

**Проблемы, возникшие в связи с принятием
Федерального закона от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ**

1. Градостроительные ограничения: введение требования «один застройщик – одно Разрешение на строительство». Застройщик не вправе одновременно строить по нескольким разрешениям на строительство.

Последствия:

- Искусственное дробление застройщиков.
- Расходование застройщиком денежных средств исключительно в рамках одного разрешения на строительство.
- Существенное усложнение финансирования застройщиками строительства объектов инфраструктуры.
- Невозможность реализация проектов комплексного освоения территорий (КОТ), развития застроенных территорий (РЗТ) и комплексного развития территории (КРТ), в том числе по договорам, заключенным до 01.07.2018 г.
- Невозможность реализации проектов комплексного строительства на частных землях.
- Увеличение налоговой нагрузки по налогу на прибыль в результате невозможности в налоговом учёте совместить убытки от строительства убыточных (в т.ч. социально-значимых) объектов и прибыльных, коммерчески успешных объектов в рамках одного юридического лица.

Предложения:

Ввести ограничение «1 застройщик – 1 проект».

Критерии 1 проекта: это один или несколько земельных участков в пределах одного или нескольких взаимосвязанных элементов планировочной структуры, если это предусмотрено:

- одним или несколькими ППТ;
- решениями о реализации МАИП;
- договорами РЗТ, КОТ, КРТ;
- иными соглашениями, заключенными застройщиками с органами власти.

2. Экономические ограничения:

2.1. Требования о наличии у застройщика собственных средств в размере 10% от проектной стоимости строительства и 10% денежных средств от проектной стоимости на расчетном счете.

Вводятся следующих требований к застройщикам:

- размер собственных средств составляет не менее чем 10% от планируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации (далее - проектная стоимость строительства);
- размер денежных средств на банковском счёте застройщика на дату направления проектной декларации в контролирующий орган составляет не менее 10% от проектной стоимости строительства.

Последствия:

Существенно увеличивается объем первоначальных вложений в проект: к затратам на приобретение проекта, на оплату изменения ВРИ, разработку градостроительной и

проектной документации добавляется 10 % от проектной стоимости строительства, подлежащих зачислению и «замораживанию» на расчетном счете.

Предложения:

Предусмотреть именно в Законе № 214-ФЗ, а не в постановлении Правительства РФ, включение в 10% собственных средств застройщиков затрат:

- на приобретение земельного участка;
- на изменение ВРИ;
- на разработку градостроительной и проектной документации

Исключить требование о размещении 10% денежных средств на расчетном счете, как избыточное.

2.2. Необоснованные ограничения правоспособности застройщика: запреты на совершение сделок, привлечение финансирования.

Закон устанавливает запрет на совершение любых сделок, не связанных со строительством в пределах одного разрешения, а также на привлечение займов, кредитов, ссуд, выпуск облигаций, векселей.

Последствия:

Ограничиваются источники финансирования строительства (а значит, сокращаются его темпы). Данные ограничения не позволяют устранять кассовые разрывы, имеющие место в обычной хозяйственной деятельности любой коммерческой организации, в том числе, застройщиков.

Предложения по введению исключений в указанные требования:

- **обязательства застройщиков по сделкам, связанным с приобретением прав на земельные участки**, в т.ч. перед продавцами земельных участков, объектов капитального строительства, на месте которых осуществляется строительство;
- обязательства по оплате ВРИ, снятию запрета на строительство;
- **возможность предоставления займов исключительно от материнской компании.**
- обязательства по инвестиционным контрактам в рамках предшествующих проектов застройщика (по передаче публичным субъектам квартир, сетей и т.д.);
- гарантийные обязательства перед дольщиками по завершённым проектам;
- договоры поручительства, заключенные материнской компанией со своими дочерними компаниями в соответствии с действующими требованиями к уставному капиталу застройщиков (которые вступили в силу с 01.01.17 г.);

2.3. Требование о возможности использования привлеченных денежных средств по своему усмотрению исключительно после исполнения всех обязательств перед дольщиками.

