**Проблемы применения Федерального закона № 214-ФЗ в новой редакции**

Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) в очередной раз изменил правила игры на рынке долевого строительства. При этом отдельные положения указанного закона, подготовленного и принятого в необоснованно короткие сроки, разрушают институциональные основы жилищного строительства и блокируют реализацию большинства инвестиционно-строительных проектов. По мнению представителей профессионального сообщества, требования Федерального закона № 218-ФЗ неизбежно приведут к дестабилизации строительного рынка: непреднамеренное банкротство и ликвидация застройщиков, относящихся к малому и среднему бизнесу, уменьшение объемов строительства жилья крупными девелоперскими компаниями и, как следствие, рост стоимости жилья, массовое сокращение работников организаций строительного комплекса, уменьшение налоговых поступлений в бюджеты всех уровней, срыв реализации государственных и муниципальных жилищных программ.

В этой связи представители строительной отрасли консолидировано считают целесообразным отметить следующие проблемы реализации Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 218-ФЗ.

**1. Модель финансирования социальной и транспортной инфраструктуры.**

Внедрение принципа «один застройщик – одно разрешение на строительство» влечет ликвидацию установленных законодательством механизмов финансирования строительства объектов социальной инфраструктуры за счет средств участников долевого строительства.

Один объект социальной инфраструктуры относится к нескольким строящимся в жилом комплексе многоквартирным домам. На практике одно и то же юридическое лицо строит все эти многоквартирные дома, выделяя в цене каждой квартиры средства на строительство объекта социальной инфраструктуры. Это же юридическое выступает застройщиком такого объекта социальной инфраструктуры. При разделении строительства каждого многоквартирного дома отдельным юридическим лицом становится непонятным, какое конкретно юридическое лицо будет выступать застройщиком в отношении объекта социальной инфраструктуры. Так же непонятно, на каком основании иные юридические лица – застройщики многоквартирных домов будут перечислять средства застройщику объекта социальной инфраструктуры. Ведь согласно новой редакции части 3 статьи 18 осуществление любых платежей возможно только в пределах одного разрешения на строительство.

Непонятно, как органы местной власти будут контролировать исполнение застройщиками многоквартирных домов обязательства по возведению объекта социальной инфраструктуры иным застройщиком. Все те же вопросы относятся к объектам транспортной инфраструктуры.

**2. Несоответствие установленных нормативов сложившейся структуре расходов застройщика.**

**Законом установлены следующие нормативы, ограничивающие хозяйственную деятельность застройщика:**

Лимит расходов на оплату услуг банка, оплата труда, оплата услуг управляющей компании, расходы на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, аренду – не более 10% от проектной стоимости строительства

Ограничение, установленное частью 2 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ (расходы, предусмотренные пунктами 13, 17 – 20 части 1 указанной статьи, не могут составлять более чем 10% от проектной стоимости строительства), неприменимо к застройщикам, которые осуществляют строительство собственными силами. Согласно утвержденным нормативам по ценообразованию только фонд оплаты труда составляет около 20% стоимости строительства. Это ограничение также неприменимо к застройщикам, которые производят для собственного потребления строительные материалы.

Лимит авансирования – не более 30% от проектной стоимости строительства

Частью 4 статьи 18 установлено ограничение совокупного размера авансовых платежей в отдельных целях (пункты 1, 3, 4 и 9 части 1 статьи 18) – не более 30 % от проектной стоимости строительства. При этом в совокупном размере учитываются авансовые платежи по расходам на проектирование, изыскания, экспертизу и строительство объекта строительства (пункт 3 части 1 статьи 18). Однако подготовка проектной документации и её экспертиза осуществляются застройщиком **до** получения разрешения на строительство. К моменту привлечения денежных средств участников долевого строительства застройщик уже обладает результатами проектирования, изысканий и экспертизы. Соответственно, авансирование таких расходов производится застройщиком за счёт собственных средств и не должно учитываться при установлении предельного размера совокупных авансовых платежей, производимых за счёт средств, привлечённых по договорам долевого участия.

Кроме того, законодательство о технологическом присоединении обязывает застройщика авансировать сетевые организации в объёме около 70% от стоимости их услуг. Это означает, что стоимость иных работ должна авансироваться в объёме, значительно меньшем, чем 30%.

10% собственных средств

1% обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств дольщиков

**3. Необоснованная зависимость от недобросовестных потребителей.**

Федеральный закон № 214-ФЗ в действующей редакции запрещает застройщику пользоваться расчётным счётом в целях, не указанных в законе, до исполнения обязательств застройщика перед всеми участниками долевого строительства. Это означает, что «последний дольщик» путём уклонения от приёмки объекта, обращения в суд и т.п. способен парализовать деятельность застройщика на неопределённый срок – невозможно начать новый проект, не закончив старый, невозможно распределить прибыть между акционерами.

Кроме того, Федеральным законом № 218-ФЗ внесены изменения, устанавливающие требование об отсутствии у застройщика в любой момент своей деятельности недоимки по налогам, сборам, иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год в любом размере. Согласно части 3 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ в случае привлечения денежных средств граждан для строительства лицом, не имеющим в соответствии с указанным Федеральным законом на это права, гражданин может потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов от суммы этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков. Такие положения очевидным образом обостряют проявления «потребительского экстремизма»: одновременное расторжение значительного количества договоров и выплата по каждому из них вышеназванных процентов и убытков ведёт к банкротству застройщика.

Остановка деятельности застройщика означает, помимо прочего, перевод сотрудников каждый раз в другую компанию, создаваемую под новый объект, и даже увольнение, создаёт социальную незащищённость миллионов людей, работающих на стройке.

