



ТРАНСФОРМАЦИЯ ПРАВООТНОШЕНИЙ на строительном рынке

в результате реформы долевого строительства
и цифровизации отрасли

РЕФОРМИРОВАНИЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

содержание правовых новелл

ФЗ № 218

- введены требования к опыту строительства и фирменному наименованию застройщика, машино-места признаны ОДС,
- в правоотношения введены УБ, установлена обязанность расчётных операций через РСЗ, включая их обоснование перед УБ,
- запрещено одновременное строительство по нескольким РНС,
- застройщик разрешено привлекать средства дольщиков при наличии ПД, положительной экспертизы и при отсутствии обязательств не связанных с ДС,
- застройщики обязаны получать заключения о соответствии ФЗ № 214,
- обязательные отчисления в компенсационный фонд в отношении каждого заключаемого ДДУ,
- обязательный аудит бухгалтерской документации застройщика,
- обязательные требования к органам управления и контролирующим лицам застройщика,
- определено формирование ЕИС ЖС

ФЗ № 175

- вновь разрешено строительство на основании нескольких РНС, при условии соблюдения алгоритмов: « ∞ РНС = $1 \cdot \text{ГПЗУ} / 1 \cdot \text{ППТ}$ » или « $1 \cdot \text{РНС} / \infty \text{РНС} = 1 \cdot \text{ГПЗУ} / \infty \text{ГПЗУ} = 1$ договор о РЗТ/КОТ/КРТ»,
- право застройщика привлекать средства дольщиков ОДНОЗНАЧНО обуславливается обязанностью размещать эти средства на счетах эскроу,
- обязанность застройщика иметь на счету денежные средства не менее чем 10 % ПСС заменено правом привлекать ЦКС УБ не менее чем в 40 % ПСС,
- в одном УБ обязаны открыть счета застройщик, техзаказчик, генподрядчик. Введено правило: «одно РНС – один расчётный счёт застройщика»,
- отменено банковское рабство застройщика (он вправе переходить со своими расчётными операциями в другой УБ),
- запрещены расчёты наличными,
- скорректирован объём разрешённых расчётных операций по РСЗ

ФЗ № 478

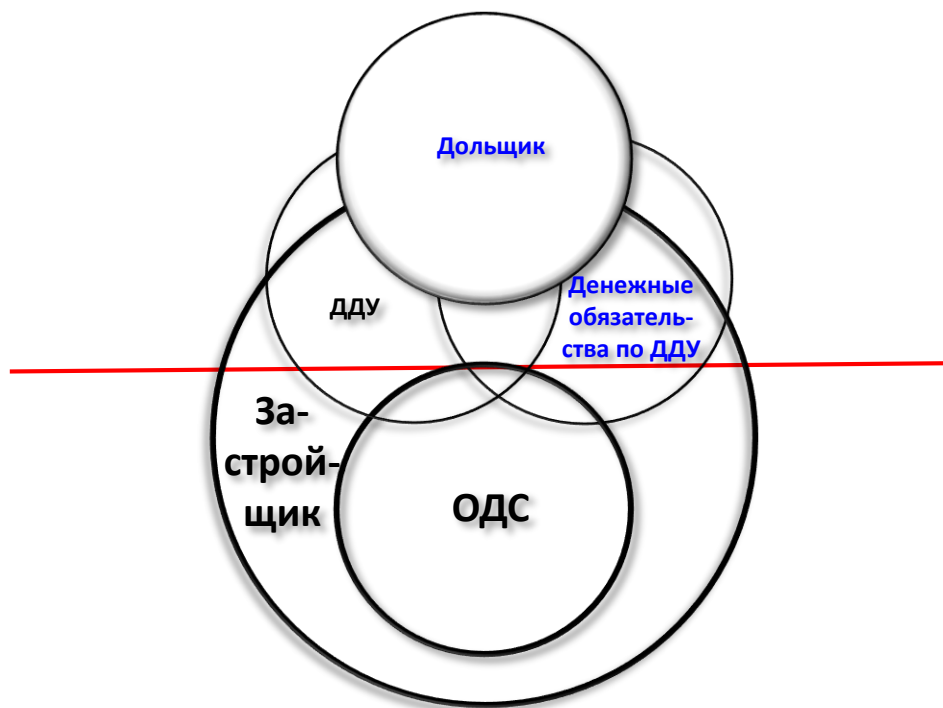
- снижены требования к опыту застройщика до 5 тыс. м2,
- введены понятия ЦКС и ЦЗС (в отношении ЦЗС установлены предельные величины в 10/20 % ПСС и % по нему = ЦБ + 2%),
- новый алгоритм привлечения средств дольщиков: « $1 \cdot \text{РНС} / \infty \text{РНС} = 1 \cdot \text{ГПЗУ} / 1 \cdot \text{ППТ} = 1$ договор о РЗТ/КОТ/КРТ»,
- застройщику предоставлен выбор способа обеспечения своих обязательств: взнос в КФ или счета эскроу,
- разрешено заключать ДДУ без условий о счетах эскроу, если получено РНС, но не произведён ГКУ

