

**Проблемы применения Федерального закона
N214-ФЗ в новой редакции Федерального закона
от 29.07.2017 №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»**

**Доклад члена Совета Ассоциации
«Национальное объединение
строителей», генерального директора
СРО А «Объединение строителей СПб»
А.И. Белоусова**



Федеральный закон №214-ФЗ в редакции Федерального закона №218-ФЗ

! По мнению представителей профессионального сообщества, требования Федерального закона №218-ФЗ приведут к дестабилизации строительного рынка:

- ✓ непреднамеренному банкротству и ликвидации застройщиков, относящихся к малому и среднему бизнесу,
 - ✓ уменьшению объёмов строительства жилья крупными девелоперскими компаниями,
 - ✓ росту стоимости жилья,
 - ✓ массовому сокращению работников организаций строительного комплекса,
 - ✓ уменьшению налоговых поступлений в бюджеты всех уровней,
 - ✓ срыву реализации государственных и муниципальных жилищных программ.
- Отдельные положения закона разрушают институциональные основы жилищного строительства и блокируют реализацию большинства инвестиционно-строительных проектов.

1. Фактический запрет финансирования строительства объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, расположенных вне границ земельного участка предусмотренного под строительство дома/группы домов в пределах одного разрешения на строительство (принцип «один застройщик – одно разрешение на строительство»)

- Отсутствует механизм распределения затрат на строительство социальных объектов между несколькими МКД, строящимися по разным разрешениям, но в границах одного элемента планировочной структуры;
- Осуществляя застройку в рамках одного разрешения на строительство, застройщик теряет возможность финансировать и строить соцобъекты за счёт денежных средств, привлекаемых для строительства других МКД на которые получены разрешения на строительство. Объект инфраструктуры становится объектом долевого строительства нескольких юридических лиц, строящих МКД по разным разрешениям на строительство, или объектом их совместной деятельности.
- Новая модель не апробирована на практике, потребует серьёзных усилий по её внедрению (подготовки нормативной базы для ее реализации на практике), что также создаёт большие риски, связанные с правоприменением новой нормативной базы.

Результат:

➤ Финансирование строительство соцобъектов в пределах одного разрешения на строительство повлечет ликвидацию сложившихся механизмов финансирования строительства объектов социальной, транспортной и инженерно-технической инфраструктуры, приведет к невозможности выполнения застройщиком социальных обязательств.

2. Невозможность реализации проектов КОТ, РЗТ, КРТ (в т.ч. на частных землях), с использованием механизмов долевого строительства

- Реализация проектов КОТ, РЗТ и КРТ невозможна в рамках **одного разрешения на строительство**.
- Уже начатые проекты КОТ, РЗТ и КРТ со сроками завершения после 2018 г. не будут завершены в случае, если планировалось **частичное или полное привлечение средств граждан по ДДУ**.
- **Сроки реализации** проектов КОТ и РЗТ значительно **превышают установленный срок переходного периода**. Проекты, по которым к 01.07.2018 г. не будет получено последнее необходимое разрешение на строительство, могут быть «заморожены».
- Комплексный подход к развитию территорий не может быть реализован **на частных землях**.
- Невозможно завершить уже начатые проекты КОТ и РЗТ.

! *Застройщики, планирующие заключить договоры о КОТ, РЗТ или КРТ, лишаются эффективного финансового ресурса, снижается привлекательность таких проектов.*

Последствия: снижение инвестиционной привлекательности регионов, остановке региональных программ, в том числе по расселению граждан из ветхого и аварийного жилья.

3. Несоответствие установленных нормативов сложившейся структуре расходов застройщика

Законом установлены нормативы, ограничивающие хозяйственную деятельность застройщика:

I. Лимит расходов (не более 10% от проектной стоимости строительства) на: оплату услуг банка, оплату труда, оплату услуг управляющей компании, рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, аренду;

- Нормативы неприменимы к застройщикам, которые осуществляют строительство собственными силами, так как согласно утвержденным нормативам по ценообразованию только фонд оплаты труда составляет около 20% стоимости строительства;
- Неприменимы к застройщикам, которые для собственного потребления производят строительные материалы;
- Ограничение противоречит законному праву застройщик вести предпринимательскую деятельность и распоряжаться по своему усмотрению денежными средствами.