**4. Неприемлемые предпринимательские риски.**

Закон устанавливает обязанность уполномоченного банка уведомлять фонд по каждому случаю попытки совершения платежа, не соответствующего целевому назначению (требованиями статьи 18 214-ФЗ). При этом во многих случаях соответствие или несоответствие конкретного платежа требованиям статьи 18 214-ФЗ оценивается субъективно, на усмотрения работника уполномоченного банка. Четких законодательных критериев соответствия 18-ой статье всех 100% видов платежей, встречающихся в практике застройщиков, установить невозможно.

Закон устанавливает право фонда обратиться в суд с иском о банкротстве. Фонд имеет доступ к бухгалтерской отчетности застройщика, а также к отчетности застройщика перед органом контроля. Для обращения в суд с иском о банкротстве застройщика фонд должен представит сведения, подтверждающие неплатежеспособность застройщика. Четких законодательных критериев, определяющих факт неплатежеспособности юридического лица, не существует.

Суд, рассматривая иск о признании застройщика банкротом, имеет право начать процедуры банкротства и при отсутствии абсолютных доказательств неплатежеспособности застройщика. Введение стадии банкротства «наблюдение» в большинстве случаев завершается прекращением производства по делу.

Федеральный закон 218-ФЗ ликвидировал для застройщиков возможность нахождении в иной стадии, кроме конкурсного производства. Таким образом суд, принимая решение о начале процедуры банкротства, сразу же переводит ее в стадию конкурсного производства, которая предполагает внешнее управление компанией. В том числе и в случае, когда имеются лишь признаки неплатежеспособности (цифры из отчетности, сведения банка о попытках совершения нецелевых платежей), но не установлен факт неплатежеспособности.

Для застройщиков, имеющих значительный объем накопленного имущества, риски случайного перевода компании в стадию конкурсного производства является недопустимым.

**5. Проблемы реализации проектов комплексного освоения территорий, развития застроенных территорий, комплексного развития территорий.**

Значительные объёмы ввода жилья в Российской Федерации обеспечивают масштабные проекты строительства, основанные на комплексном подходе. Например, строительство известного микрорайона «Академический» в Екатеринбурге должно завершиться в 2026 году. На территории 2500 га будет возведено 13 млн м2 недвижимости, из них 9 млн м2 жилых помещений. Строить такое количество недвижимости невозможно последовательно. Обязательно осуществляется параллельное возведение объектов.

Большое число крупных проектов комплексного освоения территории реализуется на землях, представленных фондом развития жилищного строительства, который в настоящее время объединен с АИЖК.

Ниже приведены некоторые примеры реализации крупных проектов, из которых следует, что в Российской Федерации в настоящее время отсутствует практика создания отдельных юридических лиц под каждое разрешение на строительство.

В Санкт-Петербурге ООО «Строительная компания Каменка» (Холдинг Setl Group) возводит в жилом комплексе «Чистое небо» одновременно 14 многоквартирных домов совокупной площадью 1,1 млн м2, на строительство каждого из которых выдано отдельное разрешение (RU 78-015-0469-2015, RU 78-015-0505-2016, RU 78-015-0516-2016, RU 78-015-0523-2016, RU 78-015-0528-2016, RU 78-015-0529-2016, RU 78-015-0530-2016, RU 78-015-0532-2016, RU 78-015-0535-2016, RU 78-015-0545-2017, RU 78-015-0547-2017, RU 78-015-0548.1-2017, RU 78-015-0553-2017, RU 78-015-0554-2017).

ООО «ЛСР. ОБЪЕКТ-М» (Группа ЛСР) возводит в Москве в жилом комплексе «ЗИЛАРТ» одновременно 6 многоквартирных домов совокупной площадью 365 тыс. м2, на строительство каждого из которых выдано отдельное разрешение (RU 77-126000-011425-2015, RU 77-126000-011587-2015, RU 77-126000-012292-2016, RU 77-126000-012344-2016, RU 77-126000-013272-2016, RU 77-126000-012569-2016).

ООО «Строительное управление-1 ЮгСтройИнвест-Дон» (Группа компаний ЮгСтройИнвест) возводит в Ростове-на-Дону в жилом комплексе «Красный Аксай» одновременно 22 многоквартирных дома совокупной площадью 360 тыс. м2, на строительство каждого из которых выдано отдельное разрешение (RU 61-310-894901-2016, RU 61-310-895001-2016, RU 61-310-895101-2016, RU 61-310-897301-2016, RU 61-310-897401-2016, RU 61-310-897601-2016, RU 61-310-897701-2016, RU 61-310-897801-2016, RU 61-310-903601-2017, RU 61-310-903801-2017, RU 61-310-903901-2017, RU 61-310-898601-2016, RU 61-310-903401-2017, RU 61-310-903501-2017, RU 61-310-897501-2016, , RU 61-310-897901-2016, RU 61-310-898001-2016, RU 61-310-898101-2016, RU 61-310-898201-2016, RU 61-310-898301-2016, RU 61-310-898401-2016, RU 61-310-898501-2016,).

Комплексная застройка – это сложный технологический процесс, требующий чёткого соблюдения последовательности этапов проектирования, строительства, производства и поставки строительных материалов и т.д. Ведущие застройщики России наработали уникальный бесценный опыт организации такого строительства. При этом в роли застройщика, как правило, выступает одно юридическое лицо.

