

25.07.2018

Построй: гид по строительству и проектированию



Онлайн-издание для специалистов в области строительства и проектирования, сметного дела, дорожного строительства.

Новый закон о долевом строительстве: разъяснения Минстроя

Глава Минстроя России Владимир Якушев призвал региональные власти провести встречи с застройщиками своих субъектов для разъяснения применения вступивших в силу поправок в закон о долевом строительстве.

Владимир Якушев отметил, что после вступления закона в силу важно, чтобы не возникло недопонимания в его толковании. «Минстрой России готов оказать помощь в разъяснении положений документа. Кроме того, прошу коллег из субъектов провести встречи с застройщиками. Необходимо выслушать возникшие вопросы и опасения и разъяснить, как должна осуществляться их деятельность в новом правовом поле», – подчеркнул министр.

Глава ведомства отметил несколько основных нововведений. Усиливаются требования непосредственно к самому застройщику – компания должна иметь опыт не менее 3 лет, иметь в портфеле не менее 10 тысяч кв. метров построенного жилья и 10% собственных или 40% кредитных средств, соответствовать нормативам финансовой устойчивости и др.

Важным решением стал уход от «котлового» метода привлечения денежных средств граждан на строительство объекта. Это позволит обеспечить гарантию от их нецелевого расходования. Для застройщиков, уже реализующих начатые проекты, законом установлены обязательства открыть расчетный счет по каждому разрешению на строительство в уполномоченном банке. Также законом вводится банковское сопровождение застройщика. Этот механизм подразумевает прямой запрет банка на осуществление ряда операций по расчетному счету застройщика, в том числе банк вправе отказать в проведении операций, связанных с нецелевым расходованием средств.

А знаете ли вы?

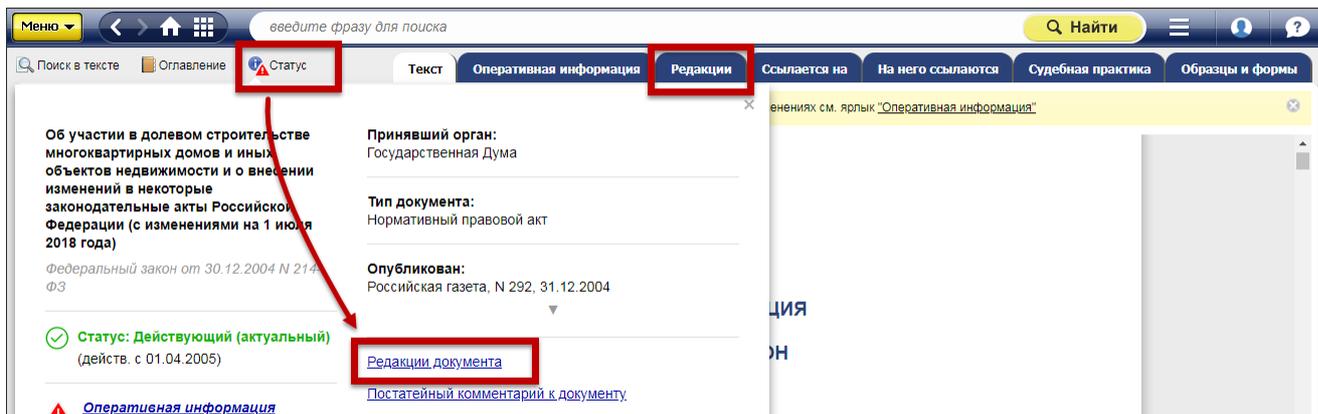
Какой инструмент поможет быстро разобраться во всех изменениях Федерального закона № 214-ФЗ?

В настоящее время Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» претерпевает масштабные изменения.

Новые жесткие требования к опыту работы компании на рынке, запрет одновременно возводить многоквартирные дома по нескольким разрешениям на строительство, необходимость пользоваться единственным банковским счетом, открытым в уполномоченном банке, дополнительные ограничения на использование средств дольщиков и банковский контроль за этими расходами — это лишь малый перечень нововведений, вступивших в силу с 1 июля 2018 года.

