

## Особенности требований к застройщикам с 01.07.2018

№ п/п	Регулирование	Разрешение на строительство получено до 01.07.2018 («старый» застройщик)	Разрешение на строительство получено после 01.07.2018 («новый» застройщик)	Примечание (особенности применения новых требований к «новым» застройщикам)
	<b>КОРПОРАТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ</b>			
1.	<i>Наименование «специализированный застройщик»</i>	Не применяется	Применяется	
2.	<i>Опыт работы</i>	Не применяется	Опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее 10 000 кв.м в совокупности	Не применяется в случае использования застройщиками схемы счетов эскроу
3.	<i>Допустимое количество разрешений на строительство</i>	Не ограничивается, за исключением случаев получения новых разрешений на строительство в рамках КОТ и РЗТ при нескольких действующих договорах КОТ и РЗТ	Общее правило «одно разрешение-один застройщик».  Допустимые исключения: - несколько разрешений на строительство в пределах одного ГПЗУ (т.е. только на одном земельном участке); - несколько разрешений на строительство в пределах ППТ (т.е. в пределах планировочного элемента и при наличии утвержденного ППТ в отношении него) - в рамках действующих	

			договоров КОТ и РЭТ	
4.	<i>Ограничения правосубъектности (ограничения видов деятельности для застройщика)</i>	Ограничения не установлены	«Специальная» правосубъектность в период до регистрации права собственности на любой первый объект после ввода в эксплуатацию, а именно: - деятельность, связанная с проектированием, строительством, вводом в эксплуатацию объектов с долевым участием ( в том числе строительство социальной и инженерной инфраструктуры в ограниченных пределах); - заключение и исполнение ДДУ; - осуществление гарантийных обязательств (права нести расходы не предусмотрено); - право продавать/сдавать в аренду машиноместа, нежилые помещения (такое право не предусмотрено в отношении жилых помещений); - право нести расходы на содержание машиномест, нежилых помещений (в т.ч. коммунальное обслуживание).	С учетом пробела в законе о невозможности продавать/сдавать в аренду и нести расходы на содержание жилых помещений после ввода дома в эксплуатацию целесообразно переводить такие жилые помещения на иное лицо.
5.	<i>Право выступать</i>	Без специальных ограничений	Установлены ограничения –	

	<i>учредителем/участником юридических лиц</i>		вправе нести расходы на создание юридических лиц-застройщиков, в отношении которого данный застройщик будет основным (материнским) обществом	
6.	<i>Признание бенефициаром, требующим указания в проектной декларации</i>	<p>Бенефициар - лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно имеет в капитале застройщика участие более чем 5%.</p> <p>Сведения о бенефициарах должны раскрываться в проектной декларации, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- указание полного наименования юридического лица и ФИО физического лица;</li> <li>- указание СНИЛС и ИНН в отношении бенефициаров-физических лиц, ИНН и ОГРН – в отношении юридических лиц;</li> <li>- указание доли прямого или косвенного участия;</li> <li>- указания оснований признания бенефициаром.</li> </ul>	<p>Бенефициар - лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно имеет в капитале застройщика участие более чем 5%.</p> <p>Сведения о бенефициарах должны раскрываться в проектной декларации, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- указание полного наименования юридического лица и ФИО физического лица;</li> <li>- указание СНИЛС и ИНН в отношении бенефициаров-физических лиц, ИНН и ОГРН – в отношении юридических лиц;</li> <li>- указание доли прямого или косвенного участия;</li> <li>- указания оснований признания бенефициаром.</li> </ul>	<p>Последствия признания бенефициаром:</p> <p>солидарная ответственность бенефициара или иного контролирующего лица по обязательствам об убытках в рамках долевого строительства при наличии вины.</p> <p>Солидарный характер ответственности означает, что иск дольщик может подавать напрямую к бенефициару минуя обращение к застройщику.</p>
7.	<i>Ограничения для контролирующих лиц и</i>	Руководителем застройщика или главным бухгалтером	Руководителем застройщика или главным бухгалтером	По сравнению с действующими правилами увеличен период, который

