

Предложения по изменению законодательства в отношении регулирования правоотношений по 214-ФЗ

Федорченко Максим Владиславович

- президент Союза строителей Новосибирской области,
- координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу,
- руководитель Совета Ассоциации строительных организаций Новосибирской области
- заместитель председателя Общественного совета по строительству на территории Новосибирской области,
- член президиума Общественного совета по вопросам градостроительства при мэре г. Новосибирска;
- председатель комиссии по вопросам ЖКХ, градостроительства, дорожного комплекса Общественной палаты Новосибирской области,

Предварительное рассмотрение заявки (сбор документов по форме банка, оценка инжиниринговой компанией и т.д.) занимает длительное время. В течение этого времени застройщик не может приступить к продажам, так как не может определить банк, в котором открывать счета эскроу.




➔ Предлагается: установить возможность перевода средств дольщиков, ранее размещенных на счетах эскроу одного уполномоченного банка на счета эскроу другого уполномоченного банка, в котором застройщиком получено проектное финансирование.


Если застройщик осуществляет строительство за счет собственных средств, то продажи он может вести только при условии открытия счетов эскроу, которые будут разблокированы после сдачи дома в эксплуатацию. Начислять проценты на эти средства банк не имеет права.

➔ Предлагается: установить порядок, при котором проценты на средства, находящиеся на эскроу счете могут начисляться в пользу застройщика или в пользу дольщика в зависимости от того, какое условие установлено в договоре долевого участия. При этом начисленные проценты остаются на эскроу счете до момента раскрытия эскроу счетов после сдачи объекта в эксплуатацию.

Появились случаи, когда банки списывают средства со специальных счетов застройщика по исполнительным листам, которые выданы в отношении судебных дел, не имеющих отношения к строящемуся объекту.

 **Предлагается: законодательно запретить списывать средства со специальных счетов застройщика по исполнительным листам, как нецелевое расходование.**

Собственные средства застройщика теперь замораживаются до момента сдачи текущего объекта и раскрытия эскроу счетов и застройщик не может приступать к освоению очередных этапов развития территории, не закончив предыдущих.

 **Предлагается: законодательно установить возможность продления договоров комплексного освоения территорий и развития застроенных территорий по инициативе застройщика при условии, если указанным застройщиком ведется строительство объектов долевого строительства на указанной территории.**

В 214-ФЗ предусмотрена необходимость раскрытия информации о физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством РФ о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком. Такими лицами в частности могут выступать родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры участников застройщика.

 **Предлагается: исключить требования раскрытия информации о группе лиц, в которую входит застройщик.**




В соответствии с Федеральным законом «О Центральном банке Российской Федерации» Банк России не вмешивается в оперативную деятельность кредитных организаций, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами. В настоящий момент правоотношения между застройщиком и банком законом не урегулированы.



Предлагается: законодательно урегулировать правоотношения застройщика с кредитной организацией по предоставлению проектного финансирования путем утверждения Правительством РФ формы типового договора проектного финансирования, предусмотрев, чтоб банки и застройщик вправе изменять условия такого договора только путем заключение дополнительных соглашений. При этом законодательно установить:

- ▼ **запрет увеличения банком кредитной ставки по любым причинам;**
- ▼ **запрет установления банком дополнительных комиссий, сборов, оплат сторонним организациям (инжиниринг), «навязанных» услуг (страхование, кроме СМР, медицинское страхование и пр.);**
- ▼ **запретить банкам ограничивать рассмотрение заявок застройщиков на финансирование по причине незначительного размера запрашиваемого кредита или географии проекта заемщика;**
- ▼ **ограничить случаи возможного досрочного истребования кредита банком.**



Законодательство содержит требование дублирующего контроля со стороны контролирующих органов власти субъектов РФ и Фонда защиты прав дольщиков, что не оправдано в случае привлечения средств дольщиков с использованием счетов эскроу. Также содержится требование об использовании слов «специализированный застройщик» в наименовании застройщика.

➔ Предлагается: в случае привлечения застройщиком средств дольщиков с использованием счетов эскроу исключить избыточный контроль застройщика и исключить требование об использовании в наименовании застройщика слов «специализированный застройщик».

Энергоснабжающие организации нередко срывают сроки подключения, чем создают значительные риски для реализации проектов. Сроки сдачи могут быть сорваны ненадлежащим исполнением своих обязанностей органами государственного надзора и органами местного самоуправления.

➔ Предлагается: законодательно установить полную финансовую ответственность энергоснабжающих организаций, органов государственного надзора в строительстве и органов местного самоуправления за убытки, понесенные застройщиком и уполномоченным банком в случае, если судом будет установлено, что срыв сроков ввода объекта в эксплуатацию произошел по вине указанных организаций и органов.

В Налоговый кодекс не были внесены изменения, связанные с налоговым учетом доходов и расходов застройщиков.

Согласно Налоговому кодексу не подлежат налогообложению средства, полученные и использованные по назначению в рамках целевого финансирования, к которым относятся аккумулированные на счетах организации-застройщика средства дольщиков и (или) инвесторов. →

До перехода на проектное финансирование с использованием счетов эскроу, доходы, в целях налогообложения прибыли, застройщики определяли в момент передачи объекта договора долевого участия дольщику, как разницу между средствами, полученными от дольщиков и средствами, использованными на цели, установленные статьями 18-18.2 ФЗ-214. **К застройщикам, работающим по эскроу, требования статей 18-18.2 ФЗ-214 не применяются.**

До перехода на проектное финансирование с использованием счетов эскроу налоговую базу по НДС определяли согласно п.п. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса, в соответствии с которым не подлежат налогообложению услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом N 214-ФЗ (за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения). **В новой редакции ФЗ № 214 понятие «услуга застройщика» отсутствует.**



Возникла неоднозначная ситуация - денежные средства участников долевого строительства, находящиеся в уполномоченном банке на счетах эскроу, могут быть не признаны в целях налогообложения средствами, полученными и использованными в рамках целевого финансирования.

 **Предлагается. Проработать вопрос о внесении изменений в Налоговый кодекс, предусматривающих:**

- признание доходов застройщика в момент передачи объекта договора долевого участия дольщику в целях налогообложения прибыли;**
- однозначное толкование понятия «услуга застройщика» и порядок определения налоговой базы при исчислении налога на добавленную стоимость и налога на прибыль в рамках договоров долевого участия с использованием счетов эскроу.**



*Ассоциация Национальное
объединение строителей*

ПРОТОКОЛ

совещания у Заместителя Председателя Правительства
Российской Федерации
В.Л.МУТКО

Москва

от 4 октября 2019 г. № ВМ-П9-84пр

Присутствовали:

- | | |
|---|-----------------|
| заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации | - Н.Е.Стасишин |
| заместитель руководителя ФАС России | - В.Г.Королев |
| генеральный директор АО "ДОМ.РФ" | - А.А.Плутник |
| заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства | - М.Ш.Хуснуллин |
| заместитель Председателя Правительства Московской области | - М.А.Фомин |
| заместитель Председателя Правительства Ленинградской области | - Д.А.Ялов |
| президент Национального объединения строителей | - А.Н.Глушков |
| президент группы компаний "ЛСР" | - А.Ю.Молчанов |
| президент ПАО "Группа компаний "ПИК" | - С.Э.Гордеев |
| генеральный директор концерна "КРОСТ" | - А.А.Добашин |

99100830.doc

НОСТРОЙ
№ 01-818/1/19
от 28.10.2019