ФЗ № 151

- ФЗ № 214 распространяются на апартаменты,
- регионам обязаны учредить фонды защиты обманутых дольщиков,
- уточнён алгоритм: « $1 \text{ПС} = 1 \text{РНС}$ »,
- с застройщиков, применяющих счета эскроу, сняты ограничения по целевому использованию ЦКС и ограничения по размеру и процентной ставке ЦЗС,
- введён новый субъект - УБ в сфере жилищного строительства,
- застройщику, решившему не привлекать средства дольщиков, разрешено закрыть РСЗ,
- ДДУ могут заключаться в форме электронного документа,
- договор уступки прав требования неустойки, штрафов (пени) по ДДУ не подлежит государственной регистрации,
- урегулирована процедура раздела ЗУ в случае банкротства застройщика,
- скорректирован порядок исполнения счётов эскроу,
- введено понятие залогового счёта
- ЕИС ЖС дополнен Реестром проблемных объектов

РЕФОРМИРОВАНИЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

общий итог



• До реформы:

- 1) средствами дольщиков распоряжался застройщик;
- 2) доход от реализации проекта поступал в распоряжение застройщика до фактического окончания строительства, получения **РНВ** и регистрации прав дольщиков в **ЕГРН**

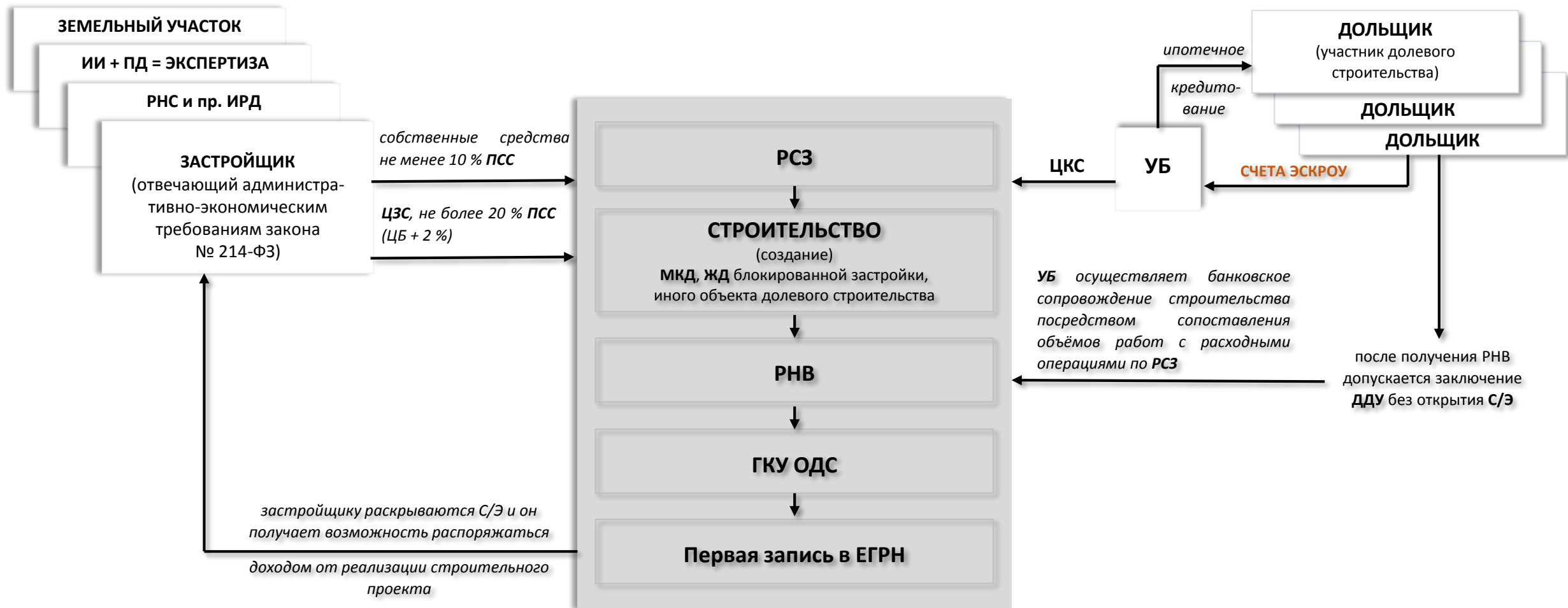


После реформы:

- 1) средствами дольщиков распоряжается **УБ**;
- 2) движение средств контролирует **УБ**, сопоставляя данные **ИД** с платёжными распоряжениями застройщика по **РСЗ**;
- 3) прибыль от реализации проекта поступит застройщику после получения **РНВ** и регистрации первого права в **ЕГРН**

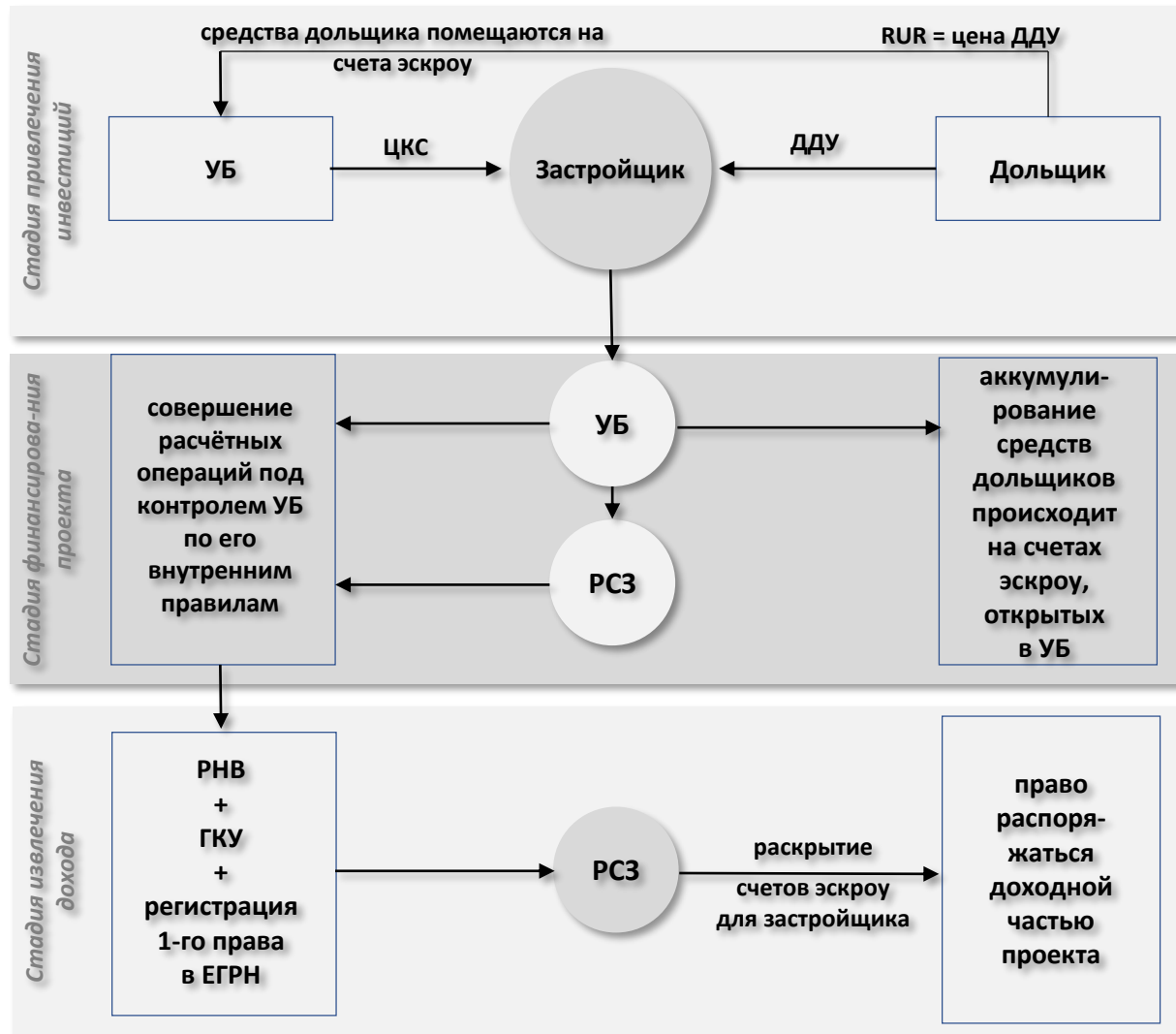
РЕФОРМИРОВАНИЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

