

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

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

8(495) 692-24-78ф, 8(495) 986-69-20

«24» июля 2017 г.

№ 3.2-04/2218

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**по Федеральному закону**  
**"О публично-правовой компании по защите прав**  
**граждан – участников долевого строительства при несостоятельности**  
**(банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные**  
**законодательные акты Российской Федерации"**

Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера рассмотрел Федеральный закон "О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (проект № 139186-7), принятый Государственной Думой 21 июля 2017 года (далее – Федеральный закон), и отмечает следующее.

Федеральный закон направлен на регулирование деятельности создаваемой в целях защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства" (далее – Фонд).

Федеральным законом предусмотрены следующие новеллы.

1. Устанавливается, что Фонд создается в форме публично-правовой компании путем преобразования уже созданной некоммерческой организации "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства".

2. Предусматривается осуществление в отношении Фонда внешнего государственного аудита Счетной палаты Российской Федерации, а также проведение по итогам финансового года ежегодного актуарного оценивания деятельности Фонда и ежегодного обязательного аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности.

3. Определяются органы управления Фонда, к которым относится наблюдательный совет, правление Фонда и генеральный директор Фонда.

В частности, устанавливается, что в наблюдательный совет, члены которого назначаются Правительством Российской Федерации сроком на три

года, входят два представителя Федерального Собрания Российской Федерации по одному от каждой палаты.

4. Закрепляются функции и полномочия Фонда, к которым, в том числе отнесены: формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков; учет поступивших обязательных отчислений (взносов); выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве; финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства; аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего в деле о банкротстве застройщика.

Также закрепляется право Фонда выпускать облигации, инвестировать временно свободные средства, осуществлять иную приносящую доход деятельность, направленную на достижение поставленных перед Фондом целей. При этом Федеральным законом устанавливается закрытый перечень объектов, в которые Фонд имеет право инвестировать временно свободные средства компенсационного фонда (например, государственные ценные бумаги Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, облигации российских эмитентов, ипотечные ценные бумаги и так далее).

5. Устанавливается норма об обособлении имущества компенсационного фонда от иного имущества Фонда. Предусматривается, что на имущество, составляющее компенсационный фонд, не может быть обращено взыскание по обязательствам Фонда.

6. Устанавливается размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд, который составляет 1,2% от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве. Указанная величина взносов может изменяться только на основании федерального закона не чаще одного раза в год с учетом ежегодного актуарного оценивания деятельности Фонда.

При этом при изменении величины взноса изменение размера обязательных отчислений производится не ранее чем через три календарных месяца после дня вступления в силу федерального закона.

7. Закрепляются возможные направления использования средств компенсационного фонда. В частности, указанные средства могут быть направлены: 1) на выплату возмещения гражданам по договорам участия в долевом строительстве. Выплата производится только если застройщик признан арбитражным судом банкротом и им ранее уплачены обязательные отчисления в компенсационный фонд. При этом выплата производится в размере уплаченной цены такого договора, но не более предельной суммы

возмещения, которая определяется исходя из общей площади жилого помещения, не превышающей 120 квадратных метров, умноженной на рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения в период, когда был заключен договор, на первичном рынке жилья в соответствующем регионе; 2) на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Предоставление средств на указанные цели осуществляется в размере, не превышающем максимальной величины возможных выплат возмещения гражданам по договорам участия в долевом строительстве, если финансирование указанных мероприятий приведет к уменьшению затрат компенсационного фонда на такие выплаты. Указанные средства предоставляются только застройщику, выбранному путем конкурсного отбора. Указанные средства могут быть предоставлены в виде целевого займа (кредита); 3) на финансирование расходов Фонда (за счет средств, полученных от инвестирования). При этом Правительство Российской Федерации устанавливает предельный процент доходов, полученных от инвестирования средств компенсационного фонда, который может быть направлен на финансирование расходов, связанных с осуществлением деятельности самого Фонда.

8. Устанавливается обязанность застройщика уплачивать взносы в компенсационный фонд до государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, а равно осуществление регистрации такого договора органами регистрации прав только после подтверждения уплаты взноса застройщиком.

При этом контроль за поступлением обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд подлежит осуществлению через единую систему межведомственного электронного взаимодействия между органом регистрации прав и Фондом посредством направления запроса органом регистрации прав в Фонд.

9. Детально регламентируется порядок осуществления конкурсного производства в отношении застройщика, признанного банкротом, которое вводится сроком на один год, но может быть продлено еще на шесть месяцев.

Устанавливаются особенности предъявления участниками строительства требований при банкротстве застройщика, которые предъявляются конкурсному управляющему и включаются им в Реестр требований о передаче жилых помещений, который является частью Реестра требований кредиторов. Указанный реестр требований подлежит закрытию по истечении трех месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Указанный срок может быть

восстановлен арбитражным судом, если был пропущен по уважительной причине.

Участник строительства, являющийся юридическим лицом, не имеет права требования по передаче жилого помещения в объекте строительства, даже если застройщиком выплачены по договору участия в долевом строительстве на эти жилые помещения отчисления в Фонд. Денежные требования такого участника подлежат удовлетворению в четвертую очередь (после расчета по денежным требованиям граждан – участников строительства).

10. Дается новое определение застройщика, в котором, в том числе устанавливается, что застройщик для осуществления деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства должен иметь опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности.

11. Закрепляется, что застройщик не вправе одновременно осуществлять строительство многоквартирных домов по нескольким разрешениям на строительство.

12. Устанавливаются обязательные требования к финансовой устойчивости застройщика, согласно которым размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от планируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации. Кроме того, устанавливается необходимость наличия на дату направления проектной декларации (направляется до заключения застройщиком с первым участником долевого строительства соответствующего договора) в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства, денежных средств в размере не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства на банковском счете застройщика.

13. Закрепляется закрытый перечень целей, на которые могут расходоваться денежные средства с расчетного счета застройщика, содержащий 20 позиций.

14. Застройщику в соответствии с положениями Федерального закона предоставлено право страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Федеральным законом также вносятся корреспондирующие изменения в 22 акта федерального законодательства, в частности, в Закон Российской

Федерации "О статусе столицы Российской Федерации", Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральные законы "О несостоятельности (банкротстве)", "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", "О рекламе", "О взаимном страховании", "О государственной регистрации недвижимости", "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением отдельных положений, для которых предусмотрен иной срок вступления в силу.

В частности, устанавливается, что если разрешение на строительство получено до 1 июля 2018 года, положения ряда статей Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" применяются без учета изменений, внесенных Федеральным законом.

Федеральный закон подлежит обязательному рассмотрению в Совете Федерации, поскольку затрагивает вопросы, указанные 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 публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Первый заместитель  
председателя Комитета



С.М. КИРИЧУК