ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КАНЦЕЛЯРИЯ
25 ФЕВ 2016
№ 1046-1/16-02-0

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

О проекте федерального закона № 954041-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации **п о с т а н о в л я е т:**

1. Принять в первом чтении проект федерального закона № 954041-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», внесенный Правительством Российской Федерации.

2. Направить указанный законопроект Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, комитеты и комиссии Государственной Думы, во фракции в Государственной Думе, в Правительство Российской Федерации, законодательные (представительные) органы государственной власти субъектов Российской Федерации.

Установить, что поправки к указанному законопроекту направляются в Комитет Государственной Думы по финансовому рынку в сорокапятидневный срок со дня принятия настоящего Постановления.

3. Комитету Государственной Думы по финансовому рынку доработать указанный законопроект с учетом поступивших поправок и внести его на рассмотрение Государственной Думы во втором чтении.

4. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации С.Е.Нарышкин

Москва
19 февраля 2016 года
№ 8350-6 ГД

Вносится Правительством
Российской Федерации

Проект

№ 954041-6

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015; 2012, № 53, ст. 7619, 7643; 2013, № 52, ст. 6979; 2015, № 29, ст. 4362) следующие изменения:

1) дополнить статью 1 частью 2^3 следующего содержания:

"2^3. Действие настоящего Федерального закона в части регулирования отношений при строительстве многоквартирных домов

в равной степени распространяется на отношения при строительстве жилых домов блокированной застройки.";

2) в статье 3:

а) дополнить частью 1^1 следующего содержания:

"1^1. В целях привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости застройщик вправе заключить с одним или несколькими юридическими лицами договор поручительства, предусматривающий солидарную либо субсидиарную ответственность такого юридического лица (поручитель) или таких юридических лиц (сопоручители) по обязательствам застройщика по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с настоящим Федеральным законом. Указанный договор подлежит нотариальному удостоверению.";

б) часть 2 изложить в следующей редакции:

"2. Право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, отвечающий на дату государственной

регистрации договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства такого многоквартирного дома следующим требованиям:

1) размер собственного капитала застройщика, определенного по данным бухгалтерского учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, на последнюю отчетную дату, предшествующую дате государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, должен составлять не менее пяти процентов от величины, рассчитываемой как произведение общей площади жилых помещений в многоквартирных домах, строящихся застройщиком с привлечением средств участников долевого строительства и не введенных в эксплуатацию, на среднюю цену одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство таких многоквартирных домов, по данным Федеральной службы государственной статистики, или среднюю цену, определяемую на основании указанных данных по методике, устанавливаемой уполномоченным органом, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона, в случае осуществления строительства таких

многоквартирных домов на территории нескольких субъектов Российской Федерации. В случае, если размер собственного капитала застройщика не соответствует такому требованию, сумма собственного капитала застройщика и собственных капиталов юридических лиц, заключивших договор поручительства с застройщиком в соответствии с частью 1^1 статьи 3 настоящего Федерального закона, должна составлять не менее одного миллиарда рублей;

2) у застройщика отсутствуют неисполненные предписания об устранении выявленных нарушений требований к собственному капиталу застройщика или, в случае, установленном частью 1^1 статьи 3 настоящего Федерального закона, к сумме собственного капитала застройщика и собственных капиталов юридических лиц, заключивших договор поручительства с застройщиком;

3) в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица - застройщика;

4) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

5) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

6) в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

7) в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39^{12} Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

8) у юридического лица - застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах)

за прошедший календарный год, размер которых в сумме превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период;

9) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика, отсутствует судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также в отношении указанных лиц не применялось уголовное наказание в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации.";

в) дополнить частью 2^1 следующего содержания:

"2^1. Застройщики, не удовлетворяющие требованиям, указанным в части 2 настоящей статьи, не имеют права привлекать средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов, за исключением многоквартирных домов, в

отношении которых уже был зарегистрирован договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства многоквартирного дома.";

3) дополнить статьей 3^1 следующего содержания:

"Статья 3^1. **Раскрытие информации застройщиком**

1. Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности посредством создания и ведения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сайта, в электронный адрес которого включено доменное имя, права на которое принадлежат такому застройщику или, в случае, установленном частью 1^1 статьи 3 настоящего Федерального закона, иному юридическому лицу, заключившему договор поручительства с застройщиком, и которое определено соглашением застройщика и таких юридических лиц (далее - официальный сайт застройщика).