Реализация многих из таких масштабных проектов жилищного строительства осуществляется на основе предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации институтов комплексного освоения территорий, развития застроенных территорий и комплексного развития территорий (далее соответственно КОТ, РЗТ, КРТ). Дальнейшая реализация масштабных проектов жилищного строительства ставится под угрозу в связи с введением Федеральным законом № 218-ФЗ принципа «один застройщик – одно разрешение на строительство» (часть 11 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ). При КОТ запрещено выдавать одно разрешение на строительство нескольких многоквартирных домов (часть 31 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации). При РЗТ или КРТ застройщик принимает на себя такой комплекс обязательств (расселение, перемежевание, перепланировка, строительство сетей и др.), что это становится невозможным в связи с установленными нормативами целевого расходования средств. Соответственно, застройщики, планирующие заключить договоры о КОТ, РЗТ или КРТ, лишаются эффективного финансового ресурса, что снижает привлекательность таких проектов и ставит под угрозу их реализацию.

Более того, Федеральный закон № 218-ФЗ не позволяет завершить уже начатые проекты КОТ и РЗТ. Согласно части 3 статьи 25 (переходные положения) указанного закона, если разрешение на строительство получено до 01.07.2018, то положения отдельных статей Федерального закона № 214-ФЗ, устанавливающие новые требования к деятельности застройщиков, применяются без учёта изменений, внесенных Федеральным законом № 218-ФЗ. Соответственно, завершить строительство по старым требованиям после 01.07.2018 можно будет только по тем объектам, разрешение на строительство которых получено до этой даты. Однако сроки реализации проектов КОТ и РЗТ значительно превышают установленный срок переходного периода, а механизм передачи обязательств по действующим договорам КОТ и РЗТ другим застройщикам отсутствует. Это означает, что проекты КОТ, РЗТ и КРТ, по которым к 01.07.2018 не будет получено последнее необходимое разрешение на строительство, могут быть «заморожены», а застройщики, принявшие на себя обязательства по их реализации, понесут ответственность за нарушение таких обязательств, как перед органами власти, так и перед гражданами, чьи денежные средства уже привлечены по договорам участия в долевом строительстве.

Таким образом, введённые ограничения ставят под удар в целом институт развития территорий – ключевой и перспективный инструмент современной градостроительной деятельности. Как следствие, инвестиционная привлекательность регионов резко снизится, региональные программы, в том числе по расселению граждан из ветхого и аварийного жилья, могут быть остановлены.

Комплексный подход к освоению земельных участков в условиях Федерального закона № 218-ФЗ не может быть реализован и на частных землях. Согласно пункту 4 части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ допускается расходование денежных средств застройщика на строительство сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, для подключения к таким сетям объектов в пределах одного разрешения на строительство. Следовательно, комплексная инженерная подготовка территории для строительства нескольких объектов, расположенных в границах одного элемента планировочной структуры, возможна только в случае получения одного разрешения на строительство на эти объекты. Аналогичная проблема возникает при строительстве объектов социальной инфраструктуры – такой объект может быть полностью построен только за счёт средств, привлечённых в рамках одного разрешения на строительство. При строительстве на принадлежащем застройщику на праве собственности земельном участке такие ограничения стимулируют застройщика получать одно разрешение на строительство на максимально возможное количество объектов. Такой подход противоречит основам и направленности развития земельного законодательства, произвольное укрупнение земельных участков может привести к проблемам на стадии ввода объектов в эксплуатацию и регистрации перехода права собственности к гражданам - участникам долевого строительства, что означает нарушение их прав.

**6. Невозможность использования схемы достройки проблемных объектов через масштабные инвестиционные проекты.**

Федеральный закон № 218‑ФЗ создаёт механизмы для усиления защиты граждан, инвестирующих в долевое строительство, однако никоим образом не определил пути решения проблемы уже существующих обманутых дольщиков. Вместе с тем в некоторых субъектах Российской Федерации данная проблема успешно решается на основании региональных законов. Так, в отдельных случаях проекты по завершению строительства проблемных объектов долевого строительства, признаются масштабными инвестиционными проектами (далее также - МаИП). При этом к критериям масштабных инвестиционных проектов в указанных случаях относят минимальную площадь помещений, подлежащих передаче гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений, а также размер денежных средств, которые инвестор обязуется направить на завершение строительства проблемного объекта. Это делается в целях привлечения к процессу достройки крупных региональных застройщиков, которым для указанной цели предоставляются земельные участки без проведения торгов в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 396 Земельного кодекса Российской Федерации.

Например, пунктом 2 части 1 статьи 1 **Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583‑ОЗ** установлено, что МаИП может быть признан проект, отвечающий следующим критериям:

– предполагается строительство многоквартирного дома (домов) общей площадью не менее 10 000 кв. м. жилых помещений;

– не менее 2,5% общей площади указанных жилых помещений подлежат передаче в собственность гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков, на территории Новосибирской области;

– инвестор обязуется внести денежные средства в размере не менее 30 млн. рублей на завершение строительства проблемного объекта на территории Новосибирской области.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 3 статьи 333 **Земельного кодекса Республики Татарстан** предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов в целях реализации МаИП допускается в случае, если такой проект направлен на поддержку лиц, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков.

Данные положения конкретизированы **указом Президента Республики Татарстан от 07.12.2015 № УП-1170**, согласно которому указанный выше инвестиционный проект должен соответствовать следующим критериям:

– предполагается строительство многоквартирного дома (домов) общей площадью жилых помещений не менее 10 000 кв. м.;

– предусматривается предоставление одной из следующих мер по защите прав пострадавших граждан:

передача в собственность пострадавших граждан жилых помещений площадью, равной не менее чем 10% общей площади жилых помещений, строительство которых предусмотрено инвестиционным проектом;

завершение строительства не достроенного недобросовестным застройщиком многоквартирного дома (домов), строящегося (строящихся) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, затраты на которое составляют не менее 50 млн. рублей.