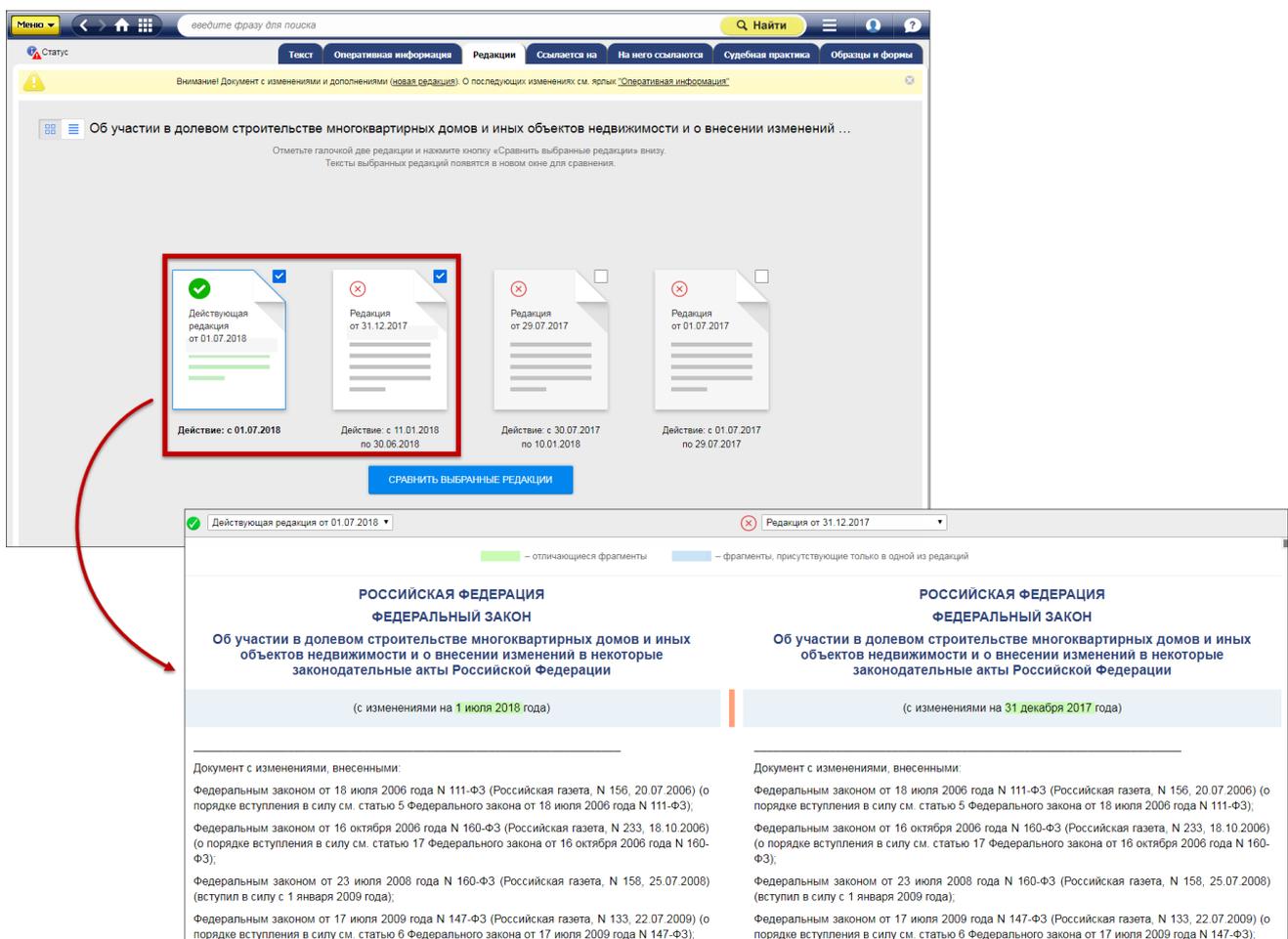
Оперативно ознакомиться со всеми поправками, внесенными в закон о долевом строительстве, поможет уникальный инструмент линейки строительных систем «Техэксперт» — сервис **«Сравнение редакций»**.

Просто откройте текст 214-ФЗ, нажмите кнопку «Статус» или перейдите на вкладку «Редакции» и применяйте сервис в вашей работе!



Сервис «Сравнение редакций»:

- экономит время на самостоятельном анализе изменений;
- поможет быстро ознакомиться со всеми изменениями в удобном формате.



Для вашего удобства все изменения в документе выделены цветом:

- **зеленым** — отличающие фрагменты текста;

- **синим** — уникальный текст, присутствующий только в одной из редакций.

✓ Действующая редакция от 01.07.2018	✗ Редакция от 31.12.2017
исполнительного органа юридического лица);	исполнительного органа юридического лица);
<p>7) у юридического лица - застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". Застройщик считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Данное правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".</p> <p>(Пункт в редакции, введенной в действие с 30 июля 2017 года Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ; в редакции, введенной в действие Федеральным законом от 1 июля 2018 года N 175-ФЗ. - См. предыдущую редакцию)</p>	<p>7) у юридического лица - застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год. Застройщик считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, не принято;</p> <p>(Пункт в редакции, введенной в действие с 30 июля 2017 года Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ. - См. предыдущую редакцию)</p>
<p>8) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика (далее - руководитель застройщика), физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, главный бухгалтер застройщика соответствуют требованиям, установленным статьей 3.2 настоящего Федерального закона;</p>	<p>8) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика (далее - руководитель застройщика), физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем двадцать пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, главный бухгалтер застройщика соответствуют требованиям, установленным статьей 3.2 настоящего Федерального закона;</p>
« предыдущее изменение	следующее изменение »

Оцените работу сервиса «Сравнение редакций» на практике — установите пробную версию системы «Техэксперт»!



