

## LT in Focus

# Революция в сфере жилищного строительства: обязательный переход застройщиков на счета эскроу

1 июля 2018 года вступил в силу Федеральный закон № [175-ФЗ](#) (далее — Закон № 175-ФЗ), который существенным образом меняет подход к финансированию жилищного строительства.

Основной целью закона является реализация перехода от долевого участия в строительстве к проектному финансированию с использованием счетов эскроу.

Новеллы Закона № 175-ФЗ ставят под запрет привлечение средств на основании договоров долевого участия, если такой договор с первым участником долевого строительства по соответствующему объекту недвижимости представлен на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года.

В этом случае будет обязательным использование счетов эскроу.

Тем не менее, помимо столь существенного ограничения в способах привлечения средств для финансирования строительства, для застройщиков предусмотрены и определенные послабления в части регулирования.

В нашем выпуске мы расскажем об основных изменениях, внесенных Законом № 175-ФЗ.

[Новые возможности застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства на основании договоров долевого участия](#)

[Дополнительные требования к деятельности застройщиков, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства](#)

[Дополнительные функции органа исполнительной власти, осуществляющего государственный контроль \(надзор\) в области долевого строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости](#)

[Ответственность бенефициарных владельцев застройщика](#)

[Использование счетов эскроу](#)

[Рекомендации для застройщиков](#)

**Новые возможности застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства на основании договоров долевого участия:**

- осуществление строительства в рамках нескольких разрешений на строительство;
- получение целевых займов основного общества;
- расширение списка целей использования денежных средств застройщика.

**Осуществление строительства в рамках нескольких разрешений на строительство**

Предоставлено право осуществлять строительство по нескольким разрешениям на строительство:

- в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- на основании утвержденного проекта планировки территории;
- в границах территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении территории или договор о комплексном развитии территории.

При этом застройщик не вправе одновременно вести деятельность по нескольким договорам о развитии застроенной территории, договорам о комплексном развитии территории, договорам о комплексном освоении территории.

## Получение целевых займов основного общества

Исходя из законодательства РФ основным является общество, которое в силу преобладающего участия в уставном капитале и иных предусмотренных законом случаях имеет возможность определять решения, принимаемые дочерним (зависимым) обществом.

Застройщикам разрешено привлекать целевые займы основного общества на осуществление строительства, в

размере не более 20% от проектной стоимости по каждому разрешению на строительство.

При этом проценты по такому займу не должны превышать действующую на дату заключения договора займа ключевую ставку Банка России, увеличенную на два процентных пункта.

## Расширение списка целей использования денежных средств застройщика

Теперь по расчетному счету застройщика могут осуществляться операции по расходованию денежных средств в целях:

- приобретения в собственность земельных участков для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости;
- изменения видов разрешенного использования;
- снятия запрета на строительство и реконструкцию зданий и сооружений, установленного органами государственной власти в отношении земельных участков, приобретенных у государства до 1 июля 2012 года в городах с численностью свыше 3 млн человек;

- создания (участия в уставных капиталах) хозяйственных дочерних обществ — застройщиков.

Одним из положительных для застройщиков нововведений является увеличение допустимого объема организационных расходов с 10% до 20% от проектной стоимости строительства при условии раскрытия финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с международными стандартами.

Следует отметить, что перечень платежей, которые не могут проводиться по расчетному счету застройщика, теперь является закрытым.

## Ограничение способов привлечения средств граждан

Новеллы Закона № 175-ФЗ ограничивают перечень способов привлечения денежных средств граждан, связанного с приобретением права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств не были введены в эксплуатацию.

Из перечня допустимых способов привлечения денежных средств граждан исключены жилищные сертификаты, а использование для данных целей жилищно-строительных кооперативов ограничено строительством на земельных участках, предоставленных государством в безвозмездное и срочное пользование.

## Соблюдение нормативов финансовой устойчивости

Если до принятия Закона № 175-ФЗ при несоблюдении застройщиком нормативов финансовой устойчивости Федеральный закон № 214-ФЗ предусматривал право контролирующего органа обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении деятельности застройщика, то теперь соблюдение таких нормативов является условием для привлечения средств долевых участников строительства.

## Наличие отдельного расчетного счета в отношении каждого разрешения на строительство

Закон № 175-ФЗ устанавливает обязательство для застройщика, привлекающего денежные средства долевых участников строительства, иметь отдельный расчетный счет в отношении каждого разрешения на строительство.

Более того, в соответствующий договор с банком должно быть внесено согласие застройщика на предоставление информации уполномоченному органу исполнительной власти в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

## Увеличение объема информации, подлежащей обязательному раскрытию застройщиком

С вступлением в силу Закона № 175-ФЗ публикация информации о застройщике должна осуществляться через единую информационную систему жилищного строительства, а не официальный сайт застройщика.

Объем информации, подлежащей раскрытию, дополнен следующими пунктами:

- документы, содержащие данные о расчете размера собственных средств и нормативов финансовой устойчивости;

- сведения о введении в отношении застройщика процедур, применяемых в деле о банкротстве;
- сведения о бенефициарных владельцах.

Для целей применения Закона № 175-ФЗ термин «бенефициарные владельцы» будет подразумевать физических лиц, которые в конечном счете косвенно, самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться 5% и более голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика.