2. На официальном сайте застройщика в отношении каждого строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящегося с привлечением средств участников долевого строительства, в электронном виде должна быть размещена следующая информация:

1) разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 части 1 статьи 20 настоящего Федерального закона;

2) документы, указанные в пункте 6 части 2 статьи 20, пунктах 1, 3, 5 части 2 статьи 21 настоящего Федерального закона;

3) проектная декларация;

4) технические условия и договоры на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и сетям электросвязи;

5) договор участия в долевом строительстве, утвержденный и используемый застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, отвечающий требованиям настоящего Федерального закона, в том числе требованиям, установленным в соответствии с частью 2 статьи 4 настоящего Федерального закона;

6) сведения о бенефициарных владельцах застройщика;

7) сведения об избранных застройщиком способах обеспечения исполнения обязательств по договору, предусмотренных статьей 12^1

настоящего Федерального закона, или условиях привлечения средств участников долевого строительства по договору в соответствии с требованиями статей 15^3 и 15^4 настоящего Федерального закона;

8) нотариально удостоверенный договор поручительства с застройщиком, заключенный в соответствии с частью 1^1 статьи 3 настоящего Федерального закона, - в случае, если такой договор был заключен;

9) иные документы - в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Информация, указанная в части 2 настоящей статьи, подлежит размещению на официальном сайте застройщика в сроки, предусмотренные частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в отношении направления соответствующей проектной декларации в контролирующий орган, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона.

4. Изменения, внесенные в документы, указанные в части 2 настоящей статьи, должны быть размещены на официальном сайте застройщика в течение пяти рабочих дней со дня, следующего за днем внесения таких изменений, если иной срок размещения таких изменений не установлен законодательством Российской Федерации.

5. Требования к порядку размещения на официальном сайте застройщика информации, указанной в части 2 настоящей статьи, устанавливаются уполномоченным органом, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

6. Застройщик в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, полноту и достоверность информации, подлежащей раскрытию в соответствии с настоящей статьей.";

4) в статье 4:

а) часть 2 дополнить словами ", или утверждать типовые договоры участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости";

б) пункт 1 части 4 дополнить словами ", в том числе сведения об указанных в части 2^1 статьи 19 настоящего Федерального закона основных характеристиках многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, основных характеристиках помещения, являющегося объектом долевого строительства";

в) дополнить частью 4^1 следующего содержания:

"4[1]. Условия договора, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора.";

5) часть 3 статьи 5 после слова "платежей" дополнить словами "на расчетный счет застройщика";

6) дополнить статьями 15^3 и 15^4 следующего содержания:

"Статья 15^3. **Особенности привлечения застройщиком средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу**

1. В случае предоставления застройщику российской кредитной организацией, величина собственных средств (капитала) которой составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей (далее - банк), целевого кредита на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, кредитным договором может быть предусмотрено условие об установлении в договорах участия в долевом строительстве таких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости требования о размещении участниками долевого строительства средств в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счетах эскроу, открытых в таком банке в соответствии со статьей 15^4 настоящего Федерального закона (далее - счет эскроу).

2. Положения настоящего Федерального закона применяются к случаю, указанному в части 1 настоящей статьи, с учетом положений настоящей статьи и статьи 15^4 настоящего Федерального закона.

3. В случае, указанном в части 1 настоящей статьи, договором участия в долевом строительстве должны быть предусмотрены наряду с условиями договора, указанными в пунктах 1 - 4 части 4 статьи 4 настоящего Федерального закона, обязанность участника долевого строительства внести денежные средства в счет уплаты цены договора в размере и в сроки, установленные договором, на открытый в банке специальный счет эскроу.

4. Участник долевого строительства в случае заключения договора участия в долевом строительстве в соответствии с настоящей статьей в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения такого договора в случае:

1) наличия нарушений, указанных в пунктах 1 - 3 и 5 части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона;

2) требования банка о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору, указанному в части 1 настоящей статьи, и обращении взыскания на имущество и права требования по обязательствам, являющиеся предметом залога (ипотеки),

обеспечивающим исполнение такого кредитного договора, - в случаях, предусмотренных законом, кредитным договором и (или) договором залога (ипотеки);

3) признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

4) вступления в силу решения арбитражного суда о приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, или ликвидации юридического лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, в случаях, установленных частями 15 или 16 статьи 23 настоящего Федерального закона.

5. В случае заключения договора участия в долевом строительстве в соответствии с частью 1 настоящей статьи требования, предусмотренные частями 2, 5 - 7 статьи 9, статьями 12^1 - 15^2 и статьей 18 настоящего Федерального закона, не применяются.

6. Информация о проекте строительства в составе проектной декларации наряду с информацией, предусмотренной статьей 21 настоящего Федерального закона, должна содержать информацию о

банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу, вместо информации, указанной в пункте 11 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона.

