Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены существенные изменения в законодательство о долевом строительстве. В большинстве своем данные изменения направлены на ужесточение требований к застройщикам, в том числе к их информационной открытости, что должно, по мнению законодателя, положительно сказаться на защищенности потенциальных участников долевого строительства.

С 1 января 2017 года застройщик, планирующий привлечение денежных средств граждан на дату направления проектной декларации должен соответствовать следующим требованиям:

1) не проводится ликвидация юр.лица;

2) не применяются банкротные процедуры;

3) не приостановлена деятельность;

4) отсутствуют сведения в реестре недобросовестных поставщиков по 223-ФЗ и 44-ФЗ в отношении юр.лица и его руководителя по контрактам и договорам в сфере строительства, реконструкции и кап.ремонта;

5) отсутствуют сведения в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка;

6) отсутствует недоимка по налогам и сборам в бюджетную систему за прошедший календарный год;

7) отсутствует судимость у руководителя и бухгалтера по преступлениям в сфере экономики;

Помимо перечисленного, с 1 июля 2017 года устанавливаются требования к размеру уставного капитала застройщика, определяемого исходя из максимальной суммы общей площади всех жилых и нежилых помещений в составе всех МКД и иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется застройщиком с привлечением денежных средств граждан.

Так минимальный размер уставного капитала застройщика должен составлять не менее 2 млн.руб. при максимальной площади всех объектов долевого строительства – не более 1,5 тыс.м2. 10 млн.руб. – не более 10 тыс.м2. 40 млн.руб. – не более 25 тыс.м2 и т.д.

Застройщики, не удовлетворяющие данным требованиям на дату направления проектной декларации, не имеют права привлекать средства дольщиков.

Допускается заключение нотариально заверенного договора поручительства между застройщиком, уставной капитал которого ниже оговоренных значений и поручителем (сопоручителем), который является юр.лицом, выступающим учредителем (участником) юр.лица – застройщика и отвечает установленным требованиям.

По данному договору поручитель (сопоручитель) отвечают в полном объеме за исполнение застройщиком его обязательств перед дольщиками.

При этом при определении минимального размера уставного капитала также учитывается площадь жилых и нежилых помещений, строительство которых осуществляется поручителем с привлечением средств дольщиков.

Отдельная статья в законе посвящена раскрытию информации о застройщике, в которой расширен перечень информации, подлежащей опубликованию на официальном сайте застройщика.

Так, помимо прочего, застройщик размещает проектную декларацию, договор поручительства, проект ДДУ и ежемесячные фотографии строящегося объекта.

При этом застройщик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации.

Также законодатель ввел дополнительные требования к содержанию ДДУ. В нем, помимо прочего, должен присутствовать план объекта долевого строительства, сведения о расположении объекта, жилой и нежилой площади, этажности МКД в котором расположен объект долевого строительства, его общей площади, материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности и т.п.

В защиту застройщиков от недобросовестных участников долевого строительства введено положение об освобождении застройщика от уплаты неустойки в случае уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта, при условии исполнении застройщиком своих обязательств в полном объеме.

При передаче объекта долевого строительства, застройщик будет обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта (правила безопасного использования, срок службы отдельных элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий).

Срок на устранения выявленных недостатков по гарантийным обязательствам теперь подлежит согласованию с участником долевого строительства. За каждый день просрочки предусмотрена неустойка в рамках закона «О защите прав потребителей».

В случае предоставления застройщику кредитной организацией целевого кредита на строительство МКД может быть предусмотрено условие об открытии счетов эскроу, на которые обязаны будут вносить денежные средства участники долевого строительства. (По общему правилу эксроу - это депонирование у третьего лица денежной суммы на имя другого лица с тем, чтобы она была выдана ему лишь после выполнения определенного условия).

Законодатель ввел отдельно две статьи по особенностям открытия, ведения, закрытия указанных счетов и привлечения денежных средств дольщиков на них.

