**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 Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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, с учетом решений, принятых на совещании у Первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации И.И. Шувалова, состоявшегося 28 октября 2015 г.

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, установление дополнительных требований к таким застройщикам, уточнение направлений целевого использования застройщиком, привлекающим средства граждан-участников долевого строительства на строительство многоквартирных домов, 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) и создание единого реестра застройщиков, введение вмененного страхования участниками долевого строительства их имущественных прав в отношении объектов долевого строительства, регулирования механизма размещения средств участников долевого строительства на счетах эскроу в банках, предоставляющих застройщику целевые кредиты на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Законопроект предполагает поэтапное введение новых требований (с 1 марта 2016 года, с 1 июля 2016 года и с 1 января 2017 года).

С 1 марта 2016 года законопроектом вводятся следующие положения.

Устанавливаются требования к застройщикам, которые имеют право привлекать средства граждан-участников долевого строительства многоквартирных домов (проектируемые части 2 – 22 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ), в том числе требования к минимальному размеру собственных средств таких застройщиков.

Предусматривается, что размер собственных средств застройщика, по данным бухгалтерского учета на последнюю отчетную дату, предшествующую дате государственной регистрации договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома с первым участником долевого строительства, 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 квартиры на первичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство объектов долевого строительства, по данным Федеральной службы государственной статистики, или среднюю цену, определяемую на основе таких данных по методике, устанавливаемой уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется (далее – уполномоченный орган, в настоящее время таким органом является Минстрой России) в случае, если такие многоквартирные дома строятся на территории нескольких субъектов российской Федерации.

Для целей Федерального закона № 214-ФЗ под понятием группа компаний застройщика понимается «застройщик и юридическое лицо или юридические лица, заключившие нотариально удостоверенный договор поручительства, предусматривающий 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, если указанным договором поручительства не установлена солидарная ответственность такого поручителя или таких сопоручителей по указанным обязательствам застройщика».

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

В целях повышения информационной прозрачности застройщиков, привлекающих средства участников долевого строительства, предлагается дополнить Федеральный закон № 214-ФЗ статьей 31, предусматривающей требования к раскрытию информации таким застройщиком на официальном сайте застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", в электронный адрес которого включено доменное имя, права на которое принадлежат такому застройщику либо иному юридическому лицу, входящему в состав группы компаний застройщика и определенному 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 следующая информация:

1) электронные копии аудиторского заключения за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности, разрешения на строительство, заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом, и документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;

2) электронные копии разрешений на ввод в эксплуатацию ранее введенных объектов;

3) электронные копии проектной декларации;

4) электронные копии технических условий и договоров на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и сетям электросвязи;

5) электронная копия договора участия в долевом строительстве, утвержденного и используемого застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, отвечающего требованиям Федерального закона № 214-ФЗ;

6) о бенефициарных владельцах застройщика;

7) выбранный застройщиком способ обеспечения своих обязательств по передаче жилого помещения по договору или иные условия привлечения средств участников долевого строительства по договору в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ;

8) электронная копия нотариально удостоверенного договора поручительства юридических лиц, входящих в состав группы компаний застройщика, по обязательствам застройщика по договорам участия в долевом строительстве - в случае, если застройщик входит в состав такой группы компаний;

9) иных документов в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Законопроектом также устанавливаются дополнительные требования к проектной декларации застройщика, в том числе расширяется перечень информации о застройщике и о проекте строительства, которая подлежит раскрытию в проектной декларации (в том числе в части указания более широкого перечня характеристик многоквартирного дома, иных объектов недвижимости, возможных объектов долевого строительства, дополнительной информации о номере телефона, адресе официального сайта застройщика и электронной почты, фамилии, имени отчества 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 в проектной декларации не только проектной документации, но и документации по планировке территории.

Законопроектом предусматривается, что форму проектной декларации, форму и порядок предоставления застройщиками отчетов утверждает уполномоченный орган.

Также предлагается изменить способ направления застройщиком проектных деклараций в контролирующий орган. Вместо почтового отправления предлагается предусмотреть обязанность заполнения застройщиком электронной формы проектной декларации с использованием электронной цифровой подписи на сайте информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», определенном уполномоченным органом.

Законопроектом предусмотрено расширение полномочий контролирующих органов в части контроля за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, за соблюдением застройщиком графика строительства, а также предоставление таким органам права и полномочий по контролю за привлечением денежных средств граждан жилищно-строительными кооперативами и получения информации о всех генеральных подрядчиках, подрядных и субподрядных организациях, привлекаемых застройщиком в процессе строительства многоквартирных домов и иных объектов, в течение 3 дней с даты направления соответствующего запроса застройщику.

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. Предусмотрено, что ведение единого реестра застройщиков будет осуществляться федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Предполагается, что таким федеральным органом станет Федеральная налоговая служба. 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 года законопроектом вводятся следующие положения.