Последствия:

Отказ одного дольщика от подписания акта приема-передачи квартиры, в т.ч. по надуманным основаниям, или объективным причинам (спор о вступлении в наследство) может парализовать работу застройщика (невозможно использовать прибыль от текущего проекта и невозможно начать новый проект по строительству многоквартирного дома). Таким образом, Закон создает предпосылки для необоснованной зависимости

застройщиков от недобросовестных потребителей и юридических компаний («потребительский экстремизм»).

Кассовые разрывы в деятельности застройщиков, невозможность использования прибыли от текущих проектов в новых проектах, существенное снижение темпов строительства.

Предложения:

- изменить момент возможности использования денежных средств после на получения Разрешения на ввод и регистрации первой собственности на объект.

- возможность использования застройщиком в процессе реализации проекта части прибыли проекта, пропорциональной степени готовности проекта (по аналогии с новыми стандартами МСФО, которыми предусмотрена возможность признания выручки пропорционально готовности объекта).

2.4. Исключение из Закона норм, предусматривающих возможность разделения цены ДДУ на денежные средства, направляемые на возмещение затрат на строительство и на оплату услуг застройщика.

Налоговым кодексом РФ предусмотрена налоговая льгота по НДС в отношении услуг застройщика на основании ДДУ, заключенного в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

Исключение из 214-ФЗ услуг застройщика влечет автоматическую отмену указанной налоговой льготы.

Последствия: Увеличения налоговой нагрузки по НДС.

Необходим возврат в Закон № 214-ФЗ понятия «услуги застройщиков» для применения застройщиками налоговой льготы.

2.5. Застройщик может иметь только один расчетный счет, открытый в уполномоченном банке, который соответствует критериям, установленным Правительством РФ.

Застройщик, генеральный подрядчик и технический заказчик обязаны открыть расчетный счет в одном уполномоченном банке и осуществлять через него расчеты.

Последствия:

Полная зависимость застройщика от уполномоченного банка. Застройщик не сможет сменить банк при том, что размер комиссии банка Законом не ограничен.

Невозможность получения целевых кредитов в банках, не являющихся уполномоченными.

Предложения:

- исключить из Закона требование об открытии застройщиком единственного расчетного счета

- оставить в Законе требование об открытии застройщиком, тех.заказчиком и ген.подрядчиком расчетных счетов в одном банке.

- это может быть один следующих банков:

- - уполномоченный банк;
- - банк, в котором застройщиком открыт счет эскроу;
- - банк, который предоставил застройщику целевой кредит.

- банк, в котором открыт расчетный счет застройщика, осуществляет банковский контроль в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

2.6. Введение банковского контроля за расходованием застройщиками денежных средств.

Все операции по расчетному счету осуществляются банком исключительно на основании документов, подтверждающих исполнение получателем средств своих обязательств по договору с застройщиком. Банк обязан контролировать соответствие назначения и размера платежа содержанию представленных документов. Если платеж не соответствует целям использования денежных средств с расчетного счета застройщика, установленным в ст. 18 Закона № 214, банк в течение одного дня обязан уведомить об этом контролирующий орган и Фонд.

При этом отсутствуют сроки и порядок проверки уполномоченным банком целевого назначения платежей. Отсутствует ответственность уполномоченного банка за ошибки, допущенные при проверке целевого расходования платежей и возникающие негативные последствия для застройщика.

Предложения:

Предлагается ограничить данную форму контроля либо ввести ответственность за нарушения банками при осуществлении банковского контроля. Также предлагается ввести ограничения по стоимости банковского обслуживания счетов застройщиков.

2.7. Введение лимитов расходования денежных средств при осуществлении застройщиками финансово-хозяйственной деятельности

Вводятся лимиты:

- расходов на оплату услуг банка, оплату труда, на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, аренду офиса – не более 10% от проектной стоимости строительства.
- авансирования в целях строительства, проектирования, подготовки ППТ – не более 30% от проектной стоимости строительства.

