

Реестр предложений по вопросу совершенствования законодательства о долевом строительстве жилья

№	Тема	Предложения	Позиция ОВС
1.	Противодействие злоупотреблению застройщиками возможностью привлечения денежных средств граждан в жилищное строительство путем организации ЖСК	<p>1. Ограничить сферу привлечения средств граждан в жилищное строительство по схеме ЖСК только случаями предусмотренными законом в качестве меры поддержки отдельных категорий населения, либо строительства многоквартирных домов с ограниченным количеством квартир.</p> <p>2. Запретить рекламу, связанную с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц в строительство объектов, застройщиком которых выступает ЖСК.</p> <p>3. Обязанность застройщика направлять в контролирующий орган проектную декларацию и ежеквартальный отчет распространить на ЖСК.</p> <p>4. Пункты 1 и 2 не распространять на ЖСК, которым на дату вступления закона в силу выданы разрешения на строительство</p>	<p>Не поддерживаем.</p> <p>Реализовано вступившими 24.07.2015 г. изменениями в Жилищный кодекс РФ</p>
2.	Повышение ответственности за привлечение денежных средств для целей строительства лицом, не имеющим на это права	<p>1. Ужесточить административную ответственность за привлечение денежных средств для целей строительства лицом, не имеющим на это права: для юридических лиц – штраф, равный двукратному размеру привлеченных средств, но не менее пяти тысяч минимальных размеров оплаты труда</p> <p>2. Распространить ответственность за привлечение денежных средств для целей строительства лицом, не имеющим на это права не только в отношении многоквартирных домов, но и иных объектов (гаражи, апартаменты и пр.). Уточнить понятие «иные объекты».</p> <p>3. Распространить ответственность за привлечение денежных средств для целей строительства лицом, не имеющим на это права, не только в отношении привлечения денежных средств граждан, но и в отношении привлечения средств юридических лиц.</p>	<p>1. Не поддерживаем.</p> <p>2. в соответствии с п.2 ст.1 Федерального закона №214-ФЗ установлены ограничения способов привлечения денежных средств граждан, если такое привлечение связано с возникновением у гражданина права на жилые помещения в многоквартирных домах.</p> <p>П.1 ст.3 Закона установлены требования к застройщику, привлекающими деньги в рамках 214-ФЗ.</p> <p>Законодательством не установлено каких-либо специальных требований к лицам, заключающим договоры, предусматривающие в будущем переход к гражданину права на нежилое помещение (апартаменты, машиноместо, магазин и т.д.). Соответственно, если даже лицо является застройщиком (имеет участок, разрешение на строительство) оно вправе заключать предварительные договоры с гражданами, не публикуя проектную декларацию, также заключение таких договоров формально</p>

			<p>не связано ни с какими требованиями к такому лицу (может и не быть прав на землю, разрешения строительство), лицо может не быть застройщиком и заключать предварительный договор, договор купли-продажи будущей вещи и т.д.</p> <p>Таким образом, нет оснований для установления ответственности, поскольку закон не содержит требований, за нарушение которых эта ответственность должна наступать.</p> <p>3. Не поддерживаем. Привлекать денежные средства юрид. лиц можно и в соответствии с законодательством об инвестиционной деятельности. В противном случае, нарушение прав юрлиц на свободу договора.</p>
3.	<p>Установление требований к застройщикам с целью:</p> <p>1) противодействия переключению ответственности за выполнение обязательств по строительству жилого дома с организации, которая реально управляет девелоперским проектом, на подставное юридическое лицо;</p> <p>2) обеспечения целевого использования денежных, привлекаемых для строительства</p>	<p>1. Установить повышенные квалифицирующие требования к застройщику, имеющему права привлекать средства для целей строительства, а именно:</p> <p>1) наличие собственного капитала в размере: не менее чем 50 000 000 рублей при лимите объема привлечения средств до 500 000 000 рублей; не менее чем 300 000 000 рублей при отсутствии лимита на объем привлечения средств;</p> <p>2) застройщик должен обладать правом собственности на участок застройки, либо правом аренды земельного участка государственной, муниципальной собственности</p> <p>3) застройщик не должен иметь неисполненных решений суда по взысканию обязательных платежей (определяются в соответствии с определениями Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)")</p> <p>4) застройщик должен:</p> <p>- либо обеспечить страхованием или гарантией банка исполнение своих обязательств по передаче объекта долевого строительства, квартиры в доме ЖСК</p>	<p>1) Поддерживаем. Можно рассмотреть размер минимального собственного капитала как процент от стоимости строительства заявляемого дома по ПД.</p> <p>2) Данные пункт необходимо дополнить правом субаренды. Кроме того, неясно, почему не может быть застройщиком арендатор/субарендатор участка не из государственной или муниципальной, но и из частной собственности. Таких проектов также много на практике. Необходимо дополнить «правом аренды, субаренды земельного участка, находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности, а также право бессрочного пользования».</p> <p>Также надо отметить, что в 214-ФЗ (п.1 ст.3) сейчас предусмотрен случай, при котором застройщик может обладать правом безвозмездного пользования земельного участка в предусмотренных законом случаях.</p> <p>3) Поддерживаем.</p> <p>4) Частично реализовано в настоящей редакции закона. Предлагаем рассмотреть возможность включить в перечень целевого использования средств:</p>

