

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО БЮДЖЕТУ И ФИНАНСОВЫМ РЫНКАМ

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

«М» июля 2017 г.

№ 3.5-04/1163

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, рассмотрев 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», принятый Государственной Думой 21 июля 2017 года (далее – Федеральный закон), в части вопросов, отнесенных к ведению комитета, отмечает следующее.

Рассматриваемый Федеральный закон был внесен Правительством Российской Федерации и определяет порядок создания, правовое положение, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд).

Фонд осуществляет формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства, учет поступивших обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд и выплату за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, при несостоятельности (банкротстве) застройщика. Также Фонд финансирует мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда.

Фонд имеет право инвестировать временно свободные средства в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, выпускать

облигации в соответствии с законодательством Российской Федерации и осуществлять иную приносящую доход деятельность. Закрытый перечень активов (объектов инвестирования), в которые Фонд имеет право инвестировать временно свободные средства, определен рассматриваемым Федеральным законом.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда подлежит ежегодному обязательному аудиту отобранной на конкурсной основе аудиторской организацией. Аудиторское заключение размещается на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и подлежит направлению в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – уполномоченный орган) и Правительство Российской Федерации. Счетная палата Российской Федерации и иные государственные органы Российской Федерации осуществляют внешний государственный аудит (контроль) в отношении Фонда.

Фонд составляет консолидированную финансовую отчетность в соответствии с требованиями Федерального закона «О консолидированной финансовой отчетности».

Деятельность Фонда подлежит ежегодному актуарному оцениванию по итогам финансового года. Актуарное заключение должно содержать результаты актуарного оценивания текущих и будущих обязательств Фонда перед участниками долевого строительства, результаты оценивания актуарной стоимости имущества компенсационного фонда, а также результаты актуарного оценивания исполнения обязательств Фонда перед гражданами – участниками долевого строительства в условиях текущих поступлений обязательных отчислений (взносов) застройщиков. Актуарное заключение размещается на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и подлежит направлению в уполномоченный орган и Правительство Российской Федерации.

Рассматриваемый Федеральный закон устанавливает правила формирования, учета, размещения компенсационного фонда. Размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора

участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения (далее – величина взноса). Величина взноса может изменяться на основании Федерального закона не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда.

Федеральным законом определен порядок взаимодействия Фонда, органов государственной власти, органов местного самоуправления и застройщиков, порядок использования средств компенсационного фонда, порядок выплаты возмещения гражданам – участникам долевого строительства

Рассматриваемым Федеральным законом внесены изменения в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», посвященные теме банкротства застройщика. К изменениям, находящимся в ведении комитета, относится введение статей, устанавливающих порядок финансирования мероприятий по завершению строительства, порядок расчетов с участниками строительства, а также особенности удовлетворения требований участников долевого строительства.

В Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» уточняется понятие «застройщик». Дополнительно вводится понятие «уполномоченный банк» – это банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации.

Также рассматриваемым Федеральным законом вводятся следующие дополнительные требования к застройщику, имеющему право привлекать денежные средства участников долевого строительства:

- размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от планируемой стоимости строительства;
- на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган у застройщика должно быть наличие денежных средств в размере не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;
- у застройщика не должно быть обязательств по кредитам, займам,

ссудам, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;

- застройщиком не должны быть осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций.

Дополнительно установлено, что застройщик, технический заказчик и генеральный подрядчик обязаны открыть банковский счет в одном уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет. Совершение операций по расчетному счету застройщика осуществляется уполномоченным банком в соответствии с порядком, установленным рассматриваемым Федеральным законом.

Федеральным законом определено, что застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд. При этом установлено, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту, определены порядок составления и раскрытия отчетности и аудиторского заключения.

Вводится статья, устанавливающая требования к органам управления застройщика и его участникам, статья предусматривающая страхование гражданской ответственности застройщика и статья, регламентирующая порядок ведения единой информационной системы жилищного строительства. Уточняется статья, регулирующая вопросы использования застройщиком денежных средств и статья регулирующая вопросы защиты прав граждан – участников долевого строительства.

Рассматриваемым Федеральным законом из Федерального закона «О взаимном страховании» исключены статьи, регламентирующие взаимное страхование гражданской ответственности застройщиков.

Отдельной статьей установлен порядок создания публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Дополнительно в статье «Заключительные положения» установлены, в том числе, требования по вопросам деятельности банков по обеспечению

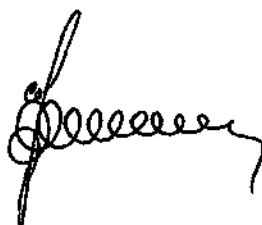
поручительства по исполнению обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства, страховых организаций по осуществлению страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения, и обществ взаимного страхования.

Рассматриваемый Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением ряда положений, которые вступают в силу с 1 января 2018 года. В отношении событий, произошедших до дня вступления Федерального закона в силу, предусмотрены отдельные нормы.

Согласно методике проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов коррупциогенные факторы не выявлены.

С учетом изложенного комитет 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».

Председатель комитета



С.Н.Рябухин