

Практическое применение изменений, внесенных в Закон о долевом строительстве

Ю. А. Сулова,
аудитор

Изменения в Федеральный закон от 30.12.04 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", вступившие в силу с 1 июля 2018 г., вызвали множество вопросов у организаций-застройщиков, осуществляющих строительство по договорам долевого участия, особенно у тех, у кого на этот момент были действующие проекты, которые уже невозможно приостановить. Как их применять на практике, в том числе при осуществлении платежей после 1 июля 2018 г.?

Сразу оговоримся, что далеко не все изменения, внесенные в Закон № 214-ФЗ законами от 29.07.17 № 218-ФЗ и от 01.07.18 № 175-ФЗ, применяются к застройщикам, успевшим получить разрешение на строительство до 1 июля 2018 г.

В данном случае имеет значение именно дата получения разрешения на строительство, а первый договор долевого участия может быть заключен и позднее (ч. 7 ст. 8 Закона № 175-ФЗ).

Дата заключения первого договора долевого участия будет иметь значение только при применении изменений в законодательстве по использованию счетов эскроу. Согласно ч. 5 ст. 8 Закона № 175-ФЗ если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства представлен на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г., то привлечение денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости допускается только с использованием счетов эскроу в соответствии с порядком, установленным ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ.

Применение ограничений на операции по расчетному счету для застройщиков с разрешениями на строительство, полученными до 1 июля 2018 г.

В Законе № 175-ФЗ подробно не разъяснено применение внесенных изменений, особенно в части осуществления платежей и рамок контролирования банками операций по расчетному счету. К сожалению, Банк России не представил разъяснений, и банки также не совсем понимают порядок применения внесенных изменений на практике, а из указанного Закона невозможно сделать однозначный вывод о том, в каком объеме банк должен осуществлять контроль за операциями застройщика по прежним разрешениям.

Кроме того, Правительство РФ выпустило постановление от 01.08.18 № 897 "Об утверждении состава документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика", которое стали применять все банки без ограничений ко всем без исключения застройщикам.

До 1 сентября 2018 г. все застройщики обязаны открыть расчетный счет в уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство, полученного до 1 июля 2018 г.

Уполномоченный банк отказывает в проведении операции по расчетному счету только в случае, когда операция не входит в перечень допустимых в соответствии с Законом № 175-ФЗ операций

Затем Минстрой РФ выпустил письмо от 15.08.18 № 34785-ВЯ/07, довольно подробно разъяснившее все возникшие у застройщиков вопросы с разрешениями до 1 июля 2018 г. Разберем их подробнее.

Согласно абз. 1 Постановления № 897 оно утверждает перечень документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика в соответствии с ч. 1 ст. 18.2 Закона № 214-ФЗ.

Между тем согласно ч. 7 ст. 8 Закона № 175-ФЗ ст. 18–18.2 Закона № 214-ФЗ применяются в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 г., с учетом особенностей, установленных ст. 8 Закона № 175-ФЗ.

Согласно ч. 8 ст. 8 Закона № 175-ФЗ по расчетному счету застройщика, получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 г., установлено единственное ограничение: запрещены операции, совершение которых не допускается ч. 3 ст. 18 Закона № 214-ФЗ, за исключением исполнения обязательств застройщика, которые возникли до дня вступления в силу настоящего Закона. Причем остальные нововведения к ним не применимы.

Данные выводы подтверждаются также письмом Минстроя РФ № 34785-ВЯ/07, в последнем абзаце которого сказано, что положения ст. 18.2 Закона № 214-ФЗ следует применять к застройщикам, получившим разрешения на строительство до 1 июля 2018 г., только в части п. 1 ч. 3 указанной статьи.

Следовательно, ч. 1 ст. 18.2 Закона № 214-ФЗ и Постановление № 897 применяются только к застройщикам, получившим разрешение после 1 июля 2018 г.

