

Петроченков Владимир Владимирович,  
председатель коллегии адвокатов «Юникс» (Санкт-Петербург)

Строители и дольщики: кому более выгодны поправки в 214-й закон

**Летние изменения в законодательство о долевом участии в строительстве,  
установленные Федеральным законом  
№ 119 от 17 июня 2010 г.**

(1) Депутаты Государственной Думы РФ продолжают совершенствовать Закон № 214 – ФЗ об участии в долевом строительстве. В III чтении был одобрен пакет поправок, которые, по мнению депутатов, должны полностью вытеснить альтернативные долевого участию схемы продажи жилья (предварительные договоры, вексельная схема и т.д.).

(2) 21 июня 2010 г. вступил в силу Закон № 119 – ФЗ, и теперь все застройщики должны продавать квартиры в строящихся и еще не сданных в эксплуатацию домах – только по договорам долевого участия.

(3) Иные схемы привлечения денежных средств (предварительный договор, договор инвестирования, вексельная схема и т.д.) теперь запрещены и за применение других схем, помимо договора о долевом участии, устанавливается теперь административная ответственность в виде штрафа от 0,5 до 1 миллиона рублей с каждой проданной квартиры (ст. 14.28 КоАП РФ).

(4) По мнению экспертов, в связи с новыми поправками в ФЗ – 214, более 50 % строящихся и уже реализуемых объектов в Санкт – Петербурге будут сняты с продажи до получения разрешения на ввод в эксплуатацию или до оформления документации, позволяющей вести реализацию по договорам долевого участия в строительстве или уступок по этим договорам.

(5) Эти изменения чреватые тем, что сроки строительства теперь существенно увеличатся (из – за необходимости получения всех согласований) и стоимость квартир также увеличится (поскольку, потеряв такой способ дешевого финансирования на стадии строительства, застройщики будут использовать банковские кредиты, которые значительно дороже).

(6) И только 10 % объектов, которые получили разрешение на строительство еще до 1 апреля 2005 г., или которые уже ввели дома в эксплуатацию, смогут сохранить все формы договоров с дольщиками, которые у них были ранее.

(7) Однако, законодатель в противовес вышеуказанным достаточно жестким мерам, ввел и послабления в другие нормативные акты, которые существенно упрощают схемы работ по договорам долевого участия.

А именно.

**(8)** Внесены изменения в ст. 149 НК РФ и в ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество сделок с ним», в результате которых:

- застройщик в рамках сумм договоров долевого участия в строительстве – освобождается от уплаты НДС;

- сокращается перечень документов, которые застройщик обязан предоставить для регистрации первого договора долевого участия в строительстве;

- при регистрации последующих договоров долевого участия Росреестру запрещено требовать ранее предоставленные застройщиком документы;

- сокращаются сроки регистрации договора долевого участия в строительстве до 5 дней.

**(9)** Что касается других изменений и нововведений, то застройщиком теперь может быть лицо, имеющее земельный участок не только в собственности или на праве аренды, но и на праве субаренды.

**(10)** Кроме того, прежней редакцией ст. 5 Закона № 214 – ФЗ было предусмотрено, что застройщик вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случае нарушения участником долевого строительства срока внесения платежа при условии, что просрочка составляет более трех месяцев. Теперь этот срок сокращен до двух месяцев, поэтому данное новшество благоприятно с точки зрения застройщика.

**(11)** Важная уточняющая поправка внесена в ч. 5 ст. 7 Закона № 214 – ФЗ, в старой редакции которой было сказано, что гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Теперь сказано, что данный срок не распространяется на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав такого объекта долевого строительства. При этом, как следует из вновь появившейся ч. 5.1 этой статьи, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года.

**(12)** Изменен п. 1 ч. 1 ст. 9 Закона № 214 – ФЗ, в котором ранее было сказано, что участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта в установленный договором срок. Теперь односторонний отказ дольщика возможен, если зафиксированный в договоре срок передачи объекта превышен застройщиком на два месяца.

**(13)** Кроме того, на основании вышеуказанного Закона № 119 – ФЗ исключена возможность при банкротстве строительной компании продажи третьим лицам активов, в которые вложены средства граждан.

**(14)** По мнению экспертов, скорее всего, ряд застройщиков сможет вовремя перестроиться, и начнет работать по 214 – ФЗ. Другие займутся поиском юридических оснований для применения альтернативных схем, позволяющих

продавать жилье по более доступным ценам и быстрее осуществлять рефинансирование строительства. В целом же поправки можно оценивать как целесообразные – в будущем закон будет совершенствоваться и, возможно, станет одинаково удобным для всех участников рынка инструментом.