

**АППАРАТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

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

Тел. (495) 692-69-74

26 июня 2016 г.

№ 5.1-01/1995

**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",  
принятому Государственной Думой  
24 июня 2016 года**

Проект названного Федерального закона (№ 954041-6) был внесен в Государственную Думу Правительством Российской Федерации 15 декабря 2015 года.

Федеральный закон направлен на совершенствование законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с целью повышения уровня защиты прав граждан-участников долевого строительства.

В соответствии с Федеральным законом вносятся изменения 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" (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), Жилищный кодекс Российской Федерации, а также федеральные законы "О несостоятельности (банкротстве)", "О рекламе", "О государственной регистрации недвижимости".

В соответствии с изменениями, внесенными в Федеральный закон № 214-ФЗ, устанавливаются дополнительные требования к застройщикам, которые имеют право привлекать средства граждан – участников долевого

строительства многоквартирных домов, в том числе закрепляются требования к минимальному размеру уставного (складочного) капитала (от 2,5 млн. руб. до 1,5 млрд. руб.) застройщика в зависимости от общей площади помещений в составе строящихся объектов недвижимости. Предусматривается создание единого реестра застройщиков, ведение которого осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации. Состав сведений единого реестра застройщиков и порядок его ведения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Федеральным законом расширяется перечень информации о застройщике и о проекте строительства, которая подлежит раскрытию в проектной декларации, предусматривается более широкий перечень характеристик многоквартирного дома. Для повышения информационной открытости застройщиков Федеральным законом устанавливаются расширенные требования к раскрытию ими информации на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", с размещением проектной декларации, фотографий строящегося объекта и иных документов.

Помимо этого, для защиты средств участников долевого строительства и обеспечения их целевого использования предусматривается возможность применения механизма банковского проектного финансирования строительства многоквартирных домов с открытием счетов эскроу (специального счёта для учёта и блокирования денежных средств, полученных от владельца в целях передачи другому лицу, в том числе застройщику) в банках, предоставляющих застройщикам целевые кредиты на строительство многоквартирных домов.

Также Федеральный закон расширяет полномочия контролирующего органа, которым является уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации. В частности, контролирующий орган наделяется правом осуществлять контроль за соблюдением застройщиками

графиков строительства, направлять в правоохранительные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел. Кроме того, он 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 качестве меры дополнительной защиты прав законных интересов и имущества участников долевого строительства предусматривается возможность создания по решению Правительства Российской Федерации фонда за счет обязательных отчислений (взносов застройщиков). Правила размещения и инвестирования средств фонда устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Федеральным законом вносятся изменения в статью 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", согласно которым устанавливаются особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства.

Федеральный закон регулирует отношения, которые в соответствии с пунктами "ж" (финансовое регулирование) и "о" (гражданское законодательство) статьи 71 Конституции Российской Федерации находятся в ведении Российской Федерации, а также в соответствии с пунктами "в" (вопросы владения, пользования и распоряжения землей) и "к" (жилищное законодательство) части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации

находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Федеральный закон соответствует Конституции Российской Федерации, в том числе положениям о правах и свободах человека и гражданина, и согласуется с системой федерального законодательства.

Внутренняя логика Федерального закона соблюдена, противоречия между его структурными частями и нормами не выявлены. Правила юридической техники соблюдены.

Правовым последствием вступления Федерального закона в силу явится установление дополнительных гарантий защиты прав граждан и юридических лиц в сфере долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, а также повышение контроля в области обеспечения устойчивости и надежности застройщиков, привлекающих денежные средства граждан и юридических лиц.

Согласно методике проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 года № 96, коррупциогенные факторы не выявлены.

Федеральный закон подлежит обязательному рассмотрению в Совете Федерации, поскольку содержит положения, касающиеся вопросов, предусмотренных пунктом "в" (финансовое и кредитное регулирование) статьи 106 Конституции Российской Федерации. Рассмотрение Федерального закона должно быть начато не позднее 9 июля 2016 года.

В соответствии со статьей 7 Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2017 года. При этом пункт 27 статьи 1 (меры дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства) вступает в силу со дня официального опубликования настоящего Федерального закона. Положения пункта 1 части 2 и части 2<sup>1</sup> статьи 3, части 3 статьи 12<sup>1</sup>, статей 15<sup>3</sup> - 15<sup>5</sup> и 23<sup>1</sup> (требования к финансовой

устойчивости застройщика) Федерального закона № 214-ФЗ применяются с 1 июля 2017 года.

Настоящее заключение направляется Председателю Совета Федерации В.И. Матвиенко, первому заместителю Председателя Совета Федерации Н.В. Фёдорову, заместителю Председателя Совета Федерации Г.Н. Кареловой, заместителю Председателя Совета Федерации Е.В. Бушмину, председателю Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Д.И. Азарову, председателю Комитета Совета Федерации по экономической политике Ю.В. Неёлову, председателю Комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию Г.А. Горбунову, полномочному представителю Президента Российской Федерации в Совете Федерации А.А. Муравьеву, полномочному представителю Правительства Российской Федерации в Совете Федерации А.В. Яцкину.

Заместитель Руководителя  
Аппарата Совета Федерации -  
начальник Правового управления



Е.Ю.ЕГОРОВА

Исполнители:

отдел гражданского права

В.В. Бодиловская (8(495) 697-41-21)

отдел финансового законодательства

О.Ю. Михина (8(495) 697-43-45)

Е.К. Караулова (8(495) 697-44-43)

Н.Л. Котикова (8(495) 697-64-36)

отдел конституционного и международного права

Е.Б. Колсанова (8(495)697-62-32)

отдел систематизации законодательства

Л.В. Хорошева (8(495) 697-58-74)