Кроме того, в письме Минстроя РФ № 34785-ВЯ/07 сделаны следующие важные выводы:

— до 1 сентября 2018 г. все застройщики обязаны открыть расчетный счет в уполномоченном банке в отношении каждого разреше-

ния на строительство, полученного до 1 июля 2018 г. Реквизиты счета должны быть указаны в проектной декларации, возможно открытие счетов в разных уполномоченных банках, счета могут быть открыты в разное время, но в пределах срока, установленного Законом № 175-ФЗ, — 1 сентября 2018 г.;

— также в этих целях по договоренности с банком может быть использован и уже действующий счет, если сведения о нем будут указаны в проектной декларации. Контролирующий орган и Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства обязаны направить в орган регистрации прав уведомление об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов не позднее одного рабочего дня, следующего за днем установления факта отсутствия у застройщика счета в уполномоченном банке (ч. 12 ст. 8 Закона № 175-ФЗ). После чего в соответствии с ч. 13 ст. 8 Закона № 175-ФЗ приостанавливается осуществление государственной регистрации прав до поступления в орган регистрации прав уведомления контролирующего органа или указанного Фонда о соответствии застройщика новым требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ;

— уполномоченный банк отказывает в проведении операции по расчетному счету только в случае, когда операция не входит в перечень допустимых в соответствии с Законом № 175-ФЗ операций. Если при проверке назначения платежа выяснится, что операция подпадает под запрет, то банк проверяет дату возникновения обязательства и исполняет распоряжение застройщика при условии, что платеж направлен на исполнение обязательств застройщика, возникших до 1 июля 2018 г.;

— застройщик не ограничен в праве расторгнуть ранее заключенный с уполномоченным банком договор, закрыть расчетный

На практике многие банки при осуществлении платежей даже по "старым" застройщикам в любом случае требуют предоставления как минимум договора и счета на оплату, подтверждающих целевую направленность расходов

счет в нем с учетом условий договора банковского счета и открыть расчетный счет в ином уполномоченном банке;

— установленная Законом № 175-ФЗ обязанность открытия застройщиками расчетных счетов в уполномоченных банках в отношении каждого полученного до 1 июля 2018 г. разрешения на строительство не влечет обязанности закрытия их расчетных счетов, иных банковских счетов, используемых для осуществления операций, связанных с иной (помимо создания объектов долевого строительства) хозяйственной деятельностью застройщиков.

Если разрешение на строительство получено до 1 июля 2018 г., то взаимодействующие с застройщиком технический заказчик и генподрядчик, а также подрядчики не обязаны открывать счета в том уполномоченном банке, в котором открыт счет застройщика.

Банк по спецсчету застройщика вправе приостановить исполнение платежного поручения или отказать в его исполнении при одновременном наличии двух условий:

— если указанные в графе "Назначение платежа" распоряжения сведения не позволяют очевидным образом установить, что данная операция является операцией по исполнению обязательств застройщика, возникших до 1 июля 2018 г.;

— при наличии фактов, очевидных признаков, свидетельствующих о нарушении застройщиком требований ч. 3 ст. 18 Закона № 214-ФЗ, применяемых с учетом ч. 8 ст. 8 Закона № 175-ФЗ, а именно за исключением исполнения обязательств застройщика, которые возникли до 1 июля 2018 г.

Иначе говоря, если при проверке платежа или прилагаемых документов банк выяснит, что такая операция запрещена Законом № 214-ФЗ, то он должен будет проверить дату возникновения обязательств по договору. К таким "запрещенным" операциям относятся:

— операции, связанные с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц;

— операции, связанные с обеспечением исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

— предоставление ссуд, займов;

— покупка ценных бумаг;

— операции, связанные с созданием коммерческих и некоммерческих организаций, участием в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением операций, связанных с созданием (участием в уставных капиталах) хозяйственных обществ — застройщиков, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом;

— оплата выпускаемых (выдаваемых) застройщиком ценных бумаг, за исключением оплаты выпускаемых им акций.

