

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКЕ

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

28 июня 2016 г.

№ 3.6-04/1330

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по Федеральному закону «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»

Комитет Совета Федерации по экономической политике рассмотрел 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» (далее – Федеральный закон), принятый Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации 24 июня 2016 года (законопроект № 954041-6), и отмечает следующее.

Федеральный закон разработан Правительством Российской Федерации и направлен на совершенствование правового регулирования долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Федеральный закон вносит изменения в 5 законодательных актов, в том числе 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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214), Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее Федеральный закон о банкротстве), Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной

регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»).

Федеральный закон устанавливает дополнительные требования к застройщикам, которые имеют право привлекать средства граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов (далее – застройщики), в том числе требования к минимальному размеру уставного капитала, который определяется в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых и нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Застройщик, размер уставного капитала которого не соответствует установленным требованиям, обязан заключить с одним или несколькими юридическими лицами договор поручительства.

Предусматривается создание и ведение единого реестра застройщиков в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Федеральным законом дополняются перечни информации о застройщике и о проекте строительства, подлежащей раскрытию в проектной декларации, в т.ч. предусматривается более широкий перечень характеристик многоквартирного дома. Устанавливаются требования к раскрытию застройщиками информации на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Также Федеральный закон уточняет цели использования денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, определяет условия их использования на возмещение затрат на строительство и реконструкцию объектов социальной инфраструктуры.

В Федеральном законе предусмотрены меры дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о

банкротстве. Согласно Федеральному закону по решению Правительства Российской Федерации может быть создан фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений, размер которых не может быть установлен более чем один процент от планируемой стоимости строительства многоквартирного дома, застройщиков. Порядок управления фондом, размер и порядок обязательных отчислений застройщиков в фонд, условия и порядок использования средств фонда, а также правила их размещения и инвестирования определяются Правительством Российской Федерации.

Помимо этого, для защиты средств участников долевого строительства и обеспечения целевого использования этих средств Федеральным законом предусматривается введение механизма размещения средств участников долевого строительства на счетах эскроу в банках, удовлетворяющих установленным Правительством Российской Федерации требованиям к кредитным организациям и заключивших с застройщиком кредитный договор для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве (далее – Договор участия) в целях передачи таких средств застройщику на основании подписанного сторонами Договора участия передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

Федеральный закон расширяет полномочия контролирующего органа, который, в частности, наделяется правом выдавать заключение о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям, необходимое для государственной регистрации Договоров участия, осуществлять контроль за соблюдением застройщиками требований к раскрытию и размещению информации, требований к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, а также за соблюдением примерных графиков реализации проектов строительства, получать необходимую информацию в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Федеральный закон устанавливает, что действие Федерального закона № 214 распространяется на отношения как при строительстве многоквартирных домов, так и при строительстве жилых домов блокированной застройки. Соответствующие изменения вносятся в Федеральный закон о банкротстве.

Кроме того, Федеральным законом предусматривается, что:

- годовая бухгалтерская отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту;

- отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев является основанием для проведения внеплановой проверки;

- условия Договора участия должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию;

- в случае нарушения предусмотренного Договором участия срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

Корреспондирующие изменения, уточняющие перечень документов, необходимых для государственной регистрации Договоров участия и прав участников долевого строительства на объекты долевого строительства, вносятся в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». В частности, устанавливается, что если Договором участия предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства в счет уплаты цены Договора участия на счет эскроу, договор страхования гражданской ответственности застройщика и договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия, не требуется. Кроме того,

устанавливается особенность осуществления государственной регистрации договора об уступке прав требований по Договору участия.

Изменения, вносимые в Жилищный кодекс Российской Федерации, направлены на установление дополнительных полномочий контролирующего органа при осуществлении контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, в том числе на получение информации в порядке межведомственного информационного взаимодействия, на получение от жилищно-строительных кооперативов отчетности об их деятельности, связанной с привлечением денежных средств граждан.

Федеральный закон вступает в силу 1 января 2017 года, за исключением положений о фонде, вступающих в силу со дня его официального опубликования. Нормы Федерального закона, устанавливающие требования к минимальному размеру уставного капитала застройщиков, а также положения о едином реестре застройщиков применяются с 1 июля 2017 года.

Принятие Федерального закона будет способствовать повышению защиты прав граждан-участников долевого строительства.

В результате проведения антикоррупционной экспертизы текста Федерального закона, предусмотренной статьей 27 Регламента Совета Федерации, коррупциогенные факторы не выявлены.

Учитывая вышеизложенное, Комитет Совета Федерации по экономической политике рекомендует Совету Федерации Федерального Собрания Российской Федерации одобрить 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».

Председатель Комитета



Ю.В. Неёлов