

Запрет привлечения средств дольщиков через ЖС, ЖНК, ЖСК

В результате реформирования законодательства о долевом строительстве из легитимных способов привлечения средств граждан были исключены такие инструменты финансирования строительства жилья как жилищные сертификаты (ЖС), жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) и жилищные накопительные кооперативы (ЖНК).

В «старой редакции» Закона № 214-ФЗ были предусмотрены 3 способа привлечения средств граждан на **строительство жилья, не введенного в эксплуатацию**, это:

- ДДУ;
- ЖС;
- ЖСК и ЖНК.

ДДУ регулирует непосредственно Закон № 214-ФЗ, а ЖС, ЖСК и ЖНК – соответствующее законодательство РФ (в Законе № 214-ФЗ были сделаны просто ссылки).

Закон № 214-ФЗ, статья 1, пункт 2 (в старой редакции)

Привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее - привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Законом № 175-ФЗ от 01.07.2018 (который внес последние значимые изменения в Закон № 214-ФЗ) данный пункт был изменен следующим образом:

- ДДУ – остался;
- ЖС – полностью исключены;
- ЖСК и ЖНК – остались только ЖСК, которые строят на ЗУ, предоставленных в безвозмездное срочное пользование, в том числе в рамках программы содействия развитию жилищного строительства и в случае достройки объектов, не достроенных застройщиком-банкротом (на основании Закона о банкротстве).

Закон № 214-ФЗ, статья 1, пункт 2 (в редакции Закона № 175-ФЗ)

Привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее - привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) утратил силу с 1 июля 2018 года. - Федеральный закон от 01.07.2018 N 175-ФЗ;
- 3) жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Данные изменения вступили в силу с 1 июля 2018 года.

Однако Законом № 175-ФЗ (п. 4 ст. 8) предусмотрены переходные положения в отношении данного пункта. Они предусматривают, что с 1 июля 2018 года допускается строительство только по:

- ЖС, размещение которых начато до 1 июля 2018 года;
- ЖСК, которые созданы до 1 июля 2018 года;
- ЖНК, которые созданы до 1 июля 2018 года.

Закон № 175-ФЗ, статья 8, пункт 4

Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается:

- 1) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах, если размещение таких жилищных сертификатов начато до дня вступления в силу настоящего Федерального закона;
- 2) жилищно-строительными кооперативами, созданными до дня вступления в силу настоящего Федерального закона;
- 3) жилищными накопительными кооперативами, созданными до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Таким образом, с 1 июля 2018 года НЕЛЬЗЯ привлекать средства граждан на строительство не введенных в эксплуатацию жилых объектов с использованием ЖС, ЖНК и ЖСК (за исключением отдельных особых случаев).

Однако, в общем гражданском законодательстве данные инструменты привлечения денег остались, в частности:

- Выпуск ЖС регулируется Указом Президента РФ от 10.06.1994 № 1182 «О выпуске и обращении жилищных сертификатов» и Федеральным законом от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»;
- Создание ЖНК регулируется Федеральным законом от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»;
- Создание ЖСК регламентируется Жилищным кодексом РФ (главы 11 и 12) и Гражданским кодексом РФ (+ законодательство для специальных случаев).

В вышеуказанное законодательство изменения не были внесены.

Предполагается, наверное, что с помощью ЖС, ЖНК и ЖСК можно будет привлекать деньги только на уже введенное в эксплуатацию жилье или на не введенное в эксплуатацию нежилье, так как в Законе № 214-ФЗ речь идет о привлечении денег...

Закон № 214-ФЗ, статья 1, пункт 2 (в редакции Закона № 175-ФЗ)

...на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию...

В отношении ЖСК также следует напомнить, что с 1 декабря 2011 года в Жилищный кодекс РФ были внесены изменения, предусматривающие, что ЖСК могут создаваться только **гражданами** и только в отношении строительства или реконструкции **одного жилого дома с количеством этажей не более 3х (кроме отдельных случаев – в рамках программы содействия развитию жилищного строительства)**.

Соответственно, ЖС, ЖНК и ЖСК теперь нельзя рассматривать в качестве замены долевого строительству.

ПРАКТИКА

К сожалению, ее нет.

Практически никто не пишет о последствиях данного запрета. Наверное, это связано с тем, что эти инструменты и так не пользовались особой популярностью, особенно с тех пор, как ужесточили требования к ЖСК.

Если и будут привлекаться деньги граждан на строительство с помощью ЖНК и ЖСК, то это будет попадать в разряд «серых» схем.

ПОСЛЕДСТВИЯ нарушения требований о привлечении денег дольщиков:

В Законе № 214-ФЗ есть условие о том, что сделка, совершенная в нарушение вышеуказанных требований, может быть признана недействительной только по иску гражданина.

Закон № 214-ФЗ, статья 1, пункт 2.1

Запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 настоящей статьи. Сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение требований, установленных частью 2 настоящей статьи, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, заключившего такую сделку.

Для лица, привлекающего деньги в обход требований Закона № 214-ФЗ, предусмотрена **административная ответственность** в виде штрафа от 500 тыс. до 1 млн руб. (и на должностных лиц – от 20 тыс. до 50 тыс. руб.). Причем штраф берется за каждый случай привлечения денег.

КоАП РФ, статья 14.28, пункт 1

1. Привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

В случаях крупного (3 млн), особо крупного (5 млн) размера деяния, а также в случаях, когда оно совершено по предварительному сговору группой лиц, наступает уголовная ответственность (статья 200.3 УК РФ). Наказание в зависимости от условий – обязательные / исправительные / принудительные работы или лишение / ограничение свободы.