

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 во исполнение подпункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации от 1 февраля 2017 г. № Пр-317, а также в соответствии с пунктом 7 протокола заседания проектного комитета по основному направлению стратегического развития Российской Федерации "Ипотека и арендное жилье" от 24 января 2017 г. № 2 под председательством Первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации И.И.Шувалова.

Законопроект направлен на регулирование деятельности некоммерческой организации, созданной в организационно-правовой форме фонда, учредителем которой является Российская Федерация в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2016 г. № 1310 "О защите прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), в целях защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками.

Законопроектом предусматривается внесение 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" (далее - Закон о долевом строительстве), Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве), Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон "О взаимном страховании", Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости".

Законопроектом предлагается возложить на Фонд следующие функции:

1) формирование компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства

(создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков (далее - многоквартирные дома), представивших договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства на государственную регистрацию после вступления в силу федерального закона (далее - компенсационный фонд);

2) учет поступивших обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд;

3) выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, в случае если застройщик признан банкротом и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;

4) предоставление за счет средств компенсационного фонда займа или пожертвования, созданному в соответствии с Законом о банкротстве, жилищно-строительному кооперативу или иному потребительскому кооперативу либо предоставление займа застройщику, который будет являться приобретателем в соответствии со статьей 201¹⁵⁻¹ Закона о банкротстве, для завершения строительства многоквартирного дома и исполнения обязательств по передаче жилых помещений в указанном доме участникам долевого строительства;

5) взаимодействие с органами регистрации прав в целях обеспечения контроля за исполнением застройщиком обязанности по уплате взносов;

6) ведение единого реестра застройщиков в соответствии с Законом о долевом строительстве;

7) осуществление иных функций и полномочий, установленных федеральными законами.

Законопроектом определяется, что органами управления Фонда являются совет Фонда, правление Фонда и генеральный директор Фонда, а также устанавливаются полномочия этих органов.

Законопроектом предлагается установить единую методику расчета взносов застройщика в компенсационный фонд, которая будет утверждаться Правительством Российской Федерации. Указанная методика должна предусматривать величину базовой ставки, которая повышается в зависимости от определяемой в соответствии с такой методикой способности застройщика исполнять принятые на себя обязательства (кредитоспособность, финансовая устойчивость). Базовая ставка может изменяться не чаще одного раза в год по предложению высшего коллегиального органа Фонда. При этом повышение базовой ставки возможно в связи с прогнозируемой Фондом недостаточностью имущества, составляющего компенсационный фонд.

В случае повышения базовой ставки изменение размера обязательных отчислений (взносов) производится не ранее чем через один календарный месяц после такого повышения. Изменение базовой ставки не влечет перерасчета и корректировки размера внесенных обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд. Предельный процент от цены договора участия в долевом строительстве, используемый для расчета размера обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд, также будет устанавливаться Правительством Российской Федерации.

Предлагаемый законопроектом механизм защиты прав участников долевого строительства одновременно с вступившими в силу с 1 января 2017 г. изменениями в Закон о долевом строительстве, предусматривающими повышение требований к застройщикам, которые вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства, позволят установить серьезные барьеры для недобросовестных застройщиков и обеспечить надлежащую защиту прав участников долевого строительства.

В целях реализации предлагаемого механизма законопроектом также предусматривается:

исключение обязанности застройщика страховать свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве либо получать поручительство банка за надлежащее исполнение застройщиком указанных обязательств;

обязанность застройщика уплачивать взносы в компенсационный фонд до государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве;

регистрация договора участия в долевом строительстве органами регистрации прав только после подтверждения уплаты взноса застройщиком;

ведение единого реестра застройщиков и объектов долевого строительства, в том числе в отношении которых застройщиком уплачены взносы в компенсационный фонд;

взаимодействие Фонда с контролирующими органами субъектов Российской Федерации через систему межведомственного электронного взаимодействия.

Важной особенностью предлагаемого механизма является контроль за поступлением обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, который будет осуществляться через систему электронного взаимодействия между органом регистрации прав и Фондом при регистрации договора участия в долевом строительстве путем направления таким органом запроса в

электронной форме в Фонд о подтверждении факта исполнения застройщиком обязанности по внесению взносов. В случае неисполнения такой обязанности застройщиком регистрация договора участия в долевом строительстве будет приостановлена.

Согласно переходным положениям законопроекта, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства заключен до вступления в силу федерального закона, к правоотношениям по привлечению денежных средств участников долевого строительства на строительство многоквартирных домов применяются положения Закона о долевом строительстве в редакции, действовавшей до вступления в силу федерального закона.

Законопроектом также предлагается внесение изменений в Закон о банкротстве в части установления очередности удовлетворения требований Фонда, возникающих после выплаты возмещения участникам строительства.

Таким образом, предлагаемые законопроектом изменения позволят установить эффективный механизм защиты прав участников долевого строительства, повысят гарантии такой защиты, что, в свою очередь, приведет к росту строительства жилья и соответственно к улучшению жилищных условий граждан.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.