В **Удмуртской Республике** отдельным **Законом от 08.07.2014 № 42-РЗ** урегулирован порядок предоставления мер по защите прав граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Удмуртской Республики, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков. Количество квадратных метров общей площади жилых помещений, которые будут предоставлены юридическим лицом таким гражданам, определяется по результатам конкурса, проводимого в соответствии со статьёй 7 указанного выше Закона.

При этом согласно части 3 статьи 3 **Закона Удмуртской Республики от 12.05.2015 № 24‑РЗ** инвестиционные проекты, направленные на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в случае предоставления мер по защите прав граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков, считаются масштабными инвестиционными проектами без учёта иных критериев, которым по общему правилу должны соответствовать МаИП.

Аналогичные положения установлены законодательством иных субъектов Российской Федерации, в частности, **Архангельской, Брянской, Ивановской, Калининградской, Ленинградской, Ростовской областей.**

После принятия Федерального закона № 218-ФЗ реализация таких масштабных инвестиционных проектов фактически заблокирована, поскольку установлен запрет застройщику, привлекающему средства участников долевого строительства, одновременно осуществлять строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по нескольким разрешениям на строительство (часть 11 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ). В совокупности с иными ограничениями (единственный расчётный счёт, операции по которому ограничены; запрет на осуществление деятельности помимо долевого строительства; запрет на совершение сделок, не связанных с долевым строительством), установленными действующим законодательством о долевом строительстве, застройщики, участвующие в реализации таких проектов, не смогут на законных основаниях завершить эти проекты и исполнить уже принятые на себя обязательства.

Введённые Федеральным законом № 218‑ФЗ положения разрушают разработанный на региональном уровне эффективный механизм решения проблемы обманутых дольщиков. Установленные требования к застройщикам делают невозможным использование механизмов долевого строительства в масштабных инвестиционных проектах и препятствуют реализации государственной политики субъектов Российской Федерации в сфере защиты прав граждан-участников долевого строительства, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

**7. Отсутствует механизм исполнения застройщиком гарантийных обязательств.**

Федеральный закон № 214-ФЗ в новой редакции запрещает застройщику одновременно осуществлять строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по нескольким разрешениям на строительство (часть 11 статьи 3). Кроме того, согласно части 8 статьи 18 денежные средства с расчётного счета застройщика могут использоваться в целях, не связанных с долевым строительством, только после исполнения обязательств застройщика перед всеми участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключённым в отношении объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство. При этом согласно части 1 статьи 12 обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Таким образом, только после передачи всех объектов участникам долевого строительства застройщик вправе осуществлять иные операции по своему расчётному счёту, а также начать строительство нового объекта (по другому разрешению на строительство).

После подписания передаточного акта возникают гарантийные обязательства застройщика, предусмотренные статьёй 7 этого Федерального закона. Согласно пункту 15 части 2 статьи 3 обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости **в пределах одного разрешения на строительство**, на дату направления проектной декларации не должны превышать 1% от проектной стоимости строительства. Следовательно, предъявленные к застройщику требования по гарантийным обязательствам воспрепятствуют строительству нового объекта, если они превысят 1% от проектной стоимости его строительства.

Кроме того, если требования по гарантийным обязательствам будут предъявлены после того, как застройщик начал строительство нового объекта (по другому разрешению на строительство), то такие требования не смогут быть исполнены в силу прямого запрета на осуществление операций по расчётному счёту застройщика в целях, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости **в пределах одного разрешения на строительство** (часть 3 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ).

Застройщик не вправе осуществлять иную деятельность, за исключением деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство (часть 6 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ). Исполнение гарантийных обязательств по ранее построенному объекту является иной деятельностью по отношению к текущему строительству, т.к. требует заключения сделок. Все такие сделки признаются недействительными (часть 9 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ).

С учётом всех ограничений, введённых Федеральным законом № 218-ФЗ, у застройщиков исчезает какая-либо мотивация сохранения юридического лица после завершения строительства объекта. Нет никакой экономической целесообразности содержать юридическое лицо, выполнившее функции застройщика по возведению объекта и передаче квартир, исключительно для целей исполнения гарантийных обязательств. Это означает, что такие юридические лица будут ликвидироваться, а гарантийные обязательства перед участниками долевого строительства исполняться не будут.

**8. Противоречия с имеющимися долгосрочными обязательствами, в том числе вытекающими из заключенных контрактов по строительству для государственных нужд.**

Многие застройщики имеют заключенные государственные, муниципальные контракты на выполнение подрядных работ. Указанные контракты заключены на торгах и не допускают замену юридического лица подрядчика. Сроки исполнения таких контрактов нередко значительно превышают срок вступления в силу ограничений, накладываемых на застройщика в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ (1 июля 2018 года).

Указанные компании могут иметь заключенные договоры комплексного освоения территории (КОТ). Такие договоры также заключены на торгах и не допускают замены застройщика иным лицом.

При наличии одновременно государственного контракта на подрядные работы и договора комплексного освоения территории добросовестный застройщик попадает в неразрешимую юридическую западню. Не прекратив исполнение государственного контракта, застройщик попадает под запрет привлечения средств граждан в соответствии с новыми требованиями части 6 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ. Односторонне прекратив исполнение государственного контракта, застройщик будет включён в реестр недобросовестных поставщиков, что означает запрет на привлечение средств граждан согласно пункту 5 части 2 статьи 3 Федерального закона 214-ФЗ. Прекратив привлечение средств граждан, застройщик не исполнит свои обязательства по договору КОТ. Выхода из такой ситуации для добросовестного застройщика нет. Более того, законодательство о контрактной системе в случае банковского сопровождения контракта обязывает иметь отдельный расчётный счёт в указанном банке (часть 1 статьи 35 Федерального закона № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»). Такое требование не может быть исполнено специализированным застройщиком, поскольку Федеральный закон № 214-ФЗ разрешает ему иметь только один расчётный счёт.