новая схема правоотношений



РЕФОРМИРОВАНИЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

новая схема правоотношений (применяемый инструментарий)



РСЗ – застройщик, его техзаказчик и генподрядчик обязаны иметь счета в одном УБ, что позволяет контролировать процесс финансирования строительства. Содержание договора о РСЗ определяется внутренними правилами УБ;

ЦКС – условия предоставления ЦКС определяются УБ самостоятельно;

Внутренние правила УБ о порядке производства проектного финансирования – каждый УБ самостоятельно определяет внутреннюю политику осуществления финансирования строительных проектов, какие-либо шаблонные условия отношений «застройщик-УБ» нормативно не определены, в связи с чем в каждом конкретном случае стороны индивидуально определяют инструментарий финансирования конкретного строительного проекта, включая способы контроля УБ за ходом исполнения условий финансирования со стороны застройщика. Законом № 214-ФЗ определено, что с 17.06.2019 на застройщика, привлекающего средства дольщиков посредством счетов эскроу, не распространяются ограничения ст.ст. 18-18.2 этого закона;

Счёт эскроу – условия открытия и ведения счёта эскроу регламентированы ст.ст. 860.7-86-.10, 926.1-926.8 ГК РФ, ст.ст. 15.4, 15.5 Закона № 214-ФЗ, нормы носят императивный характер, обязательный к исполнению как со стороны застройщика, так и со стороны УБ;

После реформирования дольщик из участника отношений превращается в инструмент снижения ставки по целевому кредиту на строительство

ЦИФРОВИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

правовая динамика (Закон № 214-ФЗ)