Последствия:

Установленные лимиты не соответствуют сложившейся структуре расходов застройщиков и недостаточны для их финансирования.

Предложение по увеличению лимита на коммерческие и административные расходы до 20% от проектной стоимости строительства.

2. Увеличение административной нагрузки и рисков для застройщиков.

3.1. Неприемлемые риски осуществления предпринимательской деятельности для застройщиков в рамках требований Закона.

В случае установления любого, даже незначительного факта несоответствия застройщика требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ, контролирующий орган обязан в течение одного дня направить уведомление в Росреестр об отсутствии у застройщика права на привлечение денежных средств, что влечет автоматическое приостановление регистрации всех ДДУ по объекту.

В Законе отсутствуют: критерии, процедура признания застройщика не соответствующим установленным требованиям; порядок направления, обжалования такого рода уведомлений; порядок возобновления регистрации ДДУ.

Необходимо дополнение Закона указанными критериями, порядком направления уведомлений, их обжалования и возобновления регистрации ДДУ.

3.2. Введение требования о полном отсутствии недоимки по налогам и сборам.

В настоящее время Законом № 214-ФЗ установлено требование об отсутствии у застройщика недоимки по налогам и сборам в размере, который не превышает 25% от балансовой стоимости активов.

В соответствии с Законом № 218-ФЗ наличие у застройщика недоимки по налогам и сборам, даже непреднамеренной и незначительной, автоматически делает деятельность застройщика неправомерной.

Предложения:

Уменьшить действующее требование об отсутствии у застройщика недоимки по налогам и сборам в размере 25% от балансовой стоимости активов до 10%.

Федеральными органами предлагается предусмотреть в Законе возможность наличия недоимки в размере 300 000 руб. (по аналогии с Законом «О несостоятельности (банкротстве)»: наличие задолженности в размере указанной суммы является основанием для обращения налоговыми органами в суд с требованием о банкротстве юр.лица).

Однако, указанной суммы недостаточно для исключения ситуации, когда из-за незначительных и необоснованных претензий налоговых органов будет приостановлена регистрация ДДУ, а, следовательно, и деятельность застройщика.

3.3. Возможность ежегодного изменения взносов в Компенсационный фонд вводит фактор неопределенности в объем затрат застройщиков на их оплату.

В настоящее время величина взноса составляет 1,2% от цены ДДУ.

На стадии принятия Закона № 218-ФЗ в рабочем порядке величина взносов озвучивалась в размере до 6 % от цены ДДУ.

Предложение: предусмотреть возможность изменения (увеличения) ставки взносов – 1 раз в 3 года.

3.4. Увеличение сроков гос.регистрации ДДУ и рисков приостановок в связи с введением процедуры проверки Росреестром оплаты застройщиками взносов в Компенсационный фонд.

Оплата Взноса осуществляется не менее чем за 3 рабочих дня до представления документов на гос.регистрацию ДДУ.

Росреестр обязан проверить оплату застройщиком Взноса по ДДУ, поданного на гос.регистрацию, путем направления запроса в Фонд с указанием данных о застройщике, о ДДУ, о земельном участке, об объекте долевого строительства и о цене ДДУ.

Срок для направления Росреестром запроса в Фонд не установлен.

Срок для направления Фондом ответа в Росреестр – 1 день.

Не получение ответа от Фонда или получение ответа о неоплате Взноса по ДДУ являются основаниями для приостановления гос.регистрации ДДУ.

Таким образом, возникает существенный риск увеличения сроков гос.регистрации ДДУ в случаях сбоев (ошибок) при обмене информацией между Росреестром и Фондом.

Предложение: исключить из Закона основание приостановки регистрации ДДУ – неполучение подтверждения из Компенсационного фонда об оплате застройщиком взноса в фонд.