	<i>бенефициаров</i>	застройщика не может являться: 1) лицо, имеющее неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти; 2) лицо, в отношении которого не истек срок, в течение которого оно считается подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации; 3) лицо, которое было привлечено к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица, если со дня исполнения лицом обязанности, установленной судебным актом, прошло менее пяти лет; 4) лицо, которое осуществляло функции единоличного исполнительного органа юридического лица в течение пяти лет, предшествовавших	застройщика не может являться: 1) лицо, имеющее неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти; 2) лицо, в отношении которого не истек срок, в течение которого оно считается подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации; 3) лицо, которое было привлечено к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица, если со дня исполнения лицом обязанности, установленной судебным актом, прошло менее пяти лет; 4) лицо, которое осуществляло функции единоличного исполнительного органа юридического лица в течение пяти лет, предшествовавших дате направления проектной декларации, которое было признано арбитражным судом	учитывается (5 лет вместо 3 лет) и снижен порог владения для признания контролирующим лицом с 25% до 5%.
--	---------------------	---	--	--

		дате направления проектной декларации, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом); 5) лицо, которое прямо или косвенно (через третьих лиц) осуществляло владение в течение трех лет, предшествовавших дате направления проектной декларации, более пяти процентами акций (долей) застройщика, который был признан арбитражным судом несостоятельным (банкротом).	несостоятельным (банкротом); 5) лицо, которое прямо или косвенно (через третьих лиц) осуществляло владение в течение трех лет, предшествовавших дате направления проектной декларации, более пяти процентами акций (долей) застройщика, который был признан арбитражным судом несостоятельным (банкротом).	
	<b>ФИНАНСЫ</b>			
8.	<i>Финансовая устойчивость</i>	Уставный капитал (минимальный размер в зависимости от площади всех объектов долевого строительства).  Обязательность соблюдения нормативов финансовой устойчивости (постановление Правительства РФ от 21.04.2006 в редакции Постановления Правительства РФ от 26.01.2018 №70) после 01.10.2018.	Обязательность соблюдения нормативов финансовой устойчивости (постановление Правительства РФ от 21.04.2006 в редакции Постановления Правительства РФ от 26.01.2018 №70) после 01.10.2018.  Наличие на дату подачи проектной декларации на спец. счету не менее 10% от стоимости строительства либо целевого кредита на строительство в	Не применяется в случае использования застройщиками схемы счетов эскроу

			<p>размере не менее 40% от проектной стоимости строительства.</p> <p>Наличие в течение строительства собственных средств в размере не менее 10% от стоимости строительства (расчет собственных средств осуществляется по Постановлению Правительства РФ от 11.06.2018 №673) либо целевого кредита на строительство в размере не менее 40% от проектной стоимости строительства.</p>	
9.	<i>Возможность получения заемного/кредитного финансирования</i>	Не ограничивается	<p>Ограничена:</p> <p>1) Целевые банковские кредиты на строительство;</p> <p>2) целевые займы от материнской компании при условии, если эти займы не превышают 20% от стоимости строительства, а процентная ставка по ним не превышает ключевую ставку плюс 2 п.п.</p>	Не применяется в случае использования застройщиками схемы счетов эскроу
10.	<i>Использование счетов-эскроу</i>	На добровольной основе	На добровольной основе до 01.07.2019, существенно снижает	

			<p>требования к застройщику в части финансовых показателей.</p> <p>Если договор ДДУ с первым участником долевого строительства зарегистрирован после 01.07.2019 – обязательное использование эскроу-счетов</p>	
11.	<i>Запрет на выпуск застройщиком или выдачу ценных бумаг, за исключением акций</i>	Не применяется	Применяется	Не применяется в случае использования застройщиками схемы счетов эскроу
12.	<i>Запрет на наличие обязательств, не связанных с привлечением денежных средств дольщиков</i>	Не применяется	Применяется (на дату подачи проектной декларации допустимо на сумму не более 1% от общей стоимости строительства, установлен запрет на расходование средств со спец.счета, кроме прямо указанных в законе оснований)	Не применяется в случае использования застройщиками схемы счетов эскроу
13.	<i>Наличие обязательств по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц</i>	Не применяется	Применяется	Не применяется в случае использования застройщиками схемы счетов эскроу
			<p>Обязательства не должны превышать 1% от проектной стоимости строительства. Данное правило не применяется в отношении обязательств застройщика по устранению</p>	