Вид правоотношений	Обстоятельства цифровизации	НПА
Заклучение, изменение и уступка прав по ДДУ	- ДДУ, изменения в него, а также уступка прав по ДДУ допускается оформлять в форме электронного документа, подписанного УКЭП, - обязательным реквизитов ДДУ является адрес электронной почты дольщика	ч.ч. 3, 3.1 ст. 4, ч. 2 ст. 11 Закона № 214-ФЗ, ч. 11 ст. 18, ч. 6 ст. 30, ч. 2 ст. 61 Закона № 218-ФЗ
Открытие счёта эскроу	Договор с УБ об открытии счёта эскроу может быть заключён в электронной форме	ч. 3 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ
Раскрытие информации о застройщике	проектная декларация, изменения в нее, иная информация о застройщике, а также заключение о соответствии застройщика нормативным требованиям размещаются в ЕИСЖС/предоставляются через личный кабинет застройщика в ЕИСЖС	ст. 19 Закона № 214-ФЗ
Ведение информационных реестров	- ЕРЗ, единый реестр проблемных объектов формируются в электронной форме в ЕИСЖС, предусмотренными программно-аппаратным комплексом этой системы, на основании сведений, размещаемых субъектами информации, - субъекты информации обеспечивают передачу информации с использованием элементов инфраструктуры, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг и исполнения государственных и муниципальных функций в электронной форме	ч. 1.2 ст. 23.1, ч. 10 ст. 23.3 Закона № 214-ФЗ
Юридическая значимость электронного документооборота через ЛК в ЕИСЖС	- взаимодействие уполномоченного органа, органа регистрации прав, контролирующих органов, УБ, застройщиков, ЖСК осуществляется посредством ЕИСЖС, - документооборот между застройщиками (ЖСК) и контролирующими органами осуществляется с использованием ЛК застройщика (ЖСК) в ЕИСЖС, - датой получения адресатом документа посредством ЛК в ЕИСЖС считается день следующий днём размещения документа в ЛК, - отчётность, документы информация) представленные застройщиком (ЖСК) через ЛК в ЕИСЖС и подписанные УКЭП застройщика (ЖСК) – приравниваются к подлинным документам, поданным на бумажном носителе, - порядок использования ЛК в ЕИСЖС применяется к операциям по РСЗ в УБ	ст. 23.4 Закона № 214-ФЗ

ЦИФРОВИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

правовая динамика (Градостроительный кодекс РФ)

Вид правоотношений	Обстоятельства цифровизации	НПА
ИРД	- ГПЗУ выдаётся органами МСУ по месту нахождения ЗУ в электронной форме. Заявление о выдаче ГПЗУ также может быть подано в электронной форме, - заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования ЗУ или ОКС может быть подано в электронной форме, - заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС может быть подано в электронной форме - в электронной форме протоколируются результаты проведения аукционов на заключение договоров на: РЗС, освоение территории в целях строительства стандартного жилья, КОТ в целях строительства стандартного жилья, - подготовка результатов ИИ производится в форме электронных документов (если ПД подлежит экспертизе), - на экспертизу ПД и(или) результаты ИИ представляются в электронной форме, - заявление и документы о выдаче РНС могут быть поданы в электронной форме. Само РНС также может быть выдано в электронной форме, а в случаях, предусмотренных Правительством РФ или высшим исполнительным органом субъекта, должно быть выдано в электронной форме. Также в электронной форме может быть подано заявление (документы) о внесении изменений в РНС. Решение об изменении РНС выдаётся в электронной форме, если об этом испрошено в заявлении, - аналогично порядку выдачи РНС может быть подано заявление о выдаче РНВ и получено само РНВ	<i>ст. 57.3 ГРК РФ</i> <i>ч. 1 ст. 39 ГРК РФ</i> <i>ч. 3 ст. 40 ГРК РФ</i> <i>ч. 22 ст. 46.3, ч. 22 ст. 46.7 ГРК РФ</i> <i>ч. 4.2 ст. 47 ГРК РФ</i> <i>ч. 5.3 ст. 49 ГРК РФ</i> <i>ч.ч. 10, 21.14 ст. 51 ГРК РФ</i> <i>ч. 4.1 ст. 55 ГРК РФ</i>
Информационное обеспечение строительной деятельности	- предусмотрено информационное моделирование ОКС со следующими стадиями: ИИ, ПД, строительство, реконструкция, эксплуатация, снос. Правила формирования и ведения информационной модели, состав сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель устанавливаются Правительством РФ, - доступ физических и юридических лиц к сведениям, документам, материалам, содержащимся в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, осуществляется с использованием официального сайта государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в сети "Интернет" и инфраструктуры, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие действующих и создаваемых информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг и исполнения государственных и муниципальных функций, в электронной форме	<i>п. 10.3 ст. 1, ст. 57.5 ГРК РФ</i> <i>ч. 9 ст. 56, ч. 1.4 ст. 57 ГРК РФ</i>