II. Лимит авансирования (не более 30% от проектной стоимости строительства)

- Подготовка проектной документации и ее экспертиза осуществляются застройщиком **ДО** получения разрешения на строительство за счет собственных средств и не должно учитываться при установлении предельного размера совокупных авансовых платежей, производимых за счёт средств, привлечённых по договорам долевого участия;
- Законодательство о технологическом присоединении обязывает застройщика авансировать сетевые организации в объёме около 70% от стоимости их услуг. То есть стоимость иных работ должна авансироваться в объёме, значительно меньшем, чем 30%;

3. Несоответствие установленных нормативов сложившейся структуре расходов застройщика (продолжение)

III. 10% планируемой стоимости строительства - собственные средства застройщика.

- Закон не позволяет установить, на какую дату определяется требуемый размер собственных средств;
- Планируемая стоимость строительства может изменяться на разных этапах строительства;
- Не указана возможность для застройщика учесть понесённые затраты на приобретение земельного участка, изменение вида разрешённого использования, подготовку и экспертизу проектной документации в счёт требуемых 10% стоимости строительства;

IV. 1% обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств дольщиков в пределах одного разрешения на строительство.

- Требование не учитывает обязательства застройщика, возникающие в связи со строительством объектов по ранее полученным разрешениям на строительство;
- После завершения проекта строительства у застройщика остаются гарантийные обязательства перед участниками долевого строительства, требования по которым могут превысить установленное ограничение;

ВЫВОД: Перечень направлений расходования средств застройщика, установленный в Федеральном законе №214-ФЗ, **не содержит ряда важных направлений** (приобретение прав на земельные участки, строительство объектов общего пользования, расходы по их подключению к сетям инженерной инфраструктуры), **без которых завершение проекта по строительству невозможно.**

4. Необоснованные ограничения для застройщика

I. Ограничения на совершение сделок, не связанных со строительством в пределах одного разрешения:

- Под запрет попадает любое распоряжение застройщиком имуществом, оставшимся после завершения строительства объекта;
- Застройщики лишаются возможности: получения банковских гарантий за исполнение своих обязательств по строительству инженерных сетей перед организациями-поставщиками энергии (например, МОЭК), принимать на себя обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц, использовать векселя.
- Запрет такой деятельности ограничивает права застройщика как собственника имущества, что прямо противоречит статье 209 Гражданского кодекса РФ.

II. Запрет на совершение займов и проблема ликвидации временных кассовых разрывов.

- Ликвидируется сложившийся механизм покрытия кассовых разрывов;

III. Ограничения на профессии при банкротстве застройщика

- Введённое ограничение не является соразмерным конституционно значимым целям и ценностям, не отвечает признакам допустимости, необходимости в демократическом обществе и требованиям справедливости.

IV. Запрет на участие в некоммерческих организациях.

- Запрет противоречит законодательству о некоммерческих организациях.

5. Предпосылки для необоснованной зависимости застройщиков от недобросовестных потребителей и юридических компаний («потребительский экстремизм»)

Закон запрещает застройщику пользоваться расчётным счётом в целях, не указанных в законе, до исполнения обязательств застройщика перед всеми участниками долевого строительства.

➤ Любой недобросовестный дольщик путём уклонения от приёмки объекта, обращения в суд и т.п. способен парализовать деятельность застройщика на неопределённый срок (невозможно начать новый проект, не закончив старый, невозможно распределить прибыль между акционерами).

Закон устанавливает требование об отсутствии у застройщика в любой момент своей деятельности недоимки по налогам, сборам, иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы РФ за прошедший календарный год в любом размере при привлечении денежных средств граждан на строительство.

➤ Подобные требования обостряют проявления «потребительского экстремизма», ведут к банкротству застройщика.

6. Неприемлемые риски осуществления предпринимательской деятельности для застройщиков. Презумпция виновности.

- Наличие у застройщика недоимки по налогам и сборам, даже непреднамеренной и незначительной, автоматически делает деятельность застройщика неправомерной;
 - Контролирующий орган может приостановить деятельность застройщика во внесудебном порядке;
 - Инициирование процедуры банкротства застройщика;
-
- Деятельность контролирующих органов построена на принципе презумпции виновности застройщика;
 - С момента возникновения недоимки по налогам застройщик автоматически утрачивает право на привлечение денежных средств граждан;
 - Проверка обоснованности принятого контролирующим органом решения происходит уже после приостановления деятельности застройщика, а контролирующие органы не несут ответственности за ошибочно принятые решения;
 - Закон ликвидировал для застройщиков возможность нахождения в иной стадии банкротства, кроме конкурсного производства.
 - Закон не устанавливает механизм возобновления деятельности застройщика;
 - Фонд имеет право обратиться в суд с заявлением о признании застройщика банкротом. При этом критериев, определяющих признаки неплатёжеспособности или недостаточности имущества застройщика, не существует.

