, чтобы **информация** эта была актуальной.

Фотографии строящихся домов должны будут обновляться **ежемесячно.**

!!! Установлено, что проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОФИЦИАЛЬНОМУ САЙТУ

Установлен перечень документов и информации, который должен размещать застройщик **на своем официальном сайте!!!**

- 1) разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации;
- 2) аудиторское заключение за последний год;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) технико-экономическое обоснование проекта строительства;
- 5) заключение экспертизы проектной документации;
- 6) проектная декларация;

ТРЕБОВАНИЯ К ОФИЦИАЛЬНОМУ САЙТУ

- 7) заключения уполномоченного органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям закона;
- 8) ПРОЕКТ ДДУ;
- 9) выбранные застройщиком формы обеспечения исполнения обязательств по передаче жилых помещений – поручительство банка или договор страхования гражданской ответственности;
- 10) договор поручительства с другими юридическими лицами (если уставный капитал застройщика менее установленных требований – данное условие применяется к ДДУ, заключаемым после 01.07.16)

Новые требования к проектной декларации

До заключения ДДУ с первым участником декларация направляется застройщиком в уполномоченный орган для **получения заключения о ее соответствии требованиям закона!**

Без получения данного заключения размещать декларацию на официальном сайте будет нельзя.

Без получения заключений из уполномоченного органа невозможно будет зарегистрировать первый ДДУ.

Новые требования к проектной декларации

Увеличен объем требований, который должен быть указан в декларации в разделе - информация о застройщике, в частности, застройщик теперь обязан также указывать: номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты, ФИО генерального директора, о коммерческом обозначении застройщика, о членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на



Новые требования к проектной декларации

Увеличен объем требований, который должен быть указан в декларации в разделе - информация о проекте строительства, в частности, застройщик теперь обязан также указывать:

- 1) о виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (инвестдоговор),
- 2) о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, о результатах государственной экологической

Новые требования к проектной декларации

- 3) о планируемом подключении к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи;
- 4) о размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика или сумме размеров полностью оплаченных уставного капитала застройщика и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов связанных с застройщиком юридических лиц с указанием наименования, фирменного наименования, места нахождения и адреса, адреса электронной почты, номера телефона таких юридических лиц;

Таун-хаусы теперь также подпадают под действие закона

В-третьих, положения ФЗ-214 теперь будут распространяться и на строительство жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков.

- жилой дом состоит из трех и более блоков;
- для строительства (создания) жилого дома привлекаются денежные средства граждан и юридических лиц;

Но необходимо отметить, что это требование будет касаться отношений по привлечению средств, если государственная регистрация первого ДДУ осуществляется после 01 января

Новые требования к уставному капиталу застройщика

- Привлекать средства дольщиков позволено только тому застройщику, уставный капитал которого соответствует требованиям к минимальному размеру уставного капитала застройщика и полностью оплачен.

- Минимальный размер этого уставного капитала привязывается к площади всех возводимых им объектов долевого строительства.

- **!!! Новые требования к уставному капиталу** будут распространяться на отношения, связанные с привлечением денежных средств, если государственная регистрация первого ДДУ осуществляется **после 01 июля 2017 года.**



Введена возможность привлечь застройщиком других юридических лиц на основании договора поручительства

- Если уставный капитал застройщика не соответствует установленным минимальным требованиям, застройщик вправе привлечь другие юридические лица на основании договора поручительства, но уставный капитал застройщика и привлеченных им лиц в совокупности также должны соответствовать установленным минимальным требованиям к размеру уставного капитала.
- **Поручитель или сопоручители обязываются перед участниками долевого строительства, заключившими с застройщиком указанные договоры участия в долевом строительстве, отвечать за исполнение застройщиком его обязательств по таким договорам в полном объеме.**

Новые требования к уставному капиталу

МИНИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР УСТАВОВОГО КАПИТАЛА ЗАСТРОЙЩИКА ИЛИ УСТАВНЫХ КАПИТАЛОВ, СВЯЗАННЫХ С ЗАСТРОЙЩИКОМ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ (привлеченных по договору поручительства)	МАКСИМАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ всех объектов долевого строительства застройщика и связанных с застройщиком юридических лиц, которые не введены в эксплуатацию
два миллиона пятьсот тысяч рублей	не более одной тысячи пятисот квадратных метров
четыре миллиона рублей	не более двух тысяч пятисот квадратных метров;
десять миллионов рублей	не более десяти тысяч квадратных метров
сорок миллионов рублей	не более двадцати пяти тысяч квадратных метро
восемьдесят миллионов рублей	не более пятидесяти тысяч квадратных метров;
сто пятьдесят миллионов рублей	не более ста тысяч квадратных метров
четыреста миллионов рублей	не более двухсот пятидесяти тысяч квадратных метров

О ДОГОВОРЕ ПОРУЧИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА С ДРУГИМИ ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

- Договор поручительства подлежит нотариальному удостоверению.
- Заключается до государственной регистрации
- первого ДДУ.
Информация о заключении такого договора должна быть указана застройщиком в проектной декларации и
- размещена на официальном сайте застройщика.
Поручителями могут выступать только лица, соответствующие определенным требованиям.

!!!Но возможность заключения такого договора будет распространяться на отношения, связанные с привлечением денежных средств, если государственная регистрация первого ДДУ осуществляется **после 01 июля 2017 года.**

ПОРУЧИТЕЛЕМ МОЖЕТ БЫТЬ ЮРИДИЧЕСКОЕ

ЛИЦО:

- которое является учредителем (участником)

- **юридического лица - застройщика**

- не проводятся процедуры ликвидации и банкротства;

- - отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности;

- - о данном лице отсутствует информация в реестре недобросовестных поставщиков и в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в гос. или муниципальной собственности

- отсутствует недоимка по налогам, сборам,

- - у лица, осуществляющего функции единоличного

- исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера отсутствует судимость за преступления в сфере экономики.

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКУ

Помимо новых требований к уставному капиталу, застройщик также должен соответствовать определенным требованиям, если гос. регистрация первого ДДУ

осуществляется после 01.01.2017!!!:

- не проводятся процедуры ликвидации и банкротства;
- отсутствует решение арбитражного суда о

- приостановлении его деятельности;

- о данном лице отсутствует информация в реестре недобросовестных поставщиков и в реестре недобр. участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в гос. или муниципальной

- собственности;

- отсутствует недоимка по налогам, сборам,

- у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного

РАСЧЕТЫ ЧЕРЕЗ СПЕЦИАЛЬНЫЕ СЧЕТА

- Вводится механизм привлечения средств граждан через специальные эскроу-счета в банках (депонирование денежных средств).
- Застройщик получит средства дольщика только после передачи тому квартиры.
- Застройщики смогут получать в российских банках целевые кредиты на строительство при условии, что дольщики будут обязаны внести денежные средства в счет уплаты цены ДДУ на счета эскроу, открытые в таком банке.

РАСЧЕТЫ ЧЕРЕЗ СПЕЦИАЛЬНЫЕ СЧЕТА

- **Право на открытие счетов эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве имеют банки, которые удовлетворяют установленным Правительством Российской Федерации требованиям к кредитным организациям и в которых могут размещаться средства федерального бюджета на банковские депозиты.**

Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о банках, имеющих право на открытие счетов эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, на своем

19 официальном сайте в сети "Интернет".



КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ФОНД

- Создается **компенсационный фонд**, формируемый за счет обязательных взносов застройщиков. Размер не более 1% от планируемой стоимости строительства многоквартирного дома.

- Порядок управления этим фондом, размер и порядок обязательных отчислений, будут установлены Правительством РФ.

- Предполагается, что соответствующий документ должен быть принят до конца текущего года, чтобы фонд мог полноценно работать с 1 января 2017 г.

УТОЧНЕНЫ ТРЕБОВАНИЯ К РЕКЛАМЕ

Уточняются требования, которым должна соответствовать реклама, связанная с привлечением денежных средств дольщиков.

- Реклама не допускается до выдачи в установленном порядке разрешения на строительство, государственной регистрации права собственности или права аренды на земельный участок, получения заключения уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства.

Информация о коммерческом обозначении застройщика есть в проектной декларации, если застройщик планирует использовать такое
21 коммерческое обозначение в рекламе.

Изменения к порядку оплаты ДДУ и УСТУПКИ

- 1) установлено, что по ДДУ оплата производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период (т.е. если объектом по ДДУ является м/м, апартаменты и пр. оплата только после регистрации)
- 2) оплата цены уступки по ДДУ производится также после государственной регистрации соглашения об уступке, если цедентом является юридическое лицо

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДДУ

- 1) Установлено обязательное требование прикладывать к ДДУ **план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас)**
- **местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома.**

2) в ДДУ должны теперь указываться сведения в соответствии объекта с проектной документацией, о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома, о материале наружных стен и

Требования к регистрации уступки

- Государственная регистрация соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований, осуществляется по заявлению сторон договора о такой уступке (цедента и цессионария). Для государственной регистрации договора об уступке также необходимы:

- 1) договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве;

- 2) **справка, подтверждающая полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве цедентом застройщику**, с указанием размеров и сроков

24 | внесения платежей и выданная таким

Установлена новая возможность для участника расторгнуть ДДУ в судебном порядке.

● **Если ранее одни из оснований было – существенное изменение проектной документации строящегося дома, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства (ПРИ ЭТОМ НЕ БЫЛО ПОЯСНЕНИЯ, ЧТО ПОНИМАЕТСЯ ПОД СУЩЕСТВЕННЫМ ИЗМЕНЕНИЕМ РАЗМЕРА), то теперь договор может быть расторгнут в случае:**

существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, **которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.**

ДОБАВЛЕННЫ ТРЕБОВАНИЯ К ПЕРЕДАЧЕ ОБЪЕКТА

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику

инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую

необходимую и достоверную информацию о:

- правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования,
- сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

НОВАЯ ОБЯЗАННОСТЬ РОСРЕЕСТРА

В случае, если в орган регистрации прав поступило **уведомление контролирующего органа об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства:**

Орган регистрации в течение пяти рабочих дней со дня внесения **таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости** обязан направить участникам долевого строительства по адресам электронной почты (либо почтовому адресу), указанным в данных договорах, уведомление об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан.



Ответственность застройщика за нарушение срока устранения недостатков, обнаруженных в течение гарантийного срока

За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое

- помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены квартиры.

Если же дефект не является основанием для признания такого помещения непригодным для проживания, размер неустойки **составляет 1% за**

каждый день от стоимости расходов, необходимых для устранения такого дефекта

Спасибо за
внимание!

