

Контроль за деятельностью застройщиков будет усилен, положения, касающиеся банкротства застройщиков – пересмотрены

С 1 января 2017 года (за исключением отдельных положений) вступает в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 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» (далее – Федеральный закон).

Целью Федерального закона является повышение защиты прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Федеральный закон направлен на обеспечение информационной открытости застройщиков, привлекающих денежные средства граждан - участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ), установление дополнительных требований к таким застройщикам, уточнение направлений целевого использования застройщиком денежных средств участников долевого строительства, расширение полномочий уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, создание единого реестра застройщиков, регулирование механизма размещения средств участников долевого строительства на счетах эскроу в банках, предоставляющих застройщику целевые кредиты на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Федеральный закон предусматривает поэтапное введение новых требований (с 1 марта 2016 года, с 1 июля 2016 года и с 1 января 2017 года).

Так, с 1 января 2017 года вводятся следующие положения.

Предусматривается расширение целей использования денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. В соответствии с уточненной редакцией Федерального закона № 214-ФЗ указанные средства подлежат использованию только в следующих целях:

1) строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого

строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), при условии, что строительство (создание) указанных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры, предусмотренной в утверждённой документации по планировке территории;

3) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в Федеральном законе № 214-ФЗ многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за указанные земельные участки;

4) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

5) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство таких систем инженерно-технического обеспечения;

6) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в многоквартирных домах и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

7) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и исполнением обязательств по этому договору, если строительство жилья экономического класса по указанному договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

8) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, если строительство объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о развитии застроенной территории;

9) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о комплексном

освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, и исполнением обязательств застройщика по таким договорам, если строительство (создание) недвижимости осуществляется в соответствии с указанными договорами. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса;

10) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории в границах находящихся в собственности застройщика земельного участка или смежных земельных участков, выполнение работ по обустройству такой территории посредством строительства и (или) реконструкции объектов инженерно-технической инфраструктуры, социальной инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах такого земельного участка или таких смежных земельных участков. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в границах такого земельного участка или таких земельных участков;

11) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

12) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, на строительство которых предоставлены такие целевые кредиты;

13) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

Также Федеральным законом вводятся следующие положения:

- исключаются такие способы исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения дольщику по всем договорам, заключённым для строительства многоквартирного дома на основании одного разрешения на строительство, как поручительство банка и страхование гражданской ответственности застройщика, а также исключается требование о наличии на официальном сайте застройщика информации о выбранных застройщиком способах обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве;

- к полномочиям контролирующего органа будет отнесено направление застройщику предписания о приостановлении на определённый срок

осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств дольщиков для строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости;

- устанавливается порядок возобновления деятельности застройщика по привлечению денежных средств для строительства после устранения нарушений, указанных в предписании контролирующего органа и послуживших основанием для приостановления деятельности;

- определяются полномочия некоммерческой организации единого института развития в жилищной сфере, созданной в организационно-правовой форме фонда, определенной Правительством Российской Федерации, а также положения, касающиеся компенсационного фонда долевого строительства (данная организация (фонд) является конкурсным управляющим (внешним управляющим) в деле о банкротстве застройщика, который осуществлял взносы в компенсационный фонд);

- предусматриваются особенности рассмотрения арбитражным судом дел о несостоятельности (банкротстве) застройщика;

- уточняются порядок предъявления участниками строительства требований при банкротстве застройщика, положения о мероприятиях по завершению строительства объектов незавершенного строительства в ходе конкурсного производства (внешнего управления);

- предусматривается право арбитражного суда вынести определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение при определённых условиях;

 - уточняются правила проведения собрания участников строительства;

 - предусматриваются особенности погашения требований участников долевого строительства, уточняется порядок расчётов с участниками строительства;

- вводятся положения, предусматривающие особенности банкротства системно значимых застройщиков, и возможность перехода к внешнему управлению в деле о банкротстве застройщика.