7. Кредитным договором, указанным в части 1 настоящей статьи, должны быть предусмотрены:

1) обязательство банка предоставить в порядке и на условиях, предусмотренных кредитным договором, целевой кредит на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в объеме, достаточном для завершения такого строительства с учетом требований банка к размеру первоначального взноса по такому кредиту;

2) обязательство застройщика о предварительном согласовании с банком внесения изменений в условия договоров участия в долевом строительстве;

3) порядок осуществления банком контроля за целевым использованием денежных средств кредита, в том числе в соответствии с требованиями проектной документации;

4) обязательство застройщика по открытию в банке, с которым заключен кредитный договор, отдельного счета (счетов) для совершения

всех операций, связанных с расчетами по строительству многоквартирного дома и иных объектов недвижимости;

5) обязательство застройщика предоставлять банку информацию обо всех организациях, привлеченных застройщиком или лицами, действующими по поручению застройщика либо по договору с застройщиком, для строительства многоквартирного дома и иных объектов недвижимости, в том числе поставщиках материалов для такого строительства (полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, адрес (место нахождения или место жительства), номер телефона, идентификационный номер налогоплательщика), и иную информацию, предоставление которой предусмотрено настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и кредитным договором;

6) право банка запрашивать у застройщика иную информацию и документы, необходимые для контроля за целевым использованием застройщиком денежных средств кредита, и обязательство застройщика предоставлять банку такую информацию.

Статья 15[4]. **Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве**

1. Счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве открывается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Счет эскроу открывается банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных им от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи банком (эскроу-агентом) таких средств застройщику (бенефициару) на основании передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, подписанного сторонами договора участия в долевом строительстве в соответствии со статьей 8 настоящего Федерального закона.

3. Счет эскроу открывается на основании зарегистрированного договора участия в долевом строительстве.

4. Банк по договору счета эскроу:

1) осуществляет контроль внесения участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, денежных средств

на счет эскроу в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в соответствии с обязательствами, предусмотренными договором участия в долевом строительстве, и оповещает застройщика о нарушении таких обязательств;

2) информирует участника долевого строительства, являющегося владельцем счета эскроу, о наличии оснований для одностороннего отказа от исполнения договора участия в долевом строительстве, предусмотренных пунктами 2 и 3 части 4 статьи 15^3 настоящего Федерального закона.

5. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее пяти рабочих дней с даты представления застройщиком банку передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, подписанного сторонами договора об участии в долевом строительстве, перечисляются банком застройщику, если кредитным договором, указанным в части 1 статьи 15^3 настоящего Федерального закона, не предусмотрено поручение застройщика банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по такому кредитному договору.

6. Счет эскроу подлежит закрытию в случае:

1) расторжения договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон такого договора или в судебном порядке по основаниям, указанным в части 1^1 статьи 9 настоящего Федерального закона, одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 15^3 настоящего Федерального закона, одностороннего отказа застройщика от исполнения договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 настоящего Федерального закона, не позднее трех рабочих дней после получения банком подтверждения о внесении в Единый государственный реестр прав (Единый государственный реестр недвижимости) записи о расторжении такого договора или заявления об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения такого договора;

2) произведения расчетов по договору участия в долевом строительстве в соответствии с частью 5 настоящей статьи без заявления владельца счета в день осуществления таких расчетов.

7. В случае уступки в соответствии со статьей 11 настоящего Федерального закона участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом

строительстве к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации уступки прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.";

7) в статье 18:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

"1. Денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только в следующих целях:

1) строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), при условии что строительство (создание) указанных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры,

предусмотренного в утвержденной документации по планировке территории;

3) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пунктах 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за указанные земельные участки;

4) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пунктах 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

5) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пунктах 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной

документацией, или возмещение затрат на строительство таких систем инженерно-технического обеспечения;

6) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

7) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и исполнением обязательств по этому договору, если строительство жилья экономического класса по указанному договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

8) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, если строительство указанных в пункте 2 настоящей части объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории, с учетом

требований части 1^1 настоящей статьи. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о развитии застроенной территории;

9) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, и исполнением обязательств застройщика по таким договорам, если строительство (создание) указанных в пункте 2 настоящей части объектов недвижимости осуществляется в соответствии с указанными договорами, с учетом требований части 1^1 настоящей статьи. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса;

10) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории в границах находящихся в собственности застройщика

земельного участка или смежных земельных участков, выполнение работ по обустройству такой территории посредством строительства и (или) реконструкции объектов инженерно-технической инфраструктуры, социальной инфраструктуры, если строительство (создание) указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах такого земельного участка или таких смежных земельных участков, с учетом требования части 1^1 настоящей статьи. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в границах такого земельного участка или таких земельных участков;

11) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанного в пункте 1 настоящей части;

12) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе указанных в пункте 2 настоящей части, а также на цели, указанные в пунктах 7 - 10 настоящей части, с учетом требования части 1^1 настоящей статьи. При этом такое возмещение

осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, на строительство которых предоставлены такие целевые кредиты;

13) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.";

б) дополнить частями 1^1 - 1^4 следующего содержания:

"1^1. Возмещение затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры и на уплату процентов по целевым кредитам на их строительство и (или) реконструкцию в случаях, указанных в пунктах 8 - 10 и 12 части 1 настоящей статьи, допускается только при условии безвозмездной передачи застройщиком таких объектов в государственную или муниципальную собственность.

1^2. Использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, на цели, не предусмотренные частью 1 настоящей статьи, не допускается.

1^3. Застройщик обязан обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении указанных в пунктах 1 или 2 части 1 настоящей статьи

многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства.

1^4. Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа юридического лица - застройщика, и главный бухгалтер застройщика или иное должностное лицо, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лицо, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика, несут ответственность за использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, на цели, не предусмотренные частью 1 настоящей статьи, в соответствии с законодательством Российской Федерации.";

8) в статье 19:

а) часть 2 изложить в следующей редакции:

"2. Проектная декларация не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости направляется в указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона контролирующий орган застройщиком с использованием электронной цифровой подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации на сайте информационно-

телекоммуникационной сети "Интернет", определенном уполномоченным органом, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.";

б) дополнить частями 2^1 и 2^2 следующего содержания:

"2^1. В проектной декларации указываются сведения об основных характеристиках многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (назначение, этажность, общая площадь, материал наружных стен и поэтажных перекрытий, класс энергоэффективности, обеспеченность сетями и оборудованием инженерно-технического обеспечения, мусоропроводом, лифтом, перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площадей, перечень и характеристики инженерных коммуникаций и иного обслуживающего более одного помещения в данном доме оборудования и другие тому подобные характеристики), об основных характеристиках помещений, которые могут быть объектами долевого строительства (назначение, этаж, план помещения, местоположение помещения на плане создаваемого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, общая площадь, жилая площадь - для жилых помещений, количество комнат, материал перегородок между ними, уровень и качество отделки помещения, перечень технологического и инженерного оборудования

помещения, мощность электрообеспечения и другие тому подобные характеристики).

2^2. Форма проектной декларации устанавливается указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона уполномоченным органом.";

9) в части 1 статьи 20:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1) о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, о режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и электронной почты, фамилии, имени отчестве и наименовании должности руководителя, фирменном наименовании организации либо коммерческом обозначении, которое застройщик планирует использовать в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;";

б) в пункте 4 слова "в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию" заменить словами ", планировавшихся в соответствии с проектной декларацией, и фактических сроков выдачи разрешений на ввод их в эксплуатацию";

в) пункт 5 изложить в следующей редакции:

"5) о членстве застройщика в саморегулируемых организациях в сфере строительства, иных некоммерческих организациях (обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций;";

10) в статье 21:

а) в части 1:

в абзаце первом после слова "соответствовать" дополнить словами "документации по планировке территории и";

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1) о видах объектов капитального строительства, о виде договора, во исполнение которого осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством о градостроительной деятельности, об этапах и о сроках его реализации, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, если обязательность проведения такой экспертизы установлена федеральным законом, о коммерческом обозначении объекта (группы объектов) капитального строительства (наименование жилого комплекса), которое

застройщик планирует использовать в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;";

пункт 4 после слов "разрешение на строительство" дополнить словами "в том числе о планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых сроках такого подключения и размере платы за подключение";

пункт 7 дополнить словами ", и основных проектных характеристиках элементов, входящих в состав общего имущества указанных объектов недвижимости";

пункт 9 признать утратившим силу;

б) в пункте 3 части 2 после слов "заключение экспертизы проектной документации" дополнить словами "и результатов инженерных изысканий";

11) в статье 23:

а) в части 3:

в абзаце первом слово "вправе" исключить;

в пункте 1 слово "издавать" заменить словом "издает";

в пункте 2 слова "разрабатывать и издавать" заменить словами "разрабатывает и издает";

в пункте 3 слово "запрашивать" заменить словами "вправе запрашивать";

дополнить пунктами 3^1 - 3^3 следующего содержания:

"3^1) утверждает форму проектной декларации;

3^2) утверждает форму и порядок предоставления застройщиками отчетов, указанных в пункте 6 части 6 настоящей статьи, в форме электронного документа;

3^3) утверждает методику определения средней цены одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в случае строительства застройщиком объектов долевого строительства на территории нескольких субъектов Российской Федерации";