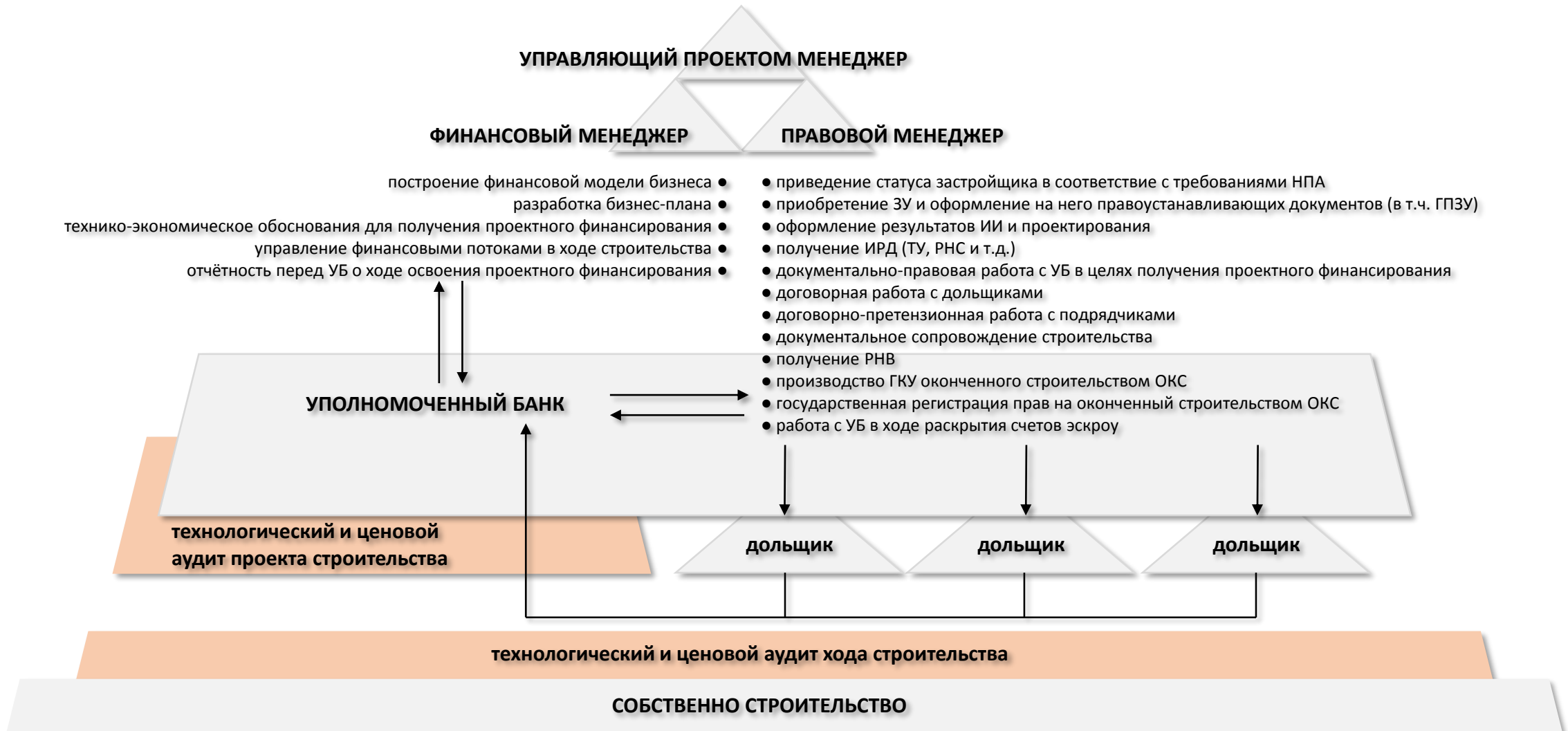
ЦИФРОВИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