Вопрос-ответ



Груша Г.А.

Вопрос:

Заказчик-застройщик по акту-допуску передал строительную площадку генеральному подрядчику для производства на ней строительно-монтажных работ по строительству жилого дома. Через некоторое время заказчик, продав квартиры физическим лицам, которые являются участниками долевого строительства, разрешает дольщикам осматривать строящиеся квартиры, то есть проходить по территории строительной площадки, подниматься на этажи (при строительстве жилого дома сам объект является опасным производственным объектом, работает башенный кран). Посетители, то есть участники долевого строительства, на строительной площадке являются посторонними людьми, и мы

(генеральный подрядчик) не имеем права их пускать. Представители заказчика говорят: «Проведите инструктаж и пусть проходят смотреть свои квартиры». Инструктажи, согласно действующим государственным нормативным документам, проводятся только с работниками организаций, принимающих участие в строительстве. Ответственность за произошедшие негативные последствия будет возлагаться на генерального подрядчика, так как он принял строительную площадку по акту-допуску.

Имеем ли мы право пускать участников долевого строительства на территорию строительной площадки (физических лиц)? Если имеем право, то при каких условиях, какой порядок должен быть предусмотрен и на каких документах основывается допуск физических лиц на территорию строительной площадки?

Ответ:

Участники долевого строительства являются залогодержателями предоставленного для строительства многоквартирного дома земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, или права аренды, права субаренды на указанный земельный участок и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома, фактическое наличие и состояние которых они вправе проверять.

Решение вопроса о том, кто может быть уполномочен на осуществление контроля за ходом строительства от имени застройщика, относится к компетенции последнего. Указанными лицами могут быть (в том числе) и участники долевого строительства.

Соответственно, на наш взгляд, участники долевого строительства в связи с осуществлением ими контроля за фактическим состоянием строящегося многоквартирного дома, в соответствии с их статусом залогодержателя либо лица, уполномоченного застройщиком на осуществление контроля, не могут рассматриваться как посторонние лица на строительной площадке. При осуществлении контроля участники долевого строительства, естественно, не должны создавать неоправданных помех для осуществления строительства.

Вопросы доступа участников долевого строительства (время, порядок доступа, инструктаж по технике безопасности, наличие защитных касок и др. вопросы) следует урегулировать еще на стадии заключения договора строительного подряда между застройщиком и подрядчиком.

Обоснование:

Действительно, в соответствии с пунктом 57 «Правил по охране труда в строительстве», утвержденных приказом Минтруда России от 01.06.2015 N 336н, допуск на производственную территорию посторонних лиц, а также работников в нетрезвом состоянии, в состоянии наркотического или токсического опьянения или не занятых на работах на данной территории запрещается.

Вместе с тем, четкого определения для понятия «посторонние лица» «Правилами по охране труда в строительстве» не установлено (его содержание определяется в соответствии со смыслом конкретных правил — см., к примеру, п.п.47, 101, 135, 252, 323 и 327).

Является ли участник долевого строительства «посторонним лицом» в контексте пункта 57 «Правил по охране труда в строительстве»?

Ответ на этот вопрос мы найдем в законодательных актах, имеющих большую юридическую силу по отношению к «Правилам по охране труда в строительстве».

Согласно части 1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

В соответствии с пунктом 2 статьи 343 ГК РФ залогодержатель и залогодатель вправе проверять по документам и фактически наличие, количество, состояние и условия хранения заложенного имущества, находящегося у другой стороны, не создавая при этом неоправданных помех для правомерного использования заложенного имущества.

В силу статьи 34 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодержатель вправе проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания имущества, заложенного по договору об ипотеке. Это право принадлежит залогодержателю и в том случае, если заложенное имущество передано залогодателем на время во владение третьих лиц. Осуществляемая залогодержателем проверка не должна создавать неоправданные помехи для использования заложенного имущества залогодателем или другими лицами, во владении которых оно находится.

В соответствии с пунктом 1 статьи 748 ГК РФ заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

Примечание: заказчик — это застройщик, технический заказчик (пункт 1 статьи 740 ГК РФ, часть 2 статьи 52 ГрК РФ). Следовательно, решение вопроса о том, кто может быть уполномочен на осуществление контроля за ходом строительства от имени застройщика

(заказчика), относится к компетенции последнего. Указанными лицами могут быть и участники долевого строительства.

Полагаем, что вопросы доступа участников долевого строительства (время, порядок доступа, инструктаж по технике безопасности, наличие защитных касок и др. вопросы) следует урегулировать еще на стадии заключения договора строительного подряда между застройщиком и подрядчиком.

© АО «Кодекс», 2022

Исключительные авторские и смежные права принадлежат АО «Кодекс».

Политика конфиденциальности персональных данных