

**АППАРАТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

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

Тел. (495) 692-69-74

23 июля 2017 г.

№ 5.1-01/1818

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", принятому Государственной Думой 21 июля 2017 года

Проект федерального закона (№ 139186-7) был внесен в Государственную Думу 1 апреля 2017 года Правительством Российской Федерации под наименованием "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".

Федеральный закон направлен на совершенствование законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с целью повышения уровня защиты прав граждан-участников долевого строительства.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона в целях повышения гарантии защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства многоквартирных домов или жилых домов блокированной застройки по договорам участия в долевом строительстве, предусматривается создание публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства" (далее - Фонд), учредителем которой является Российская Федерация. Устав Фонда утверждается Правительством Российской Федерации.

Статьей 3 Федерального закона устанавливаются полномочия Фонда, к которым отнесены: формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков; учет поступивших обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд; выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве; аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика; финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда; взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и застройщиками.

Также закрепляется право Фонда инвестировать временно свободные средства в порядке, установленном Правительством Российской Федерации; выпускать облигации в соответствии с законодательством Российской Федерации; осуществлять иную приносящую доход деятельность, направленную на достижение поставленных перед Фондом целей.

Имущество Фонда формируется за счет имущества преобразуемой некоммерческой организации "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства", обязательных отчислений (взносов) застройщиков, а также имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, добровольных имущественных взносов, доходов, полученных Фондом от осуществления своей деятельности, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона (Компенсационный фонд) предусматривается необходимость обособления имущества компенсационного фонда от иного имущества Фонда. Устанавливается, что на имущество, составляющее компенсационный фонд, не может быть обращено взыскание по обязательствам Фонда.

Статьей 10 Федерального закона регламентируется размер обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд, который

составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве.

Помимо того, статьей 6 Федерального закона определяются органы управления Фонда, к которым относится наблюдательный совет Фонда, правление Фонда и генеральный директор Фонда.

Федеральным законом вносятся изменения в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Федеральный закон о банкротстве), в соответствии с которым Фонду предоставляется право на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом. Устанавливается, что при рассмотрении дела о банкротстве застройщика предусмотренные Федеральным законом о банкротстве процедуры наблюдения и финансового оздоровления не применяются.

Федеральным законом корректируются иные положения Федерального закона о банкротстве. Предусматривается, что мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, могут осуществляться за счет средств Фонда либо целевого займа (кредита), выдаваемого застройщику Фондом и (или) третьими лицами. Уточняется очередность удовлетворения требований граждан-участников строительства.

Федеральным законом регламентируются особенности удовлетворения требований участников долевого строительства, уточняется порядок расчетов с участниками строительства.

Также Федеральный закон вносит изменения в Федеральный закон 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". В соответствии с изменениями устанавливаются требования к органам управления застройщика и его участникам, уточняется порядок использования денежных средств застройщиком, регулируется порядок совершения операций по расчетному счету застройщика. Федеральным законом устанавливается, что застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или

ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Предусматривается создание Единой информационной системы жилищного строительства.

Корреспондирующие изменения вносятся в Градостроительный кодекс Российской Федерации, Закон Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации", а также в федеральные законы от 13 марта 2006 года № 38-ФЗ "О рекламе", от 29 ноября 2007 года № 286-ФЗ "О взаимном страховании", от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", от 3 июля 2016 года № 236-ФЗ "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Федеральный закон соответствует Конституции Российской Федерации и согласуется с системой федерального законодательства.

По тексту Федерального закона имеются замечания юридико-технического характера. Правилами законодательной техники не допускается наличие в законодательном акте, устанавливающем новое правовое регулирование, статей, содержащих внесение изменений в законодательные акты или их структурные единицы, поскольку у таких законодательных актов разные задачи и разное структурное построение.

В пункте 22 статьи 15 рассматриваемого Федерального закона статья 201¹⁵⁻² изменяемого базового законодательного акта ошибочно именуется пунктом.

В подпунктах "б" и "г" пункта 15 статьи 16 рассматриваемого Федерального закона не конкретизировано место дополнения изменяемого базового законодательного акта (в частях 3 и 4 статьи 18¹ 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" слово "процентов" встречается по два раза).

В статье 23 рассматриваемого Федерального закона в пункт 1 перечня отдельных положений законодательных актов, подлежащих признанию утратившими силу, не включены абзацы шестой – восьмой пункта 9 статьи 1 Федерального закона от 18 июля 2006 года № 111-ФЗ "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 о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 30, ст. 3287) (в связи с признанием утратившими силу частей 2 и 3 статьи 12¹ 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").

Федеральный закон принят по вопросам ведения Российской Федерации, установленным пунктами "ж" (финансовое регулирование) и "о" (гражданское законодательство) статьи 71 Конституции Российской Федерации, а также по вопросам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, установленным пунктами "в" (вопросы владения, пользования и распоряжения землей) и "к" (жилищное законодательство) части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации.

По Федеральному закону проведена антикоррупционная экспертиза в соответствии с методикой, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 года № 96, коррупциогенные факторы не выявлены.

Федеральный закон подлежит обязательному рассмотрению в Совете Федерации, поскольку затрагивает вопросы финансового регулирования, предусмотренные статьей 106 Конституции Российской Федерации. Рассмотрение Федерального закона должно быть начато не позднее 4 августа 2017 года.

В соответствии со статьей 25 Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением статей для которых устанавливается иной срок вступления в силу.

Настоящее заключение направляется Председателю Совета Федерации В.И. Матвиенко, заместителю Председателя Совета Федерации Г.Н.Кареловой, заместителю Председателя Совета Федерации Е.В.Бушмину, председателю Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Д.И.Азарову, председателю Комитета Совета Федерации по экономической политике Ю.В.Неёлову, председателю Комитета Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам С.Н.Рябухину, полномочному представителю Президента Российской Федерации в Совете Федерации А.А.Муравьеву, полномочному представителю Правительства Российской Федерации в Совете Федерации А.В.Яцкину.

Заместитель Руководителя
Аппарата Совета Федерации -
начальник Правового управления



Е.Ю.ЕГОРОВА

Исполнители:

отдел гражданского права: В.В.Бодилова (8(495) 697-41-21), О.С.Черниченко (8(495)697-90-36)
отдел социального законодательства и законодательства о государственной службе: О.В.Леткова (8(495) 697-85-54)
отдел финансового законодательства О.Ю.Михина (8(495) 697-43-45), Р.Х.Кильмяков (8(495).697-43-47)
отдел систематизации законодательства: Л.В.Хорошева (8(495) 697-58-74)

6-28784