### Дополнительные требования к деятельности застройщиков, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства:

- ограничение способов привлечения средств граждан;
- соблюдение нормативов финансовой устойчивости;
- наличие отдельного расчетного счета в отношении каждого разрешения на строительство;
- увеличение объема информации, подлежащего обязательному раскрытию застройщиком.

## **Дополнительные функции органа исполнительной власти, осуществляющего государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости**

Государственный контроль (надзор), который ранее осуществлялся уполномоченными органами исполнительной власти субъектов (далее — контролирующий орган) в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, теперь обеспечивается в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти соответствующего субъекта, с учетом требований, установленных правительством.

С принятием Закона № 175-ФЗ к функциям

контролирующего органа добавились следующие обязательства по направлению в орган регистрации прав на недвижимое имущество:

- уведомление о неисполнении застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства;
- уведомление о соответствии застройщика требованиям федерального закона.

---

## **Ответственность бенефициарных владельцев застройщика**

В соответствии с новеллами Закона № 175-ФЗ бенефициарные владельцы, имеющие фактическую возможность давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа или

члену коллегиальных органов управления застройщика, несут солидарную ответственность с застройщиком за убытки, причиненные по их вине гражданам — участникам долевого строительства.

---

## **Использование счетов эскроу**

Закон № 175-ФЗ вносит целый ряд уточнений в порядок использования счетов эскроу в целях привлечения денежных средств участников долевого строительства.

Следует отметить, что при использовании счетов эскроу соответствие большинству требований Федерального закона № 214-ФЗ, применяемых к застройщикам, осуществляющим привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании договоров долевого участия, не требуется. Более того, не действует запрет на ведение деятельности по

нескольким договорам о развитии застроенной территории, договорам о комплексном развитии территории и договорам о комплексном освоении территории.

Денежные средства, размещаемые на счетах эскроу, подлежат страхованию на сумму не более 10 млн руб.

При этом указанная страховая сумма является максимальной как для одного, так и для нескольких счетов эскроу в одном банке.

---

## **Рекомендации для застройщиков**

Застройщикам следует детально проработать организационные и финансовые аспекты перехода от долевого участия в строительстве к проектному финансированию с использованием счетов эскроу, включая, но не ограничиваясь:

- выбором банка — эскроу агента, соответствующего

требованиям законодательства и интересам застройщика;

- планированием расходов, связанных с переходом на проектное финансирование;
- актуализацией механизмов ценообразования.

\*\*\*\*\*

Мы надеемся, что вы найдете информацию, представленную в данном выпуске, интересной и полезной. Наши специалисты готовы ответить на любые ваши вопросы, имеющие отношение к теме данного выпуска.

С уважением,

**партнеры компании «Делойт» в СНГ**

# Контакты

## Оказание услуг компаниям сектора недвижимости



**Юлия Крылова**  
Директор  
[ykrylova@deloitte.ru](mailto:ykrylova@deloitte.ru)

## Юридические услуги

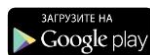


**Андрей Гончаров**  
Директор  
[agoncharov@deloitte.ru](mailto:agoncharov@deloitte.ru)



**Константин Фисунوف**  
Ведущий консультант  
[kfisininov@deloitte.ru](mailto:kfisininov@deloitte.ru)

## Приложение TaxSmart



## deloitte.ru

### О «Делойте»

Наименование «Делойт» относится к одному либо любому количеству юридических лиц, включая их аффилированные лица, совместно входящих в «Делойт Туш Томацу Лимитед», частную компанию с ответственностью участников в гарантированных ими пределах, зарегистрированную в соответствии с законодательством Великобритании (далее — ДТТЛ). Каждое такое юридическое лицо является самостоятельным и независимым юридическим лицом. ДТТЛ (также именуемая «международная сеть «Делойт»») не предоставляет услуги клиентам напрямую. Подробная информация о юридической структуре ДТТЛ и входящих в нее юридических лиц представлена на сайте [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

«Делойт» предоставляет услуги в области аудита, консалтинга, финансового консультирования, управления рисками, налогообложения и иные услуги государственным и частным компаниям, работающим в различных отраслях экономики. «Делойт» — международная сеть компаний, в число клиентов которой входят около четырехсот из пятисот крупнейших компаний мира по версии журнала Fortune. «Делойт» имеет многолетний опыт практической работы при обслуживании клиентов в любых сферах деятельности более чем в 150 странах мира и использует свои обширные отраслевые знания и опыт оказания высококачественных услуг для решения самых сложных бизнес-задач клиентов. Более 264 тысяч специалистов «Делойта» по всему миру привержены идеям достижения результатов, которыми мы можем гордиться. Для получения более подробной информации заходите на нашу страницу в [Facebook](#), [LinkedIn](#) или [Twitter](#).

Настоящее сообщение содержит информацию только общего характера. При этом ни компания «Делойт Туш Томацу Лимитед», ни входящие в нее юридические лица, ни их аффилированные лица (далее — «сеть «Делойт»») не представляют посредством данного сообщения каких-либо консультаций или услуг профессионального характера. Прежде чем принять какое-либо решение или предпринять какие-либо действия, которые могут отразиться на вашем финансовом положении или состоянии дел, проконсультируйтесь с квалифицированным специалистом. Ни одно из юридических лиц, входящих в сеть «Делойт», не несет ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, использующим настоящее сообщение.