

**ФЗ № 214. Новые  
возможности для рынка.  
Ожидаемые сложности.  
Значимые для бизнеса  
нововведения**

**Арина Довженко**  
Dentons

# Наиболее существенные последние изменения

- ✓ Новые требования к застройщикам
- ✓ Привлечение средств граждан через эскроу-счета
- ✓ Изменение правил о целевом использовании средств дольщиков
- ✓ Использование средств на строительство инфраструктуры
- ✓ Иные изменения

# Новые требования к застройщикам (1)

| Было                             | Стало   |
|----------------------------------|---|
| Права на участок<br>+            | Было<br>+   |
| Разрешение на строительство<br>+ | Минимальный размер УК<br>+  |
| Публикация проектной декларации  | Нет ликвидации<br>+   |
|                                  | Нет банкротства<br>+  |
|                                  | Нет приостановки деятельности<br>+  |
|                                  | Нет в реестре недобросовестных поставщиков<br>+   |
|                                  | <a href="http://zakupki.gov.ru/epz/dishonestsupplier/quicksearch/search.html">http://zakupki.gov.ru/epz/dishonestsupplier/quicksearch/search.html</a> |



## Новые требования к застройщикам (2)



Нет в реестре недобросовестных участников аукциона  
<https://torgi.gov.ru/antimonopolyLawInfo.html?c=10878836>



Нет налоговой недоимки



Нет судимости за преступления в сфере экономики, нет лишения права занимать должности, нет дисквалификации

# Минимальный размер УК

- Минимальный размер уставного капитала застройщика – в размере, установленном законом, в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех объектов, не введенных в эксплуатацию и строящихся застройщиком с привлечением средств дольщиков
  - Нет требования об оплате деньгами
  - Если ниже установленной величины → Договор поручительства
  - На дату направления проектной декларации в уполномоченный орган



# Поручительство (1)

Обязательные требования к поручителю:

- Учредитель (участник) юридического лица – застройщика;
- Отвечать общим требованиям, предъявляемым к застройщику, помимо требований к уставному капиталу



- Порядок заключения договора поручительства

Заключение  
договора  
поручительства



Нотариальное  
удостоверение



Заключение  
первого ДДУ

## Поручительство (2)

- Застройщик имеет право на односторонний отказ от поручительства, в случае, если поручитель перестает соответствовать предъявляемым к нему требованиям
- **Обязательное уведомление**

В случаях расторжения или досрочного прекращения поручительства необходимо уведомить:

### УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Срок:** не позднее чем за **1 месяц** до планируемого расторжения/прекращения

**В случае нарушения:** поручитель продолжает отвечать по обеспеченным обязательствам.

### КОНТРОЛИРУЮЩИЙ ОРГАН

**Срок:** в течении 5 дней после расторжения/прекращения

- Если после прекращения договора поручительства застройщик не соответствует требованиям к УК, то он должен в течении 20 дней заключить новый договор поручительства. **Последствия нарушения не установлены**

# Привлечение средств граждан через эскроу-счета

- Альтернатива залогу прав на земельный участок и объекта, поручительству банка и страхованию гражданской ответственности застройщика
- В банке, с которым заключен кредитный договор
- Не является обязательными



# Изменение правил о целевом использовании средств дольщиков

- Средства участников долевого строительства можно, *в том числе*, направлять на:
  - Строительство **иных МКД**, помимо МКД, в котором расположена квартира дольщика при условии, что эти МКД расположены в границах одного элемента планировочной структуры (квартал, микрорайон и т.п.);
  - Расходы на **арендную плату за земельный участок**;
  - Возмещение затрат в связи с **регистрацией ДДУ**;
  - Возмещение затрат на уплату **процентов по целевым кредитам** на строительство МКД и иных объектов недвижимости;
  - Строительство инженерных сетей;
  - Внесение платы за технологическое присоединение.



# Использование средств на строительство объектов социальной инфраструктуры

|  |            |   |
|--|------------|---|
| Объекты должны поступить в общую долевую собственность участников долевого строительства   | <b>или</b> | Объект должен быть безвозмездно передан в публичную собственность   |
| <b>Основание</b>   |            |   |
| Договор между застройщиком и дольщиком, неотъемлемая часть ДДУ   |            | В случае, если предусмотрено договором (РЗТ, КОТ, КРТ или иным договором)   |
| Долевая собственность возникает, если доля общей площади помещений таких дольщиков составляет <b>не менее 50%</b> от общей площади жилых/нежилых помещений, возводимых по всем ДДУ, средства которых использовались для строительства объекта. |            | Договор может содержать условие о безвозмездной передаче объекта в публичную собственность если доля дольщиков <b>менее 50%</b> |

# Иные наиболее важные изменения

- Единый реестр застройщиков (с 01.07.2017);
- К ДДУ должен быть приложен план объекта;
- 214-ФЗ распространяется на таунхаузы (жилые дома блокированной застройки, состоящие из трех и более блоков);
- Компенсационный фонд (1% от стоимости строительства);
- Уточнены требования к информации, подлежащей размещению в электронном виде на сайте застройщика;
- Разработана форма проектной декларации;
- Предусмотрено допустимое изменение площади помещения – не более 5% площади;
- Введена ответственность застройщика за нарушение сроков устранения недостатков.

# Применение новых положений 214-ФЗ (2)

## Особые правила применения некоторых норм

Положения о **новых требованиях к застройщику** ( ч. 2-2.6 ст. 3) и положения **об использовании денежных средств застройщиками** (ст. 18 и 18.1) **НЕ применяются** к правоотношениям по привлечению денежных средств по договорам ДУ, заключенным после 01.01.2017, если:

1. имеется судебный акт о введении одной из процедур банкротства;
2. не проводится процедура ликвидации юридического лица.

При наличии указанных условий обязательства такого застройщика обеспечиваются **банковской гарантией**, выдача которой регулируется измененными положениями Закона № 214-ФЗ.

Положения о применении Закона № 214-ФЗ к строительству домов блокированной застройки (ч. 2.3 ст. 1), положения о требованиях к застройщику, за исключением требований к уставному капиталу (п.п. 2-8 ч. 2, ч. 2.2. – 2.6 ст. 3) применяются к отношениям по привлечению денежных средств для долевого строительства в случае, если **первый** договор долевого участия был зарегистрирован после **1 января 2017 года**.

Положения о новых требованиях к уставному капиталу (фонду) застройщиков (п.1 ч.2 , ч. 2.1. ст. 3) и положения об обязательном поручительстве (ч.3 ст. 12.1, ст. 15.3) применяются если **первый** договор долевого участия был зарегистрирован после **1 июля 2017 года**.

# Контакты

大成 DENTONS



**Арина Довженко**

Старший юрист Санкт-Петербургской  
практики в области недвижимости  
и строительства

T: +7 812 325 84 44  
[arina.dovzhenko@dentons.com](mailto:arina.dovzhenko@dentons.com)

**Спасибо за внимание!**