Кроме случая наличия государственных и муниципальных контрактов застройщики могут иметь иные длящиеся обязательства, возникшие на основании сделок или событий, которые невозможно односторонне прекратить до 1 июля 2018 года. Например, это могут быть долгосрочные кредиты и займы, в том числе под залог имущества застройщика. В силу статьи 810 Гражданского кодекса досрочный возврат займа допускается только с согласия кредитора, а исполнение таких обязательств персонализировано, перемена лица не допускается. Это же относится в выпущенным застройщиками облигациям. Многие застройщики выступают поручителями по долгосрочным кредитам иных юридических лиц.

Изучить всё многообразие подобных ситуаций не представляется возможным. Срок – 1 июля 2018 года является слишком коротким, чтобы все долгосрочные обязательства к этой дате были прекращены.

**9. Наличие у застройщика недоимки по налогам и сборам, даже непреднамеренной и незначительной, автоматически делает деятельность застройщика неправомерной.**

Федеральным законом № 218-ФЗ внесены изменения, устанавливающие требование об отсутствии у застройщика недоимки по налогам, сборам, иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год. В прежней редакции Федерального закона № 214-ФЗ размер такой задолженности не должен был превышать 25% балансовой стоимости активов застройщика по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период, а подтверждение застройщиком соответствия этому требованию осуществлялось на дату направления проектной декларации.

В редакции Федерального закона № 218-ФЗ застройщик должен соответствовать установленным требованиям в любой момент своей деятельности, чтобы не утратить право привлекать денежные средства участников долевого строительства. При этом размер задолженности не имеет допустимого предела – наличие недоимки в несколько копеек автоматически лишает застройщика права привлекать средства граждан для строительства. В прежней редакции Федерального закона № 214-ФЗ застройщик должен соответствовать указанному требованию только на момент подачи проектной декларации.

Однако недоимка по обязательным платежам в процессе обычной хозяйственной деятельности любого юридического лица может возникнуть по не зависящим от него обстоятельствам (задержка платежа банком, техническая ошибка и т.п.). Более того, налоговое законодательство построено таким образом, что налогоплательщик может длительное время не знать о наличии у него недоимки. Согласно пункту 1 статьи 70 Налогового кодекса Российской Федерации требование об уплате налога должно быть направлено налогоплательщику не позднее **трёх месяцев** со дня выявления недоимки, а в случае, если сумма недоимки и задолженности по пеням и штрафам, относящейся к этой недоимке, составляет менее 500 рублей, - не позднее **одного года** со дня выявления недоимки. При этом согласно позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Пленума от 30.07.2013 № 57 «О некоторых вопросах, возникающих при применении арбитражными судами части первой Налогового кодекса Российской Федерации», под днём выявления недоимки следует понимать следующий день после наступления срока уплаты налога (авансового платежа), а в случае представления налоговой декларации (расчета авансового платежа) с нарушением установленных сроков - следующий день после её представления. Кроме того, согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 31 Налогового кодекса Российской Федерации налоговые органы вправе в отдельных случаях определять суммы налогов, подлежащие уплате налогоплательщиками в бюджетную систему Российской Федерации, **расчётным путём** на основании имеющейся у них информации о налогоплательщике. При этом бремя доказывания того, что размер доходов и (или) расходов, определённый налоговым органом расчётным путём, не соответствует фактическим условиям экономической деятельности налогоплательщика, возлагается на последнего, поскольку именно он несёт риски, связанные с возникновением оснований для применения налоговым органом расчётного метода определения сумм налогов.

Вследствие этого может возникнуть ситуация, когда застройщик на протяжении длительного времени имеет выявленную налоговым органом недоимку и не вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства, однако в силу того, что не знает о наличии имеющейся недоимки, продолжает заключать договоры долевого участия.

За привлечение денежных средств граждан лицом, не имеющим на это права в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований указанного законодательства, установлены административная и уголовная ответственность (статья 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, статья 2003 Уголовного кодекса Российской Федерации).

Кроме того, часть 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ в новой редакции содержит внутреннее противоречие. С одной стороны, в первом абзаце части 2 статьи 3 исключено требование «на дату направления проектной декларации». С другой стороны, второе предложение пункта 7 части 2 статьи 3 осталось без изменений: «Застройщик считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению **на дату направления проектной декларации** в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации … не принято». Исходя из буквального толкования данной нормы, можно сделать вывод, что застройщик, имеющий недоимку по налогам за прошлый год, признаётся соответствующим установленному требованию, если он обжалует эту недоимку и решение по его жалобе не принято на дату подачи проектной декларации. Даже если по жалобе застройщика впоследствии будет принято отрицательное решение, следуя букве закона, такого застройщика нельзя будет признать несоответствующим требованиям.

Таким образом, негативные последствия для застройщика, связанные с требованием об отсутствии недоимки в действующей редакции Федерального закона № 214-ФЗ, несопоставимы с характером нарушения. При этом вышеуказанное внутреннее противоречие нормы может освободить застройщика от ответственности вообще.

Аналогичная ситуация возникает в случае установления контролирующим органом в процессе строительства факта несоблюдения застройщиком норматива размера собственных средств застройщика – не менее чем десять процентов от планируемой стоимости строительства.

**10. Увеличение налоговой нагрузки**

Значительное число застройщиков одновременно являются производителями строительных материалов. Дробление бизнеса по строительству и производству строительных материалов на отдельные юридические лица в силу требования части 6 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ в новой редакции влечёт возникновение НДС во взаиморасчетах между такими юридическими лицами, что увеличивает стоимость строительных материалов и, как следствие, себестоимость строительства.