в пункте 4 слово "осуществлять" заменить словом "осуществляет";

б) в части 6:

в абзаце первом слово "вправе" исключить;

в пункте 1 слово "осуществлять" заменить словом "осуществляет";

дополнить пунктами 1^1 - 1^7 следующего содержания:

"1^1) осуществляет контроль за соблюдением требований к размеру собственного капитала застройщиком или, в случае, установленном частью 1^1 статьи 3 настоящего Федерального закона, к сумме собственных капиталов юридических лиц, заключивших договор поручительства

с застройщиком, установленных в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 3 настоящего Федерального закона;

1^2) выдает застройщику или, в случае, установленном частью 1^1 статьи 3 настоящего Федерального закона, юридическим лицам, заключившим договор поручительства с застройщиком, предписания об устранении выявленных нарушений требований к размеру собственного капитала и осуществляет контроль за их исполнением;

1^3) осуществляет контроль за соблюдением застройщиком установленных статьей 3^1 настоящего Федерального закона требований к раскрытию им информации и выдает предписания об устранении выявленных нарушений;

1^4) осуществляет контроль за соблюдением застройщиком графиков строительства;

1^5) ведет реестр выданных предписаний об устранении нарушений настоящего Федерального закона с размещением такого реестра на официальном сайте контролирующего органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации;

1^6) получает от застройщика информацию о лицах, осуществляющих работы, поставку товаров и (или) предоставляющих

услуги по проведению инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, с указанием полного наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества индивидуального предпринимателя, адреса (места нахождения), а также видов таких работ, товаров и услуг и информацию о наличии у таких лиц соответствующих допусков (лицензий) к указанным видам работ, поставке товаров и предоставлению услуг, если законодательством Российской Федерации предусмотрено требование о наличии таких допусков (лицензий), в порядке и сроки, установленные контролирующим органом;

1^{7}) осуществляет контроль за соблюдением застройщиком установленных частью 1^{3} статьи 18 настоящего Федерального закона требований к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, и выдает предписания об устранении выявленных нарушений;";

в пункте 2 слово "получать" заменить словами "вправе получать";

дополнить пунктом 2^{1} следующего содержания:

"2^{1}) вправе получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, документы

и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;";

в пункте 3 слово "получать" заменить словами "вправе получать";

в пункте 4 слово "получать" заменить словами "вправе получать";

в пункте 5 слово "получать" заменить словами "вправе получать";

в пункте 6 слова "ежеквартально получать" заменить словами "ежеквартально получает", слова "уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти" заменить словами "уполномоченным органом";

в пункте 7 слово "осуществлять" заменить словом "осуществляет";

в пункте 8 слово "осуществлять" заменить словом "осуществляет", слово "рассматривать" заменить словом "рассматривает";

в пункте 9 слово "направлять" заменить словом "направляет", слово "устанавливать" заменить словом "устанавливает";

в пункте 10 слово "принимать" заменить словом "принимает";

в пункте 11 слово "обращаться" заменить словами "вправе обращаться";

дополнить пунктом 11^1 следующего содержания:

"11[1]) направляет в правоохранительные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений;";

в пункте 12 слово "осуществлять" заменить словом "осуществляет";

в) часть 15 дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5) истек срок исполнения предписания, выданного контролирующим органом застройщику или, в случае, установленном частью 1[1] статьи 3 настоящего Федерального закона, юридическим лицам, заключившим договор поручительства с застройщиком, об устранении нарушений требований к размеру собственного капитала.";

г) дополнить частью 18 следующего содержания:

"18. Контролирующий орган осуществляет контроль (надзор) за привлечением денежных средств граждан жилищно-строительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов. При осуществлении такого контроля (надзора) контролирующий орган имеет полномочия по контролю за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств граждан, равные установленным настоящим Федеральным законом полномочиям контролирующего органа по контролю за деятельностью застройщиков,

связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.";

12) дополнить статьей 23^1 следующего содержания:

"Статья 23^1. **Единый реестр застройщиков**

1. Единый реестр застройщиков - систематизированный перечень юридических лиц, указанных в пункте 1 статьи 2 настоящего Федерального закона и соответствующих требованиям настоящего Федерального закона.

2. Ведение единого реестра застройщиков осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

3. Ведение единого реестра застройщиков осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Сведения, содержащиеся в едином реестре застройщиков, являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, указанного в части 2 настоящей статьи, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации.".

Статья 2

Подпункт 5 пункта 2 статьи 25[1] Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2005, № 1, ст. 40; 2010, № 25, ст. 3070; 2012, № 53, ст. 7619; 2014, № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362) после абзаца второго дополнить абзацем следующего содержания:

"Застройщик вправе не представлять проектную декларацию. В этом случае орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запрашивает проектную декларацию в контролирующем органе, указанном в части 2 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".".