При приостановлении исполнения распоряжения уполномоченный банк вправе потребовать от застройщика предоставления документов, являющихся основанием для составления распоряжения и подтверждающих соблюдение застройщиком требований ч. 3 ст. 18 Закона № 214-ФЗ, применяемых с учетом ч. 8 ст. 8 Закона № 175-ФЗ, а именно за исключением исполнения обязательств застройщика, которые возникли до 1 июля 2018 г.

На практике многие банки при осуществлении платежей даже по "старым" застройщикам в любом случае требуют предоставления как минимум договора и счета на оплату, подтверждающих целевую направленность расходов.

К каждому платежному поручению застройщик должен представить банку пакет документов, обосновывающих такой платеж и подтверждающих целевую направленность произведенных расходов

Кроме того, напомним, что с 1 июля 2018 г. запрещена оплата дольщиком цены договора наличными на основании изменений, внесенных в п. 3 ст. 5 Закона № 214-ФЗ. Какие-либо официальные комментарии по применению данных положений к договорам долевого участия, заключенным до 1 июля 2018 г., отсутствуют. Между тем Минстрой РФ придерживается позиции о полном запрете принятия наличных денежных средств застройщиками именно в связи с введением с 1 июля 2018 г. банковского контроля за расходованием ими денежных средств участников долевого строительства и о том, что каких-либо исключений в связи с этим быть не может.

Какие-либо новые штрафные санкции за нарушение данной статьи Закона № 214-ФЗ не предусмотрены. Если проанализировать действующие штрафные санкции, установленные для застройщиков ст. 14.28 КоАП РФ, то в ней по данному нарушению подходит только одна норма. В соответствии с п. 1 ст. 14.28 КоАП РФ привлечение денежных средств граждан в нарушение требований, установленных Законом № 214-ФЗ, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 20 000 до 50 000 руб., на юридических лиц — от 500 000 до 1 млн руб.

Применение ограничений на операции по расчетному счету для застройщиков с разрешениями на строительство, полученными после 1 июля 2018 г.

Застройщики, получившие разрешение на строительство после 1 июля 2018 г., обязаны при проведении операций по расчетному счету руководствоваться Постановлением № 897. Другими словами, к каждому платежному поручению застройщик должен представить банку пакет документов, обосновывающих такой платеж и подтверждающих целевую направ-

ленность произведенных расходов: договоры со всеми приложениями и дополнительными соглашениями, счета на оплату, акты выполненных работ, иные документы.

В соответствии с абз. 6 Постановления № 897 не требуется представления застройщиком уполномоченному банку документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика, в подтверждение назначения и размеров платежных операций, осуществляемых непосредственно между застройщиком и уполномоченным банком, в том числе по оплате застройщиком услуг уполномоченного банка, при размещении временно свободных денежных средств застройщика на депозите в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика, а также в случаях, если в соответствии с ч. 2 ст. 18.2 Закона № 214-ФЗ платежные операции застройщика не подлежат контролю со стороны уполномоченного банка, таких как:

- платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

- уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;
- уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

Также банк отслеживает соблюдение лимитов платежей, установленных п. 2 ст. 18

Ограничения по операциям, производимым с расчетного счета, на технического заказчика и генподрядчика не распространяются. О требовании открывать счета в том же банке подрядчикам в законодательстве не указано

Закона № 214-ФЗ в части ограничения в размере не более 10 % проектной стоимости строительства административных расходов застройщика (п. 13, 17–20 ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ), и установленных ч. 4 ст. 18 Закона № 214-ФЗ в части ограничения в размере не более 30 % проектной стоимости строительства суммы авансовых платежей поставщикам и подрядчикам.

Кроме того, запрещается снятие с расчетного счета застройщика или зачисление на такой счет денежных средств в наличной форме, за исключением оплаты труда и только при условии одновременной уплаты соответствующих налогов и страховых взносов (п. 17 ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ).

Банк перечисляет деньги по платежному поручению застройщика не позднее следующего рабочего дня со дня его получения либо в целях дополнительной проверки представленных застройщиком документов 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 в случаях, предусмотренных ч. 3 ст. 18.2 Закона № 214-ФЗ, отказывает в проведении операции по расчетному счету застройщика и сообщает о попытке совершения незаконной операции в департамент по долевому строительству и публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства".