В ранее действовавшей редакции часть 1 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ предусматривала возможность определения цены договора участия в долевом строительстве как суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. Федеральным законом № 218-ФЗ положение, допускающее такую возможность, исключено с 30.07.2018. При этом в переходный период (до 01.07.2018) продолжает действовать прежняя редакция части 2 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ, согласно которой в случае, если цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика, предусмотренные частью 1 статьи 18 Федерального закона 214-ФЗ ограничения в части расходования денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по договору, относятся только к денежным средствам на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по договору в счёт оплаты услуг застройщика, расходуются застройщиком по своему усмотрению.

Указанные положения во взаимосвязи с подпунктом 231 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации освобождали от налогообложения НДС услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве при строительстве объектов жилого назначения.

Федеральным законом № 218-ФЗ возможность выделения в цене договора услуг застройщика исключена. Таким образом, исключается отнесение денежных средств, полученных застройщиком от дольщика, на оплату услуг застройщика и применение налоговой льготы по НДС.

Результатом изменений станет обложение НДС разницы в виде суммы превышения денежных средств, полученных от дольщиков, над фактическими затратами по строительству жилого дома, остающейся в распоряжении застройщика, которая будет признаваться внереализационным доходом застройщика и облагается НДС. Сейчас такие внереализационные доходы облагаются только налогом на прибыль. В итоге увеличится налоговая нагрузка на застройщика.

Если сейчас застройщик с внереализационного дохода уплачивает только налог на прибыль в размере 20%, то с учётом вышеуказанных изменений у застройщика появится обязанность уплачивать и НДС на сумму внереализационного дохода. Сумма уплачиваемого налога увеличится с 20% до 32,20%.

Пример. Дольщик внес 1 500 000,00 руб. за квартиру. Себестоимость квартиры составила 1 300 000,00 руб. Доход застройщика составил 200 000,00 руб. Доход облагается НДС 18%. Сумма НДС к уплате составит 200 000,00 / 1,18 \* 18% = 30 508,47 руб. Налоговая база для определения налога на прибыль составит 200 000,00 - 30 508,47 = 169 491,53 руб. Сумма налога на прибыль к уплате составит 169 491,53 \* 20% = 33 898,31 руб. Итого сумма налога к уплате составит 30 508,47 + 33 898,31 = 64 406,78 или 32,20% от 200 000,00 руб.

**11. Уполномоченный банк. Неоправданная зависимость застройщика от банка. Отсутствие специалистов по банковскому строительному контролю. Двойной банковский контроль при работе со счетами эккроу.**

Новая редакция Федерального закона № 214-ФЗ вводит институт уполномоченного банка. Перечень таких банков будет определяться в соответствии с критериями, установленными Правительством Российской Федерации (пункт 3 статьи 2). Застройщик, технический заказчик, выполняющий работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, и генеральный подрядчик, выполняющий работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком, обязаны открыть банковский счёт в одном уполномоченном банке и осуществлять расчёты между собой только с использованием указанных счетов. Застройщик вправе иметь только один расчетный счёт (часть 23 статьи 3).

Из данных норм следует, что застройщик попадает в абсолютную зависимость от уполномоченного банка. В процессе взаимодействия застройщик не имеет возможности беспрерывно перейти в другой банк (например, в случае банкротства банка или возникновения обоснованных сомнений в его финансовой устойчивости) – сначала надо закрыть расчётный счет, только потом открыть новый в другом банке. То же самое должны будут сделать технический заказчик и генеральный подрядчик, работающие по договору с застройщиком. Причём законодатель никак не ограничил банк в размере комиссии за свои услуги.

Федеральный закон № 214-ФЗ в новой редакции вынуждает застройщика иметь на расчётном счёте в банке остаток средств (требования пункта 12 части 2 статьи 3). При этом банк по своему усмотрению будет осуществлять банковский контроль, который не имеет детальной регламентации. Причём банковский контроль должен осуществляться за средствами, которые банк застройщику не предоставлял. В отсутствие надлежащего регулирования института банковского контроля банк может злоупотреблять своими правами, используя остатки средств застройщика по своему усмотрению. Законодательство позволяет сделать вывод о необоснованном доверии государства банкам при недоверии застройщикам.

В случае указания застройщиком в распоряжении информации, не соответствующей требованиям статьи 18 214-ФЗ уполномоченный банк обязан проинформировать об этом орган контроля и фонд (часть 3 статьи 182 214-ФЗ в новой редакции). Однако при этом закон не устанавливает, обязан ли банк выполнять распоряжение застройщика. Вероятнее всего, при наличии сомнений в соответствии распоряжения требованиям статьи 18 банк будет приостанавливать платежи или отказывать в их осуществлении. Следует отметить, что приостановление совершения банковских операций по итогам субъективной оценки соответствия платежа целевому назначению приведёт к нарушению обязательств застройщика перед контрагентами, что означает штрафы и неустойки.

При принятии решении о проведении платежа банк будет руководствоваться буквальным толкованием норм закона. 18-я статья разрешает использовать средства дольщиков только на платежи по заключенным договорам КОТ, РЗТ, КРЗ, т.е. на платежи, которые прямо предусмотрены этими видами договоров. Однако указанные договоры предусматривают не только платежи, но и обязательства застройщика. Например, построить детский сад. При выполнении указанного обязательства застройщик производит платежи подрядчику строительства по договору с ним, а не по договору КОТ, РЗТ или КРЗ. Платежи не эти цели банк может не пропустить

Застройщик при направлении распоряжения обязан предоставлять в уполномоченный банк документы или копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжения, в том числе договоры и акты сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг, акты приема-передачи товара, товарно-транспортные накладные, счета, счета-фактуры, иные документы, подтверждающие исполнение получателем средств своих обязательств по договору (часть 3 статьи 182 214-ФЗ в новой редакции). Формулировка «в том числе» буквально означает, что перечисленные документы предоставляются обязательно, а иные документы могут быть предоставлены. Но весь перечисленный набор документов застройщик не может предоставить, например, при осуществлении авансового платежа.