<p>недвижимого имущества</p>	<p>соответственно участнику долевого строительства, пайщику, - либо обеспечить контроль целевого использования средств дольщиков, пайщиков ЖСК заключением договора Банковского сопровождения (требования к договору и банкам, уполномоченным заключать такой договор, определяются отдельно); Сведения о выбранной форме обеспечения исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства либо контроля целевого использования средств, а также о заключенном договоре с банком, страховой организацией: - подлежат опубликованию в проектной декларации; - указываются в отчете застройщика перед контролирующим органом. 2. Уточнить состав и порядок определения нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика. 3. Уточнить содержание и периодичность отчетности застройщика перед контролирующим органом. Установить обязательность застройщика предоставлять вместе с годовым отчетом справку аудиторской организации на предмет соответствия застройщика нормативам оценки финансовой устойчивости. 4. Актуализировать перечень направлений целевого использования средств. 5. Установить ответственность за нецелевое использование средств: штраф в двукратном размере от суммы нецелевого использования 6. Обеспечить формирование публичного реестра застройщиков, имеющих право привлекать средства граждан, а также объектов, в отношении которых осуществляется привлечение средств граждан:</p>	<p>- строительство объектов дорожной инфраструктуры, если такие объекты предусмотрены Проектом планировки территории; - строительство социальных объектов (школ, детских садов, поликлиник, иных объектов), если такие объекты предусмотрены Проектом планировки территории; - строительство магистральных сетей и сооружений, если это необходимо для последующего подключения к ним многоквартирных домов, иных объектов недвижимости, для строительства которых привлекаются деньги участников долевого строительства; - возмещение затрат на строительства всех объектов, выполнение всех мероприятий, предусмотренных полученными застройщиком ТУ на подключение к инженерным сетям; - расходы застройщика на содержание собственного аппарата (офис, сотрудники, обслуживание кредитов), установив при этом для застройщиков по аналогии со страховыми компаниями норматив расходования средств, полученных от участников долевого строительства, на эти цели (например, не более 10%) - арендные платежи или периодические платежи, направленные на выкуп земельного участка, на котором ведется строительство. п. 2-3 установлено в настоящий момент. 5) Поддерживаем, предлагаем установить штраф в размере не более 10% от суммы нецелевого использования. 6) Реестр ведет сейчас контролирующий орган 7) Не поддерживаем, так как кроме конкретного дома, денежные средства дольщиков в соответствии со ст. 18 закона застройщик расходует на инженерные сети, объекты инфраструктуры, приобретение земельного участка и т. д. Возражаем против предложения об открытии отдельного счета на каждый объект, поскольку это затруднит деятельность застройщика. Также необходимо</p>
------------------------------	--	---

		<p>1) статус реестра – информационный (не разрешительный)</p> <p>2) внесение данных в реестр осуществляется автоматически на основании поданных проектных деклараций и отчетов в электронной форме. Подача проектных деклараций и отчетов – через сайт Минстроя России.</p> <p>3) контролирующие органы по итогам проверки могут поставить отметку</p> <ul style="list-style-type: none"> - о выявленном несоответствии в деятельности застройщика - о приостановлении деятельности застройщика <p>Начало ведения реестра – с даты появления технической возможности, но не позднее 1 января 2017 года.</p> <p>7. Ввести учет денежных средств дольщиков, при котором деньги конкретного дольщика могут быть использованы застройщиком только на объекты (дом, строительную очередь) этого дольщика, указанные в соответствующем разрешении на строительство. Обязать застройщика открывать отдельный счет, предназначенный для денежных средств, вносимых дольщиками. Такой счет указывается в проектной декларации. Запрещаются иные формы оплаты по договору ДДУ, кроме перечисления денежных средств на отдельный счет. Разрешается перечисление денежных средств дольщика до государственной регистрации ДДУ, но только с использованием схемы расчетов по аккредитиву, раскрываемому после государственной регистрации ДДУ.</p>	<p>рассматривать этот пункт в совокупности с предложениями по целевому использованию средств.</p> <p>В части аккредитивов – поддерживаем.</p>
4.	Противодействие «потребительскому терроризму»	<p>1. Определить понятие «недостаток объекта недвижимости» – несоответствие объекта недвижимости (в том числе качества, количества его отдельных элементов, оборудования, материалов, работ) требованиям технических регламентов,</p>	<p>Поддерживаем п. 1-4.</p> <p>В настоящий момент в судебных процессах по качеству доказательством недостатков является только заключение эксперта.</p>