правовая динамика (Закон № 218-ФЗ)

Вид правоотношений	Обстоятельства цифровизации	НПА
Форма учёта прав на недвижимость	Реестры ЕГРН, реестровые дела, кадастровые карты, книги учёта документов ведутся в электронной форме	ст. 7 Закона № 218-ФЗ
Производство регистрационных записей в ЕГРН в отношении физических лиц	Физическое лицо вправе заявить в ЕГРН о возможности регистрационных действий в отношении него (переход права, прекращение права, предоставление документов) в электронной форме с применением УКЭП	ст. 36.2 Закона № 218-ФЗ
Представление документов в электронной форме для целей ГКУ и регистрации в ЕГРН	- заявление о ГКУ и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов может быть подано посредством отправления в электронной форме такого заявления и прилагаемых документов через Госуслуги или официальный сайт Росреестра, - органы власти в законодательно установленных случаях (выдача РНВ, заключения о соответствии объекта ИЖС и пр.) обязаны направить соответствующие документы в электронной форме в регистрирующий орган для целей ГКУ и(или) регистрации в ЕГРН, - кадастровый инженер обязан организовывать электронный документооборот с регистрирующим органом через ЛК кадастрового инженера. Межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории представляются в орган регистрации прав в форме электронных документов, подписанных УКЭП кадастрового инженера, - нотариус, обязанный законодательством о нотариате представлять в ЕГРН документы, представляет их в электронной форме за УКЭП нотариуса, - регистрирующий орган в ответ на заявления (электронные образы документов) представленные в электронной форме, также направляет заявителю соответствующие уведомления, выписки и пр. в электронной форме, - межведомственное информационное взаимодействие (в т.ч. В целях ГКУ и регистрации в ЕГРН) осуществляется в электронной форме, - заявление об исправлении технической ошибки в ГКУ, ЕГРН может быть подано в электронной форме, - УБ могут получать сведения о данных ЕГРН только в электронной форме	ч.ч. 1, 11 ст. 18, ст.ст. 19, 20, 21, 29, ч. 6 ст. 30, ст. 32, ч. 1 ст. 33, ст. 34, ч. 2 ст. 61, ч.ч. 2, 2.1, 16.2 ст. 62 Закона № 218-ФЗ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ

перераспределение ролей вызванное переходом отрасли «в цифру»



СТРОИТЕЛЬНЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ

функционал, который может быть переведён «в цифру» ☐



Используемые сокращения:

ВРИ – вид разрешённого использования

ГКУ – государственный кадастровый учёт

ГПЗУ – градостроительный план **ЗУ**

ДДУ – договор об участии в долевом строительстве

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости

ЕИС ЖС – единая информационная система жилищного строительства

ЖД – жилой дом

ЗУ – земельный участок

ИД – исполнительная документация

ИИ – инженерные изыскания

МКД – многоквартирный дом

ОДС – объект долевого строительства

ОТ/КОТ/РЗТ – освоение территории/комплексное освоение территории/развитие застроенной территории

ПД – проектная документация

ПСС – проектная стоимость строительства

ПФР – Пенсионный фонд России

РКО – расчётно-кассовое обслуживание

РНС – разрешение на строительство

РНВ – разрешение на ввод в эксплуатацию

РСЗ – расчётный счёт застройщика

Сеть ИТО – сеть инженерно-технического обеспечения

СМР – строительно-монтажные работы

С/Э – счёт эскроу

ТН/ТТН – товарная накладная/товарно-транспортная накладная

УБ – уполномоченный банк

УКЭП – усиленная квалифицированная электронная подпись

УПД – универсальный передаточный документ

ФОТ – фонд оплаты труда

ЦЗС – целевой заём на строительство, полученный от учредителей (участников) застройщика

ЦКС – целевой кредит на строительство

АВТОР ПРЕЗЕНТАЦИИ:

Губина Виктория
независимый правовой эксперт НО ТЦА
+7 (999) 719 00 77
vita.verto@gmail.com

