

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ**  
**ПО АГРАРНО-ПРОДОВОЛЬСТВЕННОЙ ПОЛИТИКЕ И**  
**ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЮ**

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

«28» июня 2016 г.

№ 3. 1-04/1084

**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**

Комитет Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию рассмотрел по предметам своего ведения 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» (проект № 954041-6), принятый Государственной Думой 24 июня 2016 года (далее – Федеральный закон), и отмечает следующее.

Целью Федерального закона является повышение защиты прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Федеральный закон направлен на обеспечение информационной открытости застройщиков, привлекающих денежные средства граждан - участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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.

Федеральный закон вносит изменения в федеральные законы «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», «О несостоятельности (банкротстве)», Жилищный кодекс Российской Федерации, «О рекламе», «О государственной регистрации недвижимости».

Федеральный закон предусматривает, что застройщик, имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве, если на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации 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, отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица).

Федеральный закон устанавливает, что денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только в указанных в Федеральном законе целях, в том числе, на возмещение затрат на приобретение, включая оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки.

Федеральный закон предусматривает, что информация о проекте строительства должна содержать сведения о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о его кадастровом номере и площади.

Федеральный закон вводит норму, согласно которой в случае передачи участникам строительства объекта незавершенного строительства залог прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок прекращается со дня государственной регистрации перехода прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок к

жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу. Прекращение такого залога в указанном случае не влечет за собой изменение очередности удовлетворения требований, которые были обеспечены таким залогом, кредиторов, не являющихся участниками строительства.

Федеральный закон также устанавливает, что в случае передачи участникам строительства жилых помещений залог прав застройщика на многоквартирный дом, строительство которого завершено, земельный участок, переданное жилое помещение прекращается в следующем порядке: на многоквартирный дом с даты государственной регистрации права первого участника строительства на жилое помещение в данном многоквартирном доме; на земельный участок с даты передачи жилых помещений в многоквартирном доме всем участникам строительства.

Согласно положениям данного Федерального закона реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не допускается до государственной регистрации права собственности или права аренды, субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство

Федеральный закон предусматривает, что в случае, если в орган регистрации прав поступило уведомление контролирующего органа об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов, в Единый государственный реестр недвижимости в отношении зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов и прав на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) таких многоквартирных домов, также вносятся дополнительные сведения об отсутствии у застройщика указанного права, а участникам долевого строительства направляется соответствующая информация.

Федеральный закон повысит защищенность граждан - участников долевого строительства.

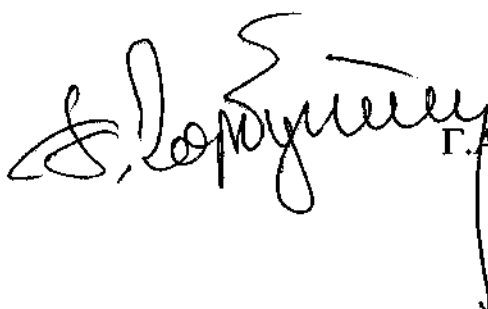
Согласно методике проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 года № 96, коррупциогенные факторы не выявлены.

Федеральный закон подлежит обязательному рассмотрению в Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, поскольку

содержит вопросы, предусмотренные статьей 106 Конституции Российской Федерации.

Комитет Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию рекомендует Совету 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



Г.А. Горбунов