Другой значимой проблемой является очевидное отсутствие в банковской сфере необходимого количества специалистов для осуществления банковского контроля. Для того, чтобы компетентно проверять платежи застройщика на соответствие требованиям статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ такие специалисты должны обладать одновременно высокой компетенцией в юридической, экономической, финансовой сферах, а также в сфере строительного контроля.

Скорее всего, в силу отсутствия таких специалистов в штате банки будут прибегать к услугам сторонних организаций. Такие услуги на рынке стоят от 1 до 5% от стоимости строительства. Практика пойдёт по одному из двух сценариев:

1) банковский контроль превратится в формальность, никакого реального контроля не будет;

2) банковский контроль приведёт к значительному удорожанию строительства и замедлению проведения расчетов по платежным поручениям застройщиков.

Кроме того, законодатель установил обязанность уполномоченного банка незамедлительно уведомить Фонд и контролирующий орган о выявленных в платёжных поручениях застройщика несоответствиях (часть 3 статьи 182 Федерального закона № 214-ФЗ), но не предусмотрел какой-либо ответственности за ошибки банковских работников. Принимая во внимание, что такие уведомления от уполномоченного банка могут стать основанием для проведения внеплановой проверки застройщика контролирующим органом (реализация полномочий по пункту 1 части 6 статьи 23) или использованы Фондом при инициировании банкротства застройщика (реализация права по пункту 26 статьи 2011 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), банковский контроль должен быть максимально регламентирован.

Для сравнения, законодательством о контрактной системе в отдельных случаях предусмотрено обязательное банковское сопровождение контрактов (статья 35 Федерального закона № 44-ФЗ). При этом Правительство Российской Федерации устанавливает порядок осуществления банковского сопровождения контрактов, включающий в себя в том числе требования к банкам и порядку их отбора, условия договоров, заключаемых с банком, а также требования к содержанию формируемых банками отчетов. Органы власти определяют также случаи осуществления банковского сопровождения контрактов. Сопровождению подлежат контракты на сумму от 5 млрд и более, пределы такого сопровождения регламентированы, стоимость расширенного банковского сопровождения – от 1% цены контракта.

Очевидно, что банковское сопровождение – инструмент квалифицированный и дорогостоящий. Его применимость к текущей деятельности застройщиков вызывает не только обоснованные сомнения, но и очевидные риски.

Закон не определил, что список уполномоченных банков будет совпадать со списком банков, имеющих право работать с застройщиками по схеме счетов эскроу. В результате возможно возникновение двойного банковского контроля в случае, когда застройщик получает целевой кредит в одном банке, а расчетный счет имеет в уполномоченном банке.

**12. Проблема ликвидации временных кассовых разрывов.**

Обеспечивать соблюдение графика заключения договоров участия долевого строительства и соответственно поступления средств для финансирования строительства в настоящее время стало значительно сложнее, чем в предыдущие годы. Нестабильность финансирования вызвана не зависящими от застройщиков факторами - в первую очередь, снижением реальных доходов населения. Рост ипотечного кредитования пока что привёл лишь к снижению темпов падения спроса, однако является недостаточным для его восстановления. В результате в финансировании строительства множества конкретных объектов регулярно появляется дефицит – кассовые разрывы. Одним из самых распространенных источников покрытия дефицита финансирования стройки являются краткосрочные займы, которыми бенефициары застройщика обеспечивают свои компании на период кассового разрыва. По мере восстановления продаж квартир происходит возврат таких займов.

Введение запрета на займы (пункт 1 части 7 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ) ликвидирует сложившийся механизм покрытия кассовых разрывов. Теперь застройщик должен заранее, до начала привлечения средств дольщиков, предвидеть возможность наступления кассовых разрывов и обеспечить юридическое лицо в необходимом объёме запасом собственных средств. Но это невозможно, так как конъюнктура рынка не зависит от застройщика.

Выходом для застройщика станет введение в схему финансирования строительства собственной генподрядной компании, которая будет получать займы от бенефициара в период образования кассового разрыва. Однако это повлечёт дополнительные расходы на создание и поддержание такой компании, которые войдут в себестоимость строительства и продажную цену квартир.

**13. Запрет профессии при банкротстве застройщика без применения параграфа 7 главы IX закона о банкротстве (если застройщик строит без привлечения средств дольщиков).**

Банкротство юридического лица является обычной практикой гражданских отношений. При этом случаи банкротства застройщика можно разделить на два вида:

с применением арбитражным судом параграфа 7 главы IX закона о банкротстве;

без применения.

В свою очередь, случай применения арбитражным судом параграфа 7 главы IX закона о банкротстве также можно разделить на два подвида:

по итогам рассмотрения производство по делу было прекращено, застройщик выполнил все обязательства перед участниками долевого строительства;

застройщик не выполнил обязательства перед участниками долевого строительства.

Запрет на профессию, введённый новой нормой пункта 5 части 3 статьи 32 Федерального закона № 214-ФЗ, должен распространяться только на случаи банкротства застройщика, который в итоге не выполнил свои обязательства перед участниками долевого строительства. В противном случае под указанный запрет могут попасть добросовестные застройщики.