Если разрешение на строительство получено после 1 июля 2018 г., то взаимодействующие с застройщиком технический заказчик и генподрядчик должны открыть счета в том уполномоченном банке, в котором открыт счет застройщика, и вести свои расчеты с ним только с использованием данных счетов. Ограничения по операциям, производимым с расчетного счета, на технического заказчика и генподрядчика не распространяются. О требо-

вании открывать счета в том же банке подрядчикам в законодательстве не указано.

Все ограничения по использованию расчетного счета застройщика снимаются только после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав каждого многоквартирного дома (ч. 8 ст. 18 Закона № 214-ФЗ).

Применение перечня целевых расходов на строительство, перечисленных в ст. 18 Закона о долевом строительстве

В соответствии с письмом Минстроя РФ № 34785-ВЯ/07 застройщики, получившие разрешение на строительство до 1 июля 2018 г., применяют ч. 18 Закона № 214-ФЗ в редакции, действовавшей до вступления в силу изменений, внесенных законами № 218-ФЗ и 175-ФЗ.

Таким образом, для "старых" застройщиков перечень направлений целевого использования средств дольщиков остался прежний.

Однако в отношении обязательств, возникших после 1 июля 2018 г., застройщики должны применять п. 1 ч. 3 ст. 18.2, остальные положения этой статьи на них не распространяются.

Для застройщиков, получивших разрешение на строительство после 1 июля 2018 г., действует в полном объеме обновленная редакция ст. 18 Закона № 214-ФЗ, в которой в том числе отсутствует понятие "вознаграждение застройщика". Вместо него дополнительно в качестве целевых расходов прописаны такие виды расходов, как (п. 13–20 ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ):

— оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

Статьей 18 Закона № 214-ФЗ установлен перечень целей, на которые застройщик может использовать денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору. Этот перечень является закрытым

— уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

— уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

— оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в ПФР, ФСС РФ, ФФОМС;

— оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

— денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом РФ;

— оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

Сумма таких расходов не может превышать 10 % проектной стоимости строительства, а для застройщиков, которые или основные общества которых раскрывают консолидированную финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с МСФО, не может составлять более чем 20 % проектной стоимости строительства.

В связи с различием применения положений ст. 18 Закона № 214-ФЗ хотелось бы указать на письмо Минфина России от 12.05.17 № 03-03-06/1/28629, в котором прописан по-

рядок применения положений п. 14 ст. 251 НК РФ о направлениях целевого использования средств участников долевого строительства для освобождения таких поступлений от налога на прибыль у застройщика.

В соответствии с подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ к средствам целевого финансирования, не учитываемым в составе доходов при определении базы по налогу на прибыль, относится в том числе имущество, полученное в виде аккумулированных на счетах организации-застройщика средств дольщиков и (или) инвесторов. Расходы, произведенные в рамках целевого финансирования, в составе расходов при определении базы по налогу на прибыль не учитываются.

Статьей 18 Закона № 214-ФЗ установлен перечень целей, на которые застройщик может использовать денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору. Этот перечень является закрытым.

Таким образом, в случае соответствия произведенных затрат установленному названным Законом перечню такие расходы признаются для целей налогообложения произведенными в рамках целевого финансирования и не учитываются при определении базы по налогу на прибыль.

Использование застройщиком денежных средств на цели, не предусмотренные ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ, а также не соответствующие заключенному в соответствии с данным Законом договору участия в долевом строительстве, считается нецелевым использованием денежных средств участников долевого строительства ■

Литература

1. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.04 № 214-ФЗ // Справочно-правовая система "Гарант": [Электронный ресурс] / Компания "Гарант".
2. О публично-правовой политике по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщика и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.17 № 218-ФЗ // Справочно-правовая система "Гарант": [Электронный ресурс] / Компания "Гарант".