7. Невозможность достройки проблемных объектов через масштабные инвестиционные проекты

Закон заблокировал механизм достройки проблемных объектов через масштабные инвестиционные проекты (МаИП).

➤ **Механизм решения проблемы уже обманутых дольщиков нарушен. Новый механизм не предложен.**



8. Невозможность использования денежных средств, осуществления хозяйственной деятельности, а также исполнения гарантийных обязательств застройщиком после исполнения обязательств по договорам

- **Только после передачи всех объектов участникам долевого строительства застройщик вправе осуществлять иные операции по своему расчётному счёту, а также начать строительство нового объекта (по другому разрешению на строительство). Процесс передачи объектов может длиться долгое время.**
 - **Исполнение гарантийных обязательств застройщика после завершения строительства МКД и передачи квартир гражданам невозможен вследствие запрета на нецелевое расходование средств.**
 - **Предъявленные к застройщику требования по гарантийным обязательствам будут препятствовать строительству нового объекта, если они превысят 1% от проектной стоимости его строительства.**
- **Комплексное, планомерное и сбалансированное строительство жилых кварталов с развитой инфраструктурой станет невыгодным и нецелесообразным.**
 - **Совокупность требований закона ведёт к тому, что застройщик в течение многих лет не сможет создавать новые объекты строительства, получать разрешение на их строительство, распоряжаться своими денежными средствами, вести хозяйственную деятельность, не связанную с уже производимым строительством.**

9. Противоречия с имеющимися долгосрочными обязательствами, в том числе вытекающими из заключённых контрактов по строительству в рамках госзаказа

- **Исполнение одновременно государственного контракта на подрядные работы и договора комплексного освоения территории одним застройщиком блокируется взаимоисключающими требованиями №214-ФЗ.**



10. Увеличение стоимости строительства в связи с увеличением налоговой нагрузки, возникающей при вынужденном разделении многопрофильных строительных компаний - застройщиков

- Закон приведёт к возникновению НДС по платежам между юрлицами в результате запрета застройщику осуществлять производство стройматериалов.
- Искусственное разделение фактически единого комплекса объектов застройки на различные юрлица не позволит застройщикам консолидировать расходы в рамках взаимосвязанных инвестиционно-строительных проектов.

Результат: минимизация вложений в инфраструктурные и социально-значимые объекты комплексной застройки.



11. Ограничения прав застройщиков при работе с уполномоченными банками. Ограничения возврата уплаченных взносов в компенсационный фонд. Проблемы в банковском секторе. Двойной банковский контроль при работе по схеме эскроу.

- Для застройщика не предусмотрена возможность сменить банк (при том, что размер комиссии банка законом не ограничен);
- Законом не предусмотрен момент завершения процедур банковского контроля – даже после ввода объекта в эксплуатацию;
- Не допускается возврат взносов, уплаченных в компенсационный фонд, в случае уменьшения цены ДДУ, а также при прекращении ДДУ по любому основанию, кроме отказа сторон от совершения сделки;
- Список уполномоченных банков может не совпадать со списком банков, имеющих право работать с застройщиками по схеме счетов эскроу;
- Обязанность застройщика открыть расчётный счёт в уполномоченном банке сохранена даже при работе с эскроу;

➤ **Банковский контроль приведёт к значительному удорожанию строительства и замедлению проведения расчётов по платёжным поручениям застройщиков;**

➤ **Нормы №218-ФЗ в отношении требований об открытии в уполномоченном банке банковских счетов застройщика, техзаказчика и генподрядчика, осуществлении расчётов между собой только с использованием указанных счетов, а также порядка совершения операций по расчетному счету застройщика не скоординированы с нормами №214-ФЗ;**

➤ **Требования закона ведут к полной зависимости застройщика от банка в силу нормы о единственном банковском счёте;**

12. Предоставление исключительного права на привлечение средств дольщиков только хозяйственным обществам

№218-ФЗ сужает круг юридических лиц, которые могут выступать застройщиками, привлекающими средства участников долевого строительства - только хозяйственные общества. Однако в отдельных субъектах РФ до 20% долевого строительства осуществляется фондами, ФГУПами, МУПами, учреждениями, казёнными предприятиями. Новое законодательство не учитывает специфику таких застройщиков. Преобразование их в хозяйственные общества невозможно.

