**Вопросник по системным проблемам в правоприменительной практике в рамках Федерального закона № 175-ФЗ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Описание потенциальной проблемы** | **Проблема актуальна (да/нет) с подробным обоснованием и предложением по решению** |
| 1. | Требования, установленные в Федеральном законе № 175-ФЗ, в полной мере не учитывают особенности деятельности строительных организаций в регионах Крайнего Севера, Сибири, Дальнего Востока, на иных отдаленных и труднодоступных территориях. Из-за климатических условий сроки доставки материалов и оборудования, ведения изыскательских и строительно-монтажных работ на указанных территориях являются ограниченными и в некоторых случаях не превышают двух месяцев. В связи с этим допущенная застройщиком по объективным причинам даже незначительная просрочка при проведении работ по строительству многоквартирного дома может повлечь задержку с его сдачей в эксплуатацию на девять месяцев и более.  В соответствии с ч. 2.6 ст. 3 Федерального закона от 30 декабря 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) неисполнение застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности влечет автоматическую приостановку деятельности застройщика. К аналогичным последствиям приводит также просрочка застройщиком (его основным обществом или дочерним обществом) срока ввода объекта недвижимости в эксплуатацию более чем на три месяца (ч. 2.2 ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ). Таким образом, установленные законом сроки не учитывают климатических особенностей отдельных регионов. |  |
| 2. | Особенностью деятельности застройщиков на отдаленных и труднодоступных территориях является обычное требование контрагентов о 100%-ной предоплате за поставляемые материалы и - частично - за работы и услуги. Однако в соответствии п. 4 ч. 3 ст. 18.2 Федерального закона № 214-ФЗ размер платежей по операции по оплате авансовых платежей за выполнение работ в совокупности не может превышать 30% от проектной стоимости строительства. В законе не содержится прямой нормы о максимальном размере авансовых платежей за приобретаемые материалы. Несмотря на это, давая устные комментарии, представители Минстроя России распространяют правило об ограничении авансов также на платежи за материалы. |  |
|  | Со сложностями сталкиваются также застройщики, ведущие деятельность в небольших, малонаселенных субъектах Российской Федерации. Пункт 1 ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ накладывает на застройщика жесткие требования: застройщик или его основное общество либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности (при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, технического заказчика, генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда). С учетом незначительных объемов возводимого жилья в небольших и малонаселенных субъектах Российской Федерации отсутствуют строительные организации, имеющие указанный выше опыт. |  |
| 3. | Серьезной проблемой является искусственное отсечение региональных строительных организаций (застройщиков, подрядчиков, технических заказчиков) от региональных банков. На протяжении нескольких десятков лет региональные банки успешно сотрудничали с местным строительным комплексом, осуществляли экспертизу проектов, кредитовали предприятия строительной отрасли, реализовывали зарплатные проекты, вели непрерывный мониторинг строительства, осуществляли техническую экспертизу. В соответствии с п. 3 ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ к банковскому сопровождению застройщиков оказались допущены уполномоченные банки, соответствующие критериям, установленным Правительством Российской Федерации. Указанные критерии были определены в Постановление Правительства РФ от 18 июня 2018 г. № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве». В соответствии с Постановлением № 697 в перечень уполномоченных банков оказалось включено 54 кредитных организаций, отобранных по различным признакам (значение кредитного рейтинга, распространение санкционных ограничений, проведение процедуры санации, участие в капитале АО «ДОМ.РФ»). Практически все региональные банки, активно работающие со строительными организациями, оказались за пределами этого перечня.  В результате в ряде субъектов Российской Федерации представлено не более двух уполномоченных банков, во многих районных центрах отделения уполномоченных банков вовсе отсутствуют. Это делает невозможным заключение проживающими в них гражданами договоров счета эскроу без посещения областного центра, расположенного за несколько десятков или даже сотен километров от места жительства. |  |
| 4. | Недостатком Федерального закона № 175-ФЗ являются непродуманные и не вполне определенные переходные положения, предусматривающие частичное распространения требований закона на проекты, реализация которых была начата до вступления его в силу (разрешение на строительство по которым получено до 1 июля 2018 года). Кроме того, эксперты указывают не серьезные недостатки юридической техники, которые приводят к правовой неопределенности по причине неоднозначного толкования переходных положений законопроекта.  В соответствии с ч. 7 и ч. 8 ст. 8 Федерального закона № 175-ФЗ в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, действует специальный (упрощенный) порядок банковского сопровождения расчетных счетов застройщиков, предусматривающий частичный контроль со стороны банка за операциями, проводимыми застройщиками по таким счетам. В то же время расхождения между требованиями, установленными в ч. 7 и в ч. 8 ст. 8, не позволяют однозначно установить объем контроля со стороны уполномоченного банка. Остается также не ясным, какие из требований ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ должны применяться к застройщикам, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года. |  |
| 5. | Участники начатых до 1 июля 2018 года строительных проектов уже достигли договоренности о распределении рисков и финансовых потоков: застройщик, технический заказчик и генеральный подрядчик открыли и используют расчетные счета в согласованных кредитных организациях. Переходные положения Федерального закона № 175-ФЗ содержат требование о том, чтобы до 1 сентября 2018 года, т.е. в течение двух летних месяцев (июль-август), стороны полностью изменили направления движения денежных средств при этом Часть 8 ст. 7 Федерального закона № 175-ФЗ обязывает застройщика, получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, в течение двух месяцев открыть новый счет в одном из уполномоченных банков. В соответствии с ч. 2.3 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ технический заказчик, выполняющий работы в соответствии с заключенным с застройщиком договором, и генеральный подрядчик, выполняющий работы в соответствии с заключенным с застройщиком договором строительного подряда, обязаны также открыть новые счета в одном банке с застройщиком.  Данное требование представляется экономически не оправданным так как уполномоченные банки не наделены полномочиями по контролю операций по счета технических заказчиков и генеральных подрядчиков. Поэтому перевод в них указанных счетов не окажет никакого влияния на качество и глубину контроля в отношении уже реализуемых проектов. Кроме того, в ч. 3 ст. 8 Федерального закона № 175-ФЗ указано, что ч. 2.3 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ должна применяться к застройщикам, получившим разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, с особенностями. |  |
| 6. | Переходные положения, содержащиеся в ст.8 Федерального закона № 175-ФЗ, не учитывают также структурные особенности некоторых уже реализуемых проектов. В субъектах Российской Федерации активно строится малоэтажное жилье (индивидуальные жилые дома и таунхаусы) с использованием инновационных энергосберегающих и экологичных технологий. В план малоэтажных поселков часто включаются несколько многоквартирных домов при том, что они составляют меньшую долю сдаваемой площади. Положения Федерального закона № 214-ФЗ не применяются к проектам строительства малоэтажного жилья. Однако, если в полученное до 1 июля 2018 года разрешение на строительство были включены также многоквартирные дома, на застройщика распространяется новый режим банковского сопровождения. С одной стороны, применение требований Федерального закона № 175 к проектам, объединяющим индивидуальное и долевое строительство, делает невозможным их продолжение, поскольку с учетом новых изменений режимы приобретения гражданами индивидуальных жилых домов и участия в долевом строительстве существенно различаются. С другой - в действующем законодательстве не предусмотрен действенный механизм «разделения» реализуемых проектов малоэтажного строительства на две части - индивидуальное строительство и долевое участие. |  |