			<p>недостатков объекта долевого строительства в соответствии.</p> <p>Застройщики, являющиеся поручителями по договорам поручительства (по обязательствам по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома застройщика, при недостаточности размера уставного капитала застройщика) на 01.01.2017 и заключенным до 01.07.2018 считаются соответствующими требованию закона, при отсутствии у таких застройщиков иных обязательств по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц</p>	
14.	<i>Предоставление займов</i>	Отсутствуют формальные ограничения	Предоставление займов только застройщикам, в отношении которых данный застройщик является основным (материнским) обществом	
15.	<i>Отсутствие недоимок по платежам в бюджет</i>	Размер которых превышает 25 % балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за	Размер на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает 300000 рублей	Не применяется в случае использования застройщиками схемы счетов эскроу

		<p>последний отчетный период. 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.</p>	<p>(условие вступает в силу с 01.10.2018). 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 РФ срок обжалования указанных недоимки, задолженности.</p>	
16.	<i>Расчетные счета застройщика</i>	<p>Застройщик вправе иметь несколько расчетных счетов.</p> <p>В течение 2 месяцев с момента принятия закона (до 01.09.2018) на каждое разрешение на строительство должен быть открыт специальный расчетный счет в одном уполномоченном банке. Все дальнейшие расчеты после открытия счета должны быть через этот расчетный счет. Обязанности по переводу на</p>	<p>Застройщик вправе иметь только один расчетный счет в уполномоченном банке.</p> <p>Если застройщик вправе иметь несколько разрешений на строительство, то на каждое разрешение должен быть самостоятельный расчетный счет.</p>	<p>Перечень уполномоченных на открытие счетов-эскроу для ДДУ банков по состоянию на 01.04.2018 <a href="http://www.cbr.ru/credit/fzlist/fz000list-20180401.xls">http://www.cbr.ru/credit/fzlist/fz000list-20180401.xls</a></p> <p>Генеральный подрядчик и технический заказчик должны иметь расчетные счета в том же уполномоченном банке – сроки открытия не установлены, но оплата от застройщика не будет осуществляться до этого.</p>

		него ранее собранных средств не установлено.		
17.	<i>Смена уполномоченного банка</i>	Застройщику предоставлено право смены уполномоченного банка Застройщик не позднее одного рабочего дня со дня открытия нового счета уведомляет об этом банк, в котором был открыт счет.	Застройщику предоставлено право смены уполномоченного банка Застройщик не позднее одного рабочего дня со дня открытия нового счета уведомляет об этом банк, в котором был открыт счет.	Вместе с застройщиком счета в новом банке обязаны открыть технический заказчик и генподрядчик.
18.	<i>Банковское сопровождение операций по специальному расчетному счету</i>	Обязательно только после открытия специального банковского счета и только в отношении этого счета	Обязательно	В проведении операции может быть отказано банком.  Уполномоченный банк исполняет распоряжение застройщика не позднее следующего рабочего дня со дня его получения либо приостанавливает исполнение такого распоряжения на срок не более трех рабочих дней. По истечении срока, на который операция приостановлена, уполномоченный банк не позднее следующего рабочего дня исполняет такое распоряжение либо отказывает в проведении операции по счету в следующих случаях: 1) операция запрещена; 2) назначение платежа, указанное в

				распоряжении, не соответствует закону; 3) операция по оплате административных расходов превышает 10% от стоимости строительства (20% — для застройщиков, раскрывающих финансовую отчетность по МСФО); 4) операция по оплате авансовых платежей превышает 30% от стоимости строительства; 5) назначение и размер платежа, указанный в распоряжении, не соответствуют содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения.
19.	<i>Использование наличных денежных средств</i>	Ограничения установлены только для расчетного счета застройщика - запрещается: - принимать оплату по ДДУ наличными денежными средствами; - запрещается снимать наличные денежные средства с расчетного счета за исключением оплаты труда	Запрещается: - принимать оплату по ДДУ наличными денежными средствами; - запрещается снимать наличные денежные средства с расчетного счета за исключением оплаты труда	
20.	<i>Использование денежных средств застройщиком</i>	Прямых ограничений на использование денежных	Средства на специальном расчетном счету могут	При использовании эскроу-счетов средства с них направляются