➤ Требование закона приведёт к банкротству таких застройщиков, увольнению больших трудовых коллективов, снижению объёма жилищного строительства дополнительно на 3%.

Результат: сокращение объемов жилищного строительства.



13. Дублирование предоставления информации в Единую информационную систему жилищного строительства, Фонд, орган контроля, размещение на сайте застройщика

- Застройщик обязан размещать на своем сайте и в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) одну и ту же информацию, т.е. информация дублируется в двух источниках, а на застройщика ложится двойная нагрузка по обеспечению информационной открытости своей деятельности перед участниками долевого строительства.
- Закон устанавливает двойные штрафы для застройщика за непредоставление или недостоверность информации - как на собственном сайте, так и на ЕИСЖС.

➤ Следует установить единое место, куда застройщик будет направлять бухгалтерскую (финансовую) отчетность и документы (информацию), подтверждающие достоверность данных.



14. Установление чрезвычайно коротких сроков составления и раскрытия бухгалтерской (финансовой) отчётности застройщиков

- Законом предусмотрена обязанность застройщиков по составлению промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности на ежеквартальной основе и её раскрытию в срок не позднее 5 календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода.
- Указанный срок не соответствует требованиям законодательства о бухгалтерском учёте: срок для составления, опубликования и/или направления в уполномоченные органы промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчётности составляет 30 дней.
- Требование №214-ФЗ о составлении и опубликовании в 5-дневный срок ежеквартальной промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчётности вступило в силу с 30.07.17. Таким образом, застройщики обязаны будут составить и опубликовать отчётность за 3 квартал 2017 г. не позднее 06.10.2017 г.

➤ Следует установить 30-дневный срок для составления и опубликования ежеквартальной промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности застройщиков по аналогии с требованиями Пост. Правительства РФ от 27.10.2005 №645, приказа Минфина РФ от 06.07.1999 г. №43н, и иных нормативных правовых актов РФ и ввести мораторий на исполнение нормы ч. 5 ст. 3 №214-ФЗ в этой части - до внесения в неё соответствующих изменений.

15. Социальные последствия для работников отрасли

- Принцип «один застройщик – одно юридическое лицо», требования о разделении видов деятельности для застройщиков, которые являются многопрофильными предприятиями, риски неожиданной остановки деятельности добросовестных застройщиков в результате субъективных оценок со стороны банков, контролирующих органов, незначительных недоимок, **означают прекращение трудовых отношений с сотрудниками** в рамках одного юрлица, а также трудоустройство в нескольких юрлицах по совместительству.
- Требования закона создают социальную незащищённость сотрудников, работающих в строительной отрасли.

➤ **Результат: негативные социальные последствия для работников отрасли.**



16. В законе не учитывается опыт строительства домов блокированной застройки, а требования к опыту строительства МКД > 10 тыс. кв. м чрезмерны

- Новая редакция закона не позволяет учитывать опыт строительства жилых **домов блокированной застройки**, которые с 01.01.2017 г. включены в перечень объектов долевого строительства (часть 23 ст. 1), равно как и иных объектов недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств участников долевого строительства.
- Из сферы долевого строительства выпадают застройщики, занимавшиеся исключительно строительством **таун-хаусов**.
- Для региональных застройщиков - малых и средних компаний, невыполнимы требования закона в части «иметь опыт участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью не менее 10 тысяч квадратных метров в совокупности». Не имея возможности привлечь денежные средства по договорам долевого участия, они вынуждены уйти с рынка.

➤ **Результат: требования закона приведут к негативным последствиям для региональных мелких и средних компаний, для компаний, занимающихся возведением домов блокированной застройки.**



17. Выявлены возможные схемы злоупотребления при создании «специализированного застройщика» в соответствии с установленными требованиями

- **Наименование «специализированный застройщик» в заложенном механизме контроля за рынком долевого строительства избыточно, нет ограничений на его использование.**

Результат:

- **Прогнозируемое повышение стоимости строительства будет стимулировать недобросовестных застройщиков придумывать новые способы обойти закон.**
- **Прогнозируется появление новой ниши незаконной предпринимательской деятельности – торговля фирмами, формально соответствующими требованиям к «специализированным застройщикам».**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