Уточняются цели использования денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, установленные статьей 18 Федерального закона № 214-ФЗ, и предусматривается расширение перечня таких целей. Предложены следующие направления целевого использования средств на:

1) 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) таких объектов, при условии, что строительство (создание) указанных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры, предусмотренной в утвержденной документации по планировке территории;

2) 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 пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за указанные земельные участки;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пункте 1 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;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 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;

5) 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;

6) 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 в соответствии с настоящим Федеральным законом;

7) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство указанных в пункте 1 настоящей части объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

8) 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 1 настоящей части объектов недвижимости осуществляется в соответствии с указанными договорами. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 1 настоящей части объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с такими договорами, с учетом требования части 11 настоящей статьи;

9) 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 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах такого земельного участка или таких смежных земельных участков, пропорционально доле общей площади указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов капитального строительства, строящихся в границах такого земельного участка или таких земельных участков, с учетом требования части 11 настоящей статьи;

10) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе указанных в пункте 1 настоящей части, а также на цели, указанные в пунктах 8 и 9 настоящей части, пропорционально доле общей площади указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов капитального строительства, на строительство которых предоставлены такие целевые кредиты;

11) 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 выше в пунктах 8 и 9, допускается только при условии безвозмездной передачи застройщиком таких объектов в государственную или муниципальную собственность.

Предусматривается регулирование вмененного страхования участниками долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости своих имущественных прав в отношении объектов долевого строительства (проектируемая статья 153 Федерального закона № 214-ФЗ). Объектом такого страхования являются имущественные права участника долевого строительства, связанные с невозможностью получения в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств по передаче участнику долевого строительства жилого помещения или иного объекта недвижимости, являющегося объектом долевого строительства, указанного в договоре страхования.

Законопроектом предусмотрено, что одновременно с 1 января 2017 года отменяется требование о страховании гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве (статья 152 Федерального закона № 214-ФЗ признается утратившей силу). При этом возможность выбора застройщиком поручительства банка как способа обеспечения своих обязательств по договорам участия в долевом строительстве сохраняется.

Проектируемыми статьями 154 и 155 Федерального закона № 214-ФЗ регулируются механизмы банковского проектного финансирования строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с открытием счетов эскроу для размещения средств участников долевого строительства таких домов и объектов в качестве еще одного допустимого способа обеспечения прав участников долевого строительства, сохранив возможность не применения указанного механизма и использования застройщиком поручительства банка как способа обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве или страхование имущественных прав участниками долевого строительства в отношении объектов долевого строительства.

В случае использования застройщиками и банками такого нового механизма требования Федерального закона № 214-ФЗ в части страхования имущественных прав участников долевого строительства или поручительства банка по обязательствам застройщика, а также требование о залоге в пользу участников долевого строительства прав на земельный участок и строящийся многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости не применяются.

В целях регулирования такого нового механизма предусмотрены особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве (проектируемая статья 155 Федерального закона № 214-ФЗ).

Предусмотрено, что такой 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 их целевым использованием в данном случае является только оплата цены договора участия в долевом строительстве после ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию и передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Установлено, что счет эскроу подлежит закрытию в предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях 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 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 одностороннего отказа одной из сторон от исполнения такого договора, а также в случае произведения расчетов с застройщиком по договору участия в долевом строительстве в день осуществления таких расчетов.

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.

Также законопроектом 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 такому кредиту;

2) обязательство застройщика по согласованию с банком изменения условий договоров участия в долевом строительстве;

3) порядок контроля банком целевого использования 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 целевого использования застройщиком денежных средств кредита, и обязательство застройщика предоставлять банку такую информацию.

Законопроектом предусмотрено, что право использовать указанный новый механизм с размещением средств участников долевого строительства на счетах эскроу имеют только банки, в которых в соответствии с частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации могут быть открыты специальные счета на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома. Частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд. рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют указанным требованиям, на своем официальном сайте в сети "Интернет".

В целях защиты средств участников долевого строительства, размещенных на счетах эскроу в указанных банках, законопроектом предлагается внести изменения в Федеральный закон от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации", дополнив ее новой статьей 122, предусматривающей особенности страхования денежных средств, размещенных на счете эскроу, открытом для расчетов по договору участия в долевом строительстве. В частности, законопроектом предлагается установить, что возмещение по договору счета эскроу, открытого для расчетов по договору участия в долевом строительстве, выплачивается в размере 100 процентов суммы, находящейся на указанном счете на момент наступления страхового случая, но не более 15 млн. рублей.

Законопроектом также предусмотрены соответствующие изменения в Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», который действует до 1 января 2017 года, и Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", который вступает в силу с 1 января 2017 года, в целях приведения их норм в соответствие с предлагаемыми изменения в Федеральный закон № 214-ФЗ.

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