



НОВЫЙ РЕГИСТРАТОР

Долевое строительство — корпоративные реформы рынка



## Ограничения применяются, если разрешение на строительство получено после 30.06.2018

### Изменение

Застройщиком может быть лишь хозяйственное общество.

### Норма(п. 1 ст. 2)

застройщик - хозяйственное общество:

- которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;
- которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;
- наименование которого содержит слова "специализированный застройщик".

### Пояснение

Все унитарные предприятия, которые планируют строить по договорам ДДУ после 01.07.2018 д.б. преобразоваться в АО или ООО. Застройщики НКО (либо ликвидируются, либо репрофилируются).

## Ограничения применяются, если разрешение на строительство получено после 30.06.2018

### Изменение

Наличие в наименовании слов «специализированный застройщик» и запрет на иные виды деятельности.

### Нормы (ч.3 п. 1 ст. 2 п.6 ст.18 )

застройщик - хозяйственное общество:

- которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

- которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

- наименование которого содержит слова «специализированный застройщик».

### Пояснение

Хозяйственным обществам, работающим по договорам ДДУ после 01.07.2018, потребуется изменение уставов, в части наименования и видов деятельности компании.

При необходимости осуществления нескольких видов деятельности возможно создание новых организаций для этих целей, при условии, что застройщик не будет материнской компанией.

## Ограничения применяются, если разрешение на строительство получено после 30.06.2018

### Изменение

Возможность возводить один объект на основании одного разрешения на строительство.

### Норма (п.п.1.1. п.1 ст.3, п.6 ст.18)

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.

### Пояснение

Это ограничение может потребовать возведение объектов несколькими компаниями, либо возведение по 1-му объекту. При этом застройщик не должен иметь доли в иных застройщиках (п.п. 7) п.7. ст.18). Иные застройщики должны соответствовать требованиям закона (п.1 ст.2).



## Ограничения применяются, если разрешение на строительство получено после 30.06.2018

### Изменение

Запрет выпускать облигации и иные ценные бумаги, кроме акций, а также приобретать ценные бумаги.

### Норма (п.п.1.4. п.2 ст.3)

Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, отвечающий следующим требованиям:

1.4) застройщиком не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций;

### Пояснение

Эмитенты облигаций, которые намерены строить с 01.07.2018 не должны размещать дополнительных выпусков облигаций после этой даты. Также исключены расчёты векселями.

## Ограничения применяются, если разрешение на строительство получено после 30.06.2018

### Изменение

Запрет участия или создание коммерческих и некоммерческих организаций.

### Норма (п.п.7) п.7 ст.18)

Застройщик не вправе:

7) создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

### Пояснение

К 01.07.2018 застройщик, имеющий дочки, либо ликвидирует их, либо реорганизует. Также возможна продажа доли в УК. При необходимости осуществления нескольких видов деятельности, дочка создаёт иная структура (управляющая компания, не застройщик).

При необходимости возведения нескольких объектов одновременно, сам застройщик становится дочерним предприятием управляющей структуры. Другие объекты могут возводить иные организации, (подконтрольные управляющей структуре и соответствующие требованиям, предъявляемым законом к застройщикам) (п.1. ст.2).

**Риски:** ФНС может оспаривать подобные действия дроблением бизнеса ПИСЬМО от 11 августа 2017 г. N СА-4-7/15895@.

## БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!



Адрес в сети internet: [www.newreg.ru](http://www.newreg.ru)

Адрес электронной почты: [uralp@newreg.ru](mailto:uralp@newreg.ru)

Адрес почтовый: 107996, Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 1

Телефоны: +7 (495) 980 1100

Контактные лица:

Жук Иван Филимонович доб. 3011