

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО ФЕДЕРАТИВНОМУ УСТРОЙСТВУ, РЕГИОНАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ,
МЕСТНОМУ САМОУПРАВЛЕНИЮ И ДЕЛАМ СЕВЕРА

ул. Б. Дмитровка, 26, Москва, 103426

Тел.: (495) 692-90-07

Факс: (495) 692-24-78

28 июня 2016 г.

№ 3.2-04/1736

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 федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера 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" (проект № 954041-6), принятый Государственной Думой 24 июня 2016 года (далее – Федеральный закон), и отмечает следующее.

Федеральный закон направлен на повышение защиты прав граждан – участников долевого строительства, а также на более детальную регламентацию отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Федеральным законом вносятся следующие изменения:

1. Предусматривается распространение положений 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" (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) на отношения, возникающие при строительстве жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков.

2. Устанавливается возможность привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома только тем застройщиком, у которого уставный (складочный) капитал на дату направления проектной

декларации полностью оплачен и не меньше минимального размера, установленного Федеральным законом. При этом закрепляется зависимость минимального размера уставного капитала застройщика от суммы общей площади всех возводимых им объектов долевого строительства (не менее 2.5 млн. руб. при максимальной площади 1.500 тыс. кв. м., 4 млн. руб. – не более 2.500 тыс. кв. м., 10 млн. руб. – не более 10 тыс. кв. м. и далее). Аналогичные размеры соотношения минимального размера уставного капитала от суммы общей площади всех возводимых застройщиком объектов долевого строительства устанавливаются в отношении суммы полностью оплаченных уставных капиталов (уставных фондов) застройщика и его поручителя (сопоручителей) в случае, если собственный уставный капитал застройщика не соответствует установленному законодательством минимальному размеру уставного капитала.

3. Закрепляются особенности заключения договора поручительства по обязательствам по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям Федерального закона.

4. На всех застройщиков возлагается обязанность вести собственный сайт в сети "Интернет" с размещением на нем определенной в Федеральном законе информации, необходимой участнику долевого строительства для контроля соблюдения застройщиком сроков строительства, а также законности его деятельности.

5. Вводится альтернативный механизм привлечения средств граждан в долевое строительство – через специальные счета в банках (счет эскроу). Предусматривается, что счет эскроу открывается кредитной организацией для учета и блокирования денежных средств граждан, внесенных участником долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на срок, равный сроку передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. При этом кредитной организацией застройщику предоставляется целевой кредит на соответствующее строительство, достаточный для его завершения.

6. Закрепляется обязанность застройщика обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

7. Устанавливаются условия использования денежных средств участников долевого строительства на возмещение затрат на строительство и реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, уплату процентов по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию.

8. Создается единый реестр застройщиков, являющийся государственным информационным ресурсом, состав сведений и порядок ведения которого устанавливается Правительством Российской Федерации.

9. Федеральным законом в целях 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, закреплена возможность по решению Правительства Российской Федерации создать фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков. Предусмотрено, что размер таких отчислений не может быть выше 1% от планируемой стоимости строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанной в проектной декларации застройщика.

10. Закрепляются требования, которым должна соответствовать реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Предусмотрено, что такая реклама не допускается до выдачи в установленном порядке разрешения на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; государственной регистрации права собственности (аренды) земельного участка, на котором осуществляется строительство; получения заключения уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ.

11. Устанавливаются особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требования по такому договору и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства.

Федеральным законом также вносятся изменения в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 13 марта 2016 года № 38-ФЗ "О рекламе", Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2017 года, за исключением отдельных положений, вступление в силу которых предусмотрено с 1 июля 2017 года. Нормы, касающиеся создания по решению

Правительства Российской Федерации фонда, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, вступают в силу со дня официального опубликования Федерального закона.

Федеральный закон подлежит обязательному рассмотрению Советом Федерации, поскольку затрагивает вопрос, указанный в статье 106 Конституции Российской Федерации (финансовое регулирование).

Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера 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



Д.И. АЗАРОВ