Статья 3

Внести в статью 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344) следующие изменения:

1) в части 2:

а) пункт 2 исключить;

б) пункт 3 считать пунктом 2;

в) пункт 4 считать пунктом 3 и изложить в следующей редакции:

"3) договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, либо договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, либо кредитный договор с банком, предусматривающий предоставление застройщику целевого кредита на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и условие об установлении в договорах участия в долевом строительстве таких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости требования о размещении участниками их долевого строительства средств в оплату цены договоров участия в долевом строительстве на счетах эскроу, открытых в таком банке, предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов

и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".";

г) пункт 5 считать пунктом 4.

Статья 4

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу 1 марта 2016 года, за исключением положений, для которых настоящей статьей установлены иные сроки вступления их в силу.

2. Подпункт "а" пункта 8 и пункт 12 статьи 1 настоящего Федерального закона вступают в силу 1 июля 2016 года.

3. Пункты 6 и 7, абзац одиннадцатый подпункта "б" пункта 11 статьи 1 и статья 3 настоящего Федерального закона вступают в силу 1 января 2017 года.

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - законопроект) разработан Минстроем России во исполнение пункта 1 Плана мероприятий, направленного на предупреждение и пресечение монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции хозяйствующих субъектов в сферах жилищного строительства и производства строительных материалов, утвержденного Первым заместителем Председателя Правительства Российской Федерации И.И.Шуваловым 7 ноября 2013 г. № 6664-П9, а также пункта 2 протокола совещания у Первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации И.И.Шувалова от 28 октября 2015 г. № ИШ-П9-81пр.

Целью законопроекта является повышение защиты прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Законопроект направлен на обеспечение информационной открытости застройщиков, привлекающих денежные средства граждан - участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ), установление дополнительных требований к таким застройщикам, уточнение направлений целевого использования застройщиком денежных средств участников долевого строительства, расширение полномочий уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - контролирующий орган), создание единого реестра застройщиков, регулирование механизма размещения средств участников долевого строительства на счетах эскроу в банках, предоставляющих застройщику

целевые кредиты на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Законопроектом предусматривается поэтапное введение новых требований (с 1 марта 2016 г., с 1 июля 2016 г. и с 1 января 2017 г.).

С 1 марта 2016 г. законопроектом вводятся следующие положения.

Устанавливаются дополнительные требования к застройщикам, которые имеют право привлекать средства граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов (проектируемые части 2 и 2^1 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ), в том числе требования к минимальному размеру собственного капитала таких застройщиков.

Предусматривается, что размер собственного капитала застройщика, определенного по данным бухгалтерского учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, на последнюю отчетную дату, предшествующую дате государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, должен составлять не менее пяти процентов от величины, рассчитываемой как произведение общей площади жилых помещений в многоквартирных домах, строящихся застройщиком с привлечением средств участников долевого строительства и не введенных в эксплуатацию, на среднюю цену одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство таких многоквартирных домов, по данным Федеральной службы государственной статистики, или среднюю цену, определяемую на основании указанных данных по методике, устанавливаемой уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - уполномоченный орган), в случае, если такие многоквартирные дома строятся на территории нескольких субъектов Российской Федерации. В случае, если размер собственного капитала застройщика не соответствует данному требованию, сумма собственного капитала застройщика и собственных капиталов юридических лиц, заключивших договор поручительства с застройщиком в соответствии с законопроектом (проектируемая часть 1^1 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ), должна составлять не менее одного миллиарда рублей.

Застройщик в целях привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости наделяется правом заключить с одним или несколькими юридическими лицами нотариально удостоверенный договор

поручительства, предусматривающий солидарную либо субсидиарную ответственность такого юридического лица (поручитель) или таких юридических лиц (сопоручители) по обязательствам застройщика по договорам участия в долевом строительстве (далее - договор поручительства).

Кроме того, законопроектом предлагается внести изменение в часть 2 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ, предусмотрев возможность утверждения Правительством Российской Федерации типового договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и иных объектов недвижимости.

В целях повышения информационной открытости застройщиков, привлекающих средства участников долевого строительства, предлагается дополнить Федеральный закон № 214-ФЗ статьей 3^1, предусматривающей требования к раскрытию информации такими застройщиками на официальном сайте застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", в электронный адрес которого включено доменное имя, права на которое принадлежат застройщику либо иному юридическому лицу, заключившему договор поручительства с застройщиком, и которое определено соглашением застройщика и таких юридических лиц.