**14. Предоставление исключительного права на привлечение средств дольщиков только хозяйственным обществам приведёт к сокращению объёмов жилищного строительства.**

Крупнейшим застройщиком Приморского края и всего Дальневосточного Федерального округа является Казённое предприятие «Единая дирекция по строительству объектов на территории Приморского края». Одним из крупнейших застройщиков Кемеровской области является Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Кемеровской области. Федеральное государственное унитарное предприятие «Главное военно-строительное управление № 8» является одним из крупнейших застройщиков Удмуртской Республики. В Башкортостане к крупнейшим застройщикам относятся МУП ИСК Уфы, Фонд жилищного строительства, Фонд развития жилищного строительства, которые не являются хозяйственными обществами.

Этот список крупных застройщиков, не являющихся хозяйственными обществами, можно продолжить. Есть и небольшие муниципальные унитарные предприятия, которые являются единственными застройщиками на территориях небольших городов. На таких застройщиков в общей сложности приходится в отдельных регионах до 20% объема текущего жилищного строительства, что в целом по России составляет до 3% (около 4 млн м2 квартир).

Преобразование многих из указанных застройщиков в хозяйственные общества невозможно (для фондов действует прямой запрет – пункт 3 статьи 12317 Гражданского кодекса Российской Федерации), либо требует значительного времени. Как и невозможно дробление их деятельности на отдельные юридические лица по принципу «один застройщик – одно разрешение на строительство».

Новое законодательство не учитывает специфику таких застройщиков, что может привести к их банкротству, увольнению больших трудовых коллективов, снижению объёма жилищного строительства дополнительно на 3%.

**15. Запрет на совершение сделок, не связанных со строительством в пределах одного разрешения.**

Согласно части 3 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ в новой редакции не допускается осуществление операций по расчётному счёту застройщика в целях, 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.

Однако в практической деятельности застройщика происходит множество сделок, которые могут быть определены контролирующими органами как не связанные со строительством. Например, продажа основных фондов, построенных ранее квартир, отслужившей срок мебели, компьютеров, выплата дивидендов. Под запрет попадает распоряжение застройщиком имуществом, оставшимся после завершения строительства объекта. В собственности застройщика могут остаться квартиры, которые он мог бы продать или использовать в качестве залога для привлечения средств на новые проекты, однако введённые Федеральным законом № 218-ФЗ ограничения и запреты исключают такую возможность.

Таких сделок много. Это обычная хозяйственная деятельность застройщика. Запрет такой деятельности ограничивает права застройщика как собственника имущества, что прямо противоречит статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**16. Дублирование предоставления информации в Единую информационную систему жилищного строительства, Фонд, орган контроля, размещение на сайте застройщика**

Согласно части 4 статьи 233 Федерального закона № 214-ФЗ в новой редакции застройщики обязаны размещать в системе информацию, указанную в части 2 статьи 31 данного Федерального закона. В части 2 статьи 31 содержится перечень информации, которую застройщик обязан размещать на своем сайте. Таким образом, на застройщика ложится двойная нагрузка по обеспечению информационной открытости своей деятельности перед участниками долевого строительства. Представляется необходимым сохранить только обязанность застройщика размещать информацию в Единой информационной системе жилищного строительства. Размещение информации на сайте сделать добровольным.

Согласно части 2 статьи 232 Федерального закона № 214-ФЗ в новой редакции по запросу Фонда застройщики обязаны в течение десяти дней с даты поступления запроса представить в Фонд бухгалтерскую (финансовую) отчетность и документы (информацию), подтверждающие достоверность данных. При этом право на аналогичный запрос имеют органы контроля за долевым строительством (пункт 4 части 6 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ) и налоговые органы. Представляется, что необходимо установить единое место, в которое застройщик предоставляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность и документы (информацию), подтверждающие достоверность данных.

**17. Запрет на участие в имуществе некоммерческих организаций.**

Большинство застройщиков является членами саморегулируемых организаций на основе обязательного членства, определенного законодательством о градостроительной деятельности. Запрет на участие застройщиков в имуществе некоммерческих организаций, установленный пунктом 7 части 7 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ в новой редакции, противоречит законодательству о градостроительной деятельности.

Многие застройщики входят в состав общества взаимного страхования ответственности застройщиков. К 01.07.2018 указанные застройщики не могут выйти из состава этой некоммерческой организации.

Многие застройщики на добровольной основе входят в члены некоммерческих объединений застройщиков и строителей. Запрет на объединение застройщиков в некоммерческих организациях для формирования консолидированной позиции профессионального сообщества противоречит законодательству о некоммерческих организациях.

Для решения вышеобозначенных проблем необходимо откорректировать заложенный Федеральным законом № 218-ФЗ механизм.

1. Отменить запрет на одновременное осуществление строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по нескольким разрешениям на строительство.

2. Отменить требование о наличии у застройщика опыта строительства многоквартирных домов площадью не менее 10 000 м2.

3. Вернуть допустимый размер задолженности застройщика по налогам – 25% балансовой стоимости активов застройщика, который в полной мере отвечает обычным условиям предпринимательской деятельности хозяйствующих субъектов и установлен также в законодательстве о контрактной системе, о концессионных соглашениях и др. Слова «на дату направления проектной декларации» из пункта 7 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ необходимо исключить.

4. Отменить запрет иметь несколько расчётных счётов, осуществлять операции по расчётному счёту застройщика в целях, 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.

5. Отменить запрет на осуществление иной деятельности и совершение сделок, за исключением деятельности и сделок, 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.

6. Отменить запрет на привлечение средств в форме кредитов, займов, ссуд, выпуск облигаций.

7. Отменить требование к размеру обязательств застройщика, 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, на дату направления проектной декларации, - не более 1% от проектной стоимости строительства.

8. Расширить допустимые направления расходования денежных средств, привлечённых застройщиком по договорам долевого участия.