



КЛУБ  
ИНВЕСТОРОВ  
МОСКВЫ

Координатор проекта:  
Фонд содействия инвестиционной  
деятельности и развитию человеческого  
потенциала «Интеллектуальные инвестиции»  
Адрес: Москва, Болотная набережная  
дом 5, стр. 1, этаж 2  
Тел.: +7(495) 933-1532  
clubinvestmos@gmail.com  
www.clubinvestmos.ru

Исх.№ 62

от «6» декабря 2018г.

**Члену комитета Государственной Думы  
по транспорту и строительству  
В.И. Ресину**

**Уважаемый Владимир Иосифович!**

04 декабря 2018 г. Государственной Думой РФ был рассмотрен законопроект № 581453-7 «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». Данный законопроект был принят в первом чтении с пометкой представить поправки к законопроекту в семидневный срок.

Комитет по законодательству Клуба Инвесторов Москвы подготовил предложения к проекту Федерального закона № 581453-7 «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».

Основанием для подготовки предложений стало беспокойство за последствия, к которым может привести реализация норм законодательства о долевом строительстве в данной редакции законопроекта.

Предлагаемые Клубом Инвесторов Москвы изменения в законодательстве о долевом строительстве позволят избежать проблем с уменьшением объема строительства в Российской Федерации, а так же сдержать темпы роста стоимости квадратного метра, что неминуемо при принятии законопроекта в текущей редакции.

Клуб инвесторов Москвы просит Вас рассмотреть возможность внесения в указанный выше проект Федерального закона предлагаемые изменения.

**Приложение:**

1. Предложения Клуба инвесторов Москвы к проекту федерального закона № 581453-7 «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», принятому в первом чтении на 23 страницах.

Исполнительный директор

**В.И. Преображенский**

**Предложения Клуба инвесторов Москвы  
к проекту федерального закона № 581453-7 «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», принятому в первом чтении (далее – Законопроект)**

№	Действующая редакция Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее – Закон № 214-ФЗ)	Предлагаемая редакция Законопроекта	Комментарий Клуба инвесторов Москвы
1.	<p><b>Часть 1.2. статьи 3:</b> 1.2. Застройщик вправе осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного или нескольких разрешений на строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства <b>при условии:</b> 1) выполнения требований части 4 настоящей статьи; 2) размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона.</p>	<p><b>Статья 1</b> Законопроекта дополнить подпунктом «а» пункта 1 следующего содержания: <b>«1) в статье 3:</b> <b>часть 1.2. изложить в следующей редакции:</b> «1.2. Застройщик вправе осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного или нескольких разрешений на строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства <b>при выполнении одного из условий:</b> 1) выполнения требований части 4 настоящей статьи <b>применительно к договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилого помещения;</b> 2) размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона.».</p>	<p>Действующая редакция части 1.2. статьи 3 Закона № 214-ФЗ предусматривает, что застройщик вправе привлекать денежных средств участников долевого строительства <b>при одновременном выполнении 2 (двух) условий:</b> 1. уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд 2. размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу. <b>1. Данная норма противоречит пп. «б» п. 1 Плана мероприятий («Дорожной карты») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан, утвержденной 21.12.2017 г. Правительством Российской Федерации, а также прямо противоречит ч.4 ст.15.4 Закона № 214-ФЗ (в редакции Закона № 175-ФЗ), предусматривающей в случае привлечения денежных средств путем их размещения на счетах эскроу, часть 4 статьи 3 Закона № 214-ФЗ, т.е. обязанность по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, не применяется.</b> 2. Данная норма устанавливает условия привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства всех объектов: многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Однако, согласно части 4 ст.3 Закона № 214-ФЗ и положениям Закона № 218-ФЗ уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд</p>

			<p>производятся только при строительстве жилых объектов и по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу участником долевого строительства исключительно жилых помещений.</p> <p>Исходя из изложенного, буквальное применение действующей редакции части 1.2. статьи 3 Закона № 214-ФЗ влечет риски предъявления требований к застройщикам об одновременном размещении денежных средств на счетах эскроу и уплаты взносов в компенсационный фонд, а также уплаты взносов в компенсационный фонд по всем объектам, а не только по жильям.</p> <p>Таким образом, данная норма требует корректировки.</p>
2.	<p><b>Пункт 1.3. части 2 статьи 3:</b> «1.3) отсутствуют обязательства по кредитам, займам, судам, 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 либо нескольких разрешений на строительство, и (или) предоставленных <b>основным обществом</b> застройщика целевых займов на предусмотренные настоящей частью цели в размере, <b>не превышающем двадцати процентов от проектной стоимости строительства по каждому из выданных разрешений на строительство</b>, при условии, что проценты по такому займу не превышают действующую на дату заключения договора займа ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на два процентных пункта (далее - целевой заем);».</p>	<p><b>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «б» пунктом 1 следующего содержания:</b> <b>«б) пункт 1.3. части 2 изложить в следующей редакции:»</b> «1.3) отсутствуют обязательства по кредитам, займам, судам, 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 либо нескольких разрешений на строительство, и (или) предоставленных <b>основным обществом и (или) участником и (или) бенефициарным владельцем застройщика</b> целевых займов на предусмотренные настоящей частью цели, при условии, что проценты по такому займу не превышают действующую на дату заключения договора займа ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на два процентных пункта (далее - целевой заем);».</p>	<p>В целях снижения финансовых рисков при реализации инвестиционно-строительных проектов необходимо предусмотреть возможность привлечения дополнительных источников финансирования, таких как целевые займы и ссуды, предоставляемые основным обществом застройщика, его акционерами или участниками (юридическими и физическими лицами).</p>
3.	<p><b>Пункт 1.5. части 2 статьи 3:</b> «1.5) обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство, на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в полномочный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, не превышают один процент от</p>	<p><b>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «в» пункта 1 следующего содержания:</b> <b>«в) пункт 1.5. части 2 изложить в следующей редакции:</b> <b>«Пункт 1.5. части 2 статьи 3 изложить в следующей редакции:</b> «1.5) обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не учитывает, что у застройщиков имеются следующие обязательства: - обязательства, связанные с приобретением прав на земельные участки, а также приобретением права собственности застройщика на объекты капитального строительства при реализации проектов редевелопмента, в том числе проектов развития застроенных территорий (РЗТ) и комплексного развития территории (КРТ);</p>	<p>Предусмотренное законом требование об отсутствии у застройщиков обязательств, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не учитывает, что у застройщиков имеются следующие обязательства: - обязательства, связанные с приобретением прав на земельные