На официальном сайте застройщика в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящегося с привлечением средств участников долевого строительства, должна быть размещена в электронном виде следующая информация:

1) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности, разрешение на строительство, заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом, документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;

2) разрешения на ввод в эксплуатацию ранее введенных объектов;

3) проектная декларация;

4) технические условия и договоры на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и сетям электросвязи;

5) договор участия в долевом строительстве, утвержденный и используемый застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, отвечающий требованиям Федерального закона № 214-ФЗ;

6) сведения о бенефициарных владельцах застройщика;

7) сведения об избранных застройщиком способах обеспечения своих обязательств по передаче жилого помещения по договору или иных условиях привлечения средств участников долевого строительства по договору в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ;

8) нотариально удостоверенный договор поручительства - в случае, если такой договор был заключен;

9) иные документы в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Законопроектом также предусматривается расширение перечня информации о застройщике и о проекте строительства, которая подлежит раскрытию в проектной декларации (включая более широкий перечень характеристик многоквартирного дома, иных объектов недвижимости, дополнительную информацию о номере телефона, адресе официального сайта застройщика и его электронной почты, фамилии, имени, отчестве и должности руководителя, фирменном наименовании организации либо коммерческом обозначении, которое застройщик планирует использовать в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства). Устанавливается необходимость соответствия информации, содержащейся в проектной декларации, не только проектной документации, но и документации по планировке территории.

Законопроектом предусматривается, что форму проектной декларации, а также форму и порядок представления застройщиками отчетов утверждает уполномоченный орган. При этом предлагается предусмотреть обязанность направления застройщиком проектной декларации в контролирующий орган с использованием электронной цифровой подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации на сайте информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", определенном уполномоченным органом (вместо почтового отправления проектной декларации).

Законопроектом предусматривается расширение полномочий контролирующих органов в части контроля за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, соблюдением застройщиком графика строительства, привлечением денежных средств граждан жилищно-строительными кооперативами. Также предусматривается предоставление контролирующим органам права на получение информации о всех генеральных подрядчиках, подрядных и субподрядных организациях, привлекаемых застройщиком в процессе строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

В соответствии с пунктом 10 Плана мероприятий по подготовке проектов федеральных законов, актов Правительства Российской Федерации и ведомственных актов, необходимых для отмены избыточных и (или) дублирующих процедур, а также совершенствования реализации процедур, включенных в исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2015 г. № 1554-р, законопроектом предусматривается внесение изменений в Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон № 122-ФЗ), действующий до 1 января 2017 г., и в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", вступающий в силу с 1 января 2017 г., в части исключения требования о представлении застройщиком проектной декларации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - регистрирующий орган).

Проектная декларация в соответствии с требованиями части 1 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ направляется застройщиком в контролирующий орган. При этом в силу статьи 16 Федерального закона № 122-ФЗ регистрирующий орган не вправе требовать документы, необходимые для государственной регистрации, если такие документы (сведения, содержащиеся в них) находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных им организаций. Регистрирующий орган самостоятельно запрашивает такие документы в соответствующих органах и организациях, если заявитель не представил их по собственной инициативе.

С 1 июля 2016 г. законопроектом предусматривается создание и ведение единого реестра застройщиков, привлекающих денежные средства граждан на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. При этом ведение единого реестра застройщиков будет осуществляться федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Сведения, содержащиеся в едином реестре застройщиков, являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению на официальном сайте такого федерального органа, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации.

С 1 января 2017 г. законопроектом вводятся следующие положения.

Предусматривается расширение целей использования денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. В соответствии с уточненной редакцией части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ указанные средства подлежат использованию только в следующих целях:

1) строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), при условии, что строительство (создание) указанных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры, предусмотренной в утвержденной документации по планировке территории;

3) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пунктах 1 или 2 части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ (далее - часть 1) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за указанные земельные участки;

4) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пунктах 1 или 2 части 1 многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

5) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пунктах 1 или 2 части 1 многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство таких систем инженерно-технического обеспечения;

6) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 1 части 1 многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

7) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и исполнением обязательств по этому договору, если строительство жилья экономического класса по указанному договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

8) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, если строительство указанных в пункте 2 части 1 объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 части 1 объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о развитии застроенной территории;

9) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, и исполнением обязательств застройщика по таким договорам, если строительство (создание) указанных в пункте 2 части 1 объектов недвижимости осуществляется в соответствии с указанными договорами. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 части 1 объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса;

10) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории в границах находящихся в собственности застройщика земельного участка или смежных земельных участков, выполнение работ по обустройству такой территории посредством строительства и (или) реконструкции объектов инженерно-технической инфраструктуры, социальной инфраструктуры, если строительство (создание) указанных в пункте 2 части 1 многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах такого земельного участка или таких смежных земельных участков. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 части 1 многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в границах такого земельного участка или таких земельных участков,

11) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанного в пункте 1 части 1;

12) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе указанных в пункте 2 части 1, а также на цели, указанные в пунктах 7 - 10 части 1. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 части 1 многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, на строительство которых предоставлены такие целевые кредиты;

13) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве

При этом устанавливается, что возмещение затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры в случаях, указанных в пунктах 8 - 10 и 12 части 1, допускается только при условии безвозмездной передачи застройщиком таких объектов в государственную или муниципальную собственность.