		<p>средств, не расположенных на специальном расчетном счету, в законе нет.</p> <p>Средства на специальном расчетном счету могут использоваться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в период с получения заключения о соответствии требованиям к застройщику до регистрации любого первого объекта после ввода объекта в эксплуатацию – только на цели и в пределах ограничений, прямо установленных п.1 ст.18 закона</li> <li>- после регистрации любого первого объекта после ввода объекта в эксплуатацию – без ограничений.</li> </ul>	<p>использоваться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в период с получения заключения о соответствии требованиям к застройщику до регистрации любого первого объекта после ввода объекта в эксплуатацию – только на цели и в пределах ограничений, прямо установленных п.1 ст.18 закона;</li> <li>- после регистрации любого первого объекта после ввода объекта в эксплуатацию – без ограничений.</li> </ul>	<p>застройщику или на оплату его обязательств перед банком при выполнении в совокупности следующих условий:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) дом введен в эксплуатацию;</li> <li>2) осуществлена государственная регистрация права собственности в отношении одного объекта долевого строительства.</li> </ol>
21.	<i>Осуществление расходов на приобретение прав на земельные участки</i>	Ограничений не установлено	<p>Допускаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- платежи в целях приобретения участков под строительство в собственность либо в аренду (т.е. не только плата за участок, но и плата за приобретение права аренды);</li> <li>- оплата арендной платы;</li> <li>- плата за изменение вида</li> </ul>	

			разрешенного использования; - плата за снятие установленного ограничения на строительство и реконструкцию.	
	<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ</b>			
22.	<i>Обязательность разработки проектной документации и получение заключения экспертизы</i>	Наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации для малоэтажного строительства не требовалось	Наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации, в том числе для малоэтажного строительства	
23.	<i>Опубликование информации о застройщике и строительстве (сайт застройщика)</i>	Обязанность по ведению сайта заменяется на обязанность размещать информацию в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).  Срок обновления – в течение 30 дней после завершения квартала	Информация размещается в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).  Срок обновления – в течение 30 дней после завершения квартала	Приказ Минстроя от 11.05.2018 №275/пр (вступил в силу 18.06.2018) – состав сведений ЕИЖС. Подлежащих размещению на ежеквартальной основе.  Дополнительно к требованиям приказа застройщик обязан размещать в ЕИСЖС: 1) ГПЗУ; 2) схему планировочной организации земельного участка; 3) расчет размера собственных средств; 4) расчет нормативов финансовой устойчивости;

				<p>5) сведения о банкротстве;</p> <p>6) извещение о начале строительства;</p> <p>7) сведения об открытии или закрытии расчетного счета;</p> <p>8) правоустанавливающие документы на земельный участок.</p> <p>Информация размещается относительно каждого МКД, строящегося с привлечением средств граждан.</p>
24.	<i>Взаимодействие застройщика с контролирующими органами</i>	С 01.07.2018 осуществляется исключительно через личный кабинет застройщика в ЕИСЖС общение с Фондом, с уполномоченным контролирующим органом и Росреестром.	С 01.07.2018 осуществляется исключительно через личный кабинет застройщика в ЕИСЖС общение с Фондом, с уполномоченным контролирующим органом и Росреестром.	
25.	<i>Ведение дополнительной отчетности</i>	Застройщик предоставляет в уполномоченный орган ежеквартально сводную накопительную ведомость проекта строительства.	Застройщик предоставляет в уполномоченный орган ежеквартально сводную накопительную ведомость проекта строительства.	Форма ведомости определяется Минстроем России.
26.	<i>Строительство объектов социальной инфраструктуры и инженерной инфраструктуры</i>	Ограничений не установлено	Разрешение на строительство объектов инженерной и/или социальной инфраструктуры может быть получено в рамках одного участка с объектом ДДУ, в пределах проекта планировки или договора о КОТ/РЗТ, так как	

			<p>иных исключений из правила «один застройщик-одно разрешение» нет.</p> <p>Допускается несение расходов застройщиком на создание объектов социальной и инженерной инфраструктуры в пределах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры.</p>	
--	--	--	---	--

Указанная в таблице информация не охватывает в полном объеме все изменения, внесенные в законодательство о привлечении денежных средств путем заключения договоров долевого участия в строительстве, однако остальные вопросы касаются специальных норм и не носят общеприменительного характера. Представленную информацию необходимо рассматривать исключительно как справочную.