		<p>условиям договора участия в долевом строительстве, проектной документации.</p> <p>2. Ввести обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования споров по недостаткам объекта недвижимости.</p> <p>3. Установить, что законодательство о защите прав потребителей не применяется в отношении объекта недвижимого имущества в целом, но применяется к конкретным товарам, работам (услугам), которые были использованы либо выполнены (оказаны) в процессе строительства объекта долевого строительства, исходя из стоимости таких товаров, работ (услуг) и их соответствия проектной документации.</p> <p>4. Определить понятие «эксплуатационная документация квартиры».</p>	
5.	Типовые формы	<p>Необходимо утвердить формы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проектной декларации - типового договора ДДУ <p>Необходимо актуализировать формы отчетности застройщиков</p> <p>Полномочиями по утверждению форм наделить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Правительство РФ (типовой договор ДДУ) - Минстрой РФ (проектная декларация, форма отчетности) 	<p>Не поддерживаем.</p> <p>Можно утвердить только форму проектной декларации. Утверждение типовой формы ДДУ противоречит положениям Гражданского кодекса о свободе договора. Принцип индивидуального подхода к клиентам (участникам долевого строительства) предполагает, что форма может меняться, дополняться какими-то условиями.</p> <p>Практика работы с банками по ипотечным клиентам также показывает, что каждому банку важно, чтобы отдельные пункты ДДУ были сформулированы тем, или иным образом. Учитывая, что ст.4 Закона №214-ФЗ содержит требования к содержанию ДДУ, которые обязательны для всех договоров, утверждение типовой формы считаем излишним.</p>
6.	Досрочное расторжение договора ДДУ	<p>Установить, что перечень оснований для досрочного расторжения договора об участии в долевом строительстве, установленный ФЗ-214 является исчерпывающим. Нормы иных законов, в том числе закона о защите прав потребителей, в части</p>	<p>Поддерживаем</p>

		определения оснований досрочного расторжения договора в отношении договоров участия в долевом строительстве не распространяются	
7.	Продление разрешения на строительство	Уточнить формулировки Градостроительного кодекса в части однозначного определения невозможности продления разрешения на строительство, если обязательства застройщика хотя бы перед одним участником долевого строительства не застрахованы или не обеспечены банковской гарантией	Не поддерживаем, данное изменение должно приниматься одновременно с внедрением механизма санации проблемных объектов застройщиков.
8.	Повышение защиты прав участника долевого строительства	<p>1. Внесение изменений в проектную декларацию должно осуществляться путем утверждения и опубликования актуализированной проектной декларации в новой редакции</p> <p>2. В проектной декларации</p> <ul style="list-style-type: none"> - разделить планируемые сроки ввода объекта в эксплуатацию и срок передачи объекта дольщику - обязать застройщика указывать все планируемые сроки передачи объекта долевого строительства, отраженные в предыдущих редакциях проектной декларации <p>3. Актуализированная проектная декларация должна стать частью договора долевого участия (приложением к договору)</p>	<p>1. Поддерживаем.</p> <p>2. Не поддерживаем, считаем что данные требования к проектной декларации не защищают права участников долевого строительства</p> <p>3. Не поддерживаем, Проектная декларация размещена на сайте застройщика на постоянной основе. Законом №214-ФЗ предусмотрен случай (п.2 ст.19 Закона), при котором «Застройщик вправе не опубликовывать в СМИ и (или) не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию, если привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств. В этом случае застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления».</p> <p>Таким образом, не ко всем ДДУ необходимо такое приложение как ПД.</p> <p>Кроме того, ПД постоянно обновляется.</p>
9.	Срок проверки	Застройщиков – малый бизнес вывести из-под норм, ограничивающих продолжительность проверки 5-ю днями (294-ФЗ)	Не возражаем
10.	Ответственность	Ввести ответственность за непредоставление, несвоевременное предоставление проектной декларации контролирующему органу	Не поддерживаем, сейчас установлена ответственность п.2 ст.14.28 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

11.	С целью освобождения застройщика от налога на прибыль и НДС по построенным и переданным в собственность субъекта или муниципалитета объектов социальной или инженерной инфраструктуры расширить перечень возможного расходования Застройщиком привлеченных от дольщиков денежных средств	Дополнить п. 1 ст. 18 ФЗ № 214 следующим абзацем: - Строительство объектов социальной и инженерной инфраструктуры, предусмотренных проектом планировки застраиваемых территорий и передаваемых по окончании строительства в собственность субъектов РФ или органов местного самоуправления.	Дополнить п. 1 ст. 18 ФЗ № 214 следующим абзацем: - Строительство объектов благоустройства, а также социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, предусмотренных проектом планировки застраиваемых территорий и передаваемых по окончании строительства в собственность субъектов РФ или органов местного самоуправления.
12.	Внесение изменений в ст. 5 ФЗ 214 в части сокращения срока возможности одностороннего отказа застройщика от исполнения ДДУ до 10 дней	В настоящей редакции Закона в случае отказа участника долевого строительства от сделки после регистрации ДДУ застройщик имеет право отказаться от исполнения договора по истечению 2 месяцев, и реализовать квартиру с учетом необходимого времени для регистрации одностороннего отказа от ДДУ только через 3 месяца. Предлагается сократить срок данный срок до 10 дней.	