Проектируемыми статьями 15^3 и 15^4 Федерального закона № 214-ФЗ предусматривается использование механизма банковского проектного финансирования строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с открытием счетов эскроу для размещения средств участников долевого строительства таких объектов в качестве одного из возможных способов обеспечения прав участников долевого строительства. При этом в случае использования застройщиками и банками данного механизма требования Федерального закона № 214-ФЗ в части страхования гражданской ответственности застройщика или получения поручительства банка по обязательствам застройщика, а также требование о залоге в пользу участников долевого строительства прав на земельный участок и строящийся на нем многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости не применяются.

В целях регулирования такого нового механизма законопроектом предусматриваются особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве. Законопроектом определено, что счет эскроу открывается банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных им от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены

договора участия в долевом строительстве, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) на основании передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, подписанного сторонами договора участия в долевом строительстве. Такое требование позволяет защитить средства участников долевого строительства и обеспечить их целевое использование в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

Законопроектом предусматривается, что счет эскроу подлежит закрытию в случае расторжения договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон такого договора или в судебном порядке, одностороннего отказа участника долевого строительства или застройщика от исполнения договора участия в долевом строительстве, а также в случае произведения расчетов с застройщиком по договору участия в долевом строительстве.

При этом предусмотрено, что в случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации уступки прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Законопроектом также устанавливаются следующие требования к кредитному договору, в соответствии с которым банк предоставляет застройщику кредит на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а средства участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в таком банке:

1) обязательство банка предоставить в порядке и на условиях, предусмотренных кредитным договором, целевой кредит на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в объеме, достаточном для завершения такого строительства, с учетом требований банка к размеру первоначального взноса по кредиту,

2) обязательство застройщика о предварительном согласовании с банком внесения изменений в условия договоров участия в долевом строительстве;

3) порядок контроля банком за целевым использованием денежных средств кредита, в том числе в соответствии с требованиями проектной документации;

4) обязательство застройщика по открытию в банке, с которым заключен кредитный договор, отдельного счета (счетов) для совершения всех операций, связанных с расчетами по строительству многоквартирного дома и иных объектов недвижимости;

5) обязательство застройщика предоставлять банку информацию обо всех организациях, привлеченных застройщиком или лицами, действующими по поручению застройщика либо по договору с застройщиком, для строительства многоквартирного дома и иных объектов недвижимости, в том числе поставщиках материалов для такого строительства и иную информацию, предоставление которой предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ, иными федеральными законами и кредитным договором,

6) право банка запрашивать у застройщика иную информацию и документы, необходимые для контроля за целевым использованием застройщиком денежных средств кредита, и обязательство застройщика предоставлять банку такую информацию.

Законопроектом предусматривается, что право использовать указанный новый механизм с размещением средств участников долевого строительства на счетах эскроу имеют только банки, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд. рублей.

Законопроектом также предусматривается внесение соответствующих изменений в Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в целях приведения их норм в соответствие с предлагаемыми изменениями в Федеральный закон № 214-ФЗ.

Принятие законопроекта позволит повысить прозрачность деятельности застройщиков, привлекающих денежные средства граждан, и защищенность участников долевого строительства.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Принятие федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" не потребует увеличения расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

25120308 doc

ПЕРЕЧЕНЬ

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Принятие федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия других федеральных законов.

ПЕРЕЧЕНЬ

нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Принятие федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты" потребует принятия следующих нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти:

1) постановление Правительства Российской Федерации "О порядке ведения единого реестра застройщиков";

2) постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении порядка определения размера собственного капитала застройщика в целях привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости";

3) приказ Минстроя России "Об утверждении методики определения средней цены одного квадратного метра общей площади квартиры на первичном рынке жилья в случае строительства застройщиком объектов долевого строительства на территории нескольких субъектов Российской Федерации";

4) приказ Минстроя России "Об утверждении формы проектной декларации";

5) приказ Минстроя России "Об утверждении формы и порядка представления застройщиками отчетов".