В статье 18 Закона расширен перечень целей, на которые застройщик может использовать средства дольщиков. Помимо ранее установленных целей, за счет привлеченных средств граждан возможна уплата арендной платы за земельные участки, оплата государственной экологической экспертизы, возмещение затрат на строительство и реконструкцию сетей инженерно-технического обеспечения, внесение платы за технологическое присоединение к данным сетям, возмещение затрат в связи с заключением договора о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство, возмещение затрат связанных с государственной регистрацией ДДУ и др. При этом не допускается использование застройщиком денежных средств на цели, не указанные в вышеупомянутой статье.

Также с 1 января 2017 года годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщиков, привлекающих средства дольщиков, подлежит обязательному аудиту.

Проектные декларации застройщика будут предоставляться в Департамент строительства, архитектуры и градостроительства Костромской области по средствам заполнения электронных форм и их подписания электронной подписью на сайте, определенном Минстроем. До создания сайта – в бумажном виде.

Департамент в течение 30 дней должен будет предоставить заключение застройщику о соответствии его (застройщика) и проектной декларации установленным требованиям или отказ в предоставлении такого заключения.

Без получения соответствующего заключения не допускается привлечение средств участников долевого строительства.

Изменения, вносимые в проектную декларацию, подлежат размещению на официальном сайте застройщика и направлению в Департамент в течение пяти рабочих дней со дня внесения данных изменений.

Требования к информации о застройщике в составе проектной декларации существенно не изменились, однако существенно дополнен перечень информации о проекте строительства, подлежащей опубликованию.

Так, помимо прочего, размещается информация о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы, о планируемых элементах благоустройства территории, о планируемом подключении к инженерным сетям и размере платы за такое подключение, о составе общего имущества, включая перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень и характеристики технологического и инженерного оборудования, информация о примерном графике реализации проекта строительства, о размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика, о размере максимальной площади всех объектов долевого строительства застройщика и т.д.

Минстроем, помимо формы проектной декларации, также будет утверждена форма отчетности застройщиков в Департамент, в том числе содержащая сведения об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и обязательств по договорам.

Департамент с 1 января 2017 года осуществляет контроль за соблюдением вновь установленных требований к застройщику, требований к раскрытию и размещению им информации, соблюдению примерных графиков реализации проектов строительства, требований к ведению учета денежных средств участников долевого строительства (ведется отдельно в отношении каждого МКД или иного объекта недвижимости).

В целях выдачи заключения о соответствии застройщика установленным требованиям и контроля за деятельностью застройщика, Департамент будет запрашивать информацию в УФНС, УМВД, Управлении Росреестра и иных государственных органах.

Также к обязанностям Департамента теперь отнесено направление в правоохранительные органы материалов, связанных с нарушением обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений. С 12 мая 2016 года вступил в силу Федеральный закон № 139-ФЗ, который дополняет Уголовный кодекс Российской Федерации статьей 200.3, предполагающей наступление уголовной ответственности для лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Основанием для проведения внеплановой проверки, помимо прочего, теперь является отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на 6 и более месяцев.

Также с 1 июля 2017 года Минстрой будет осуществлять ведение единого открытого реестра застройщиков.

Также Правительством РФ создан фонд, формируемый за счет обязательных отчислений застройщиков в целях дополнительной защиты прав участников долевого строительства, перед которыми не исполняются обязательства и в отношении соответствующих застройщиков введены процедуры банкротства.

Размер обязательных отчислений застройщиков будет составлять 1% от декларируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации.

Также внесены изменения в закон «О рекламе», в рамках которых не допускается реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости до выдачи в установленном порядке разрешения на строительство, государственной регистрации права собственности или права аренды, субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство, получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям.

Для государственной регистрации ДДУ с первым участником долевого строительства также теперь требуется наличие упомянутого заключения и договора поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует установленным требованиям.

Действие рассмотренных изменений в части установления новых требований к застройщику, распространяется на последних, если государственная регистрация ДДУ с первым участником долевого строительства осуществляется после 1 января 2017 года, в части требований к уставному капиталу – с 1 июля 2017 года. Также положения по созданию и ведению счетов эксроу вступают в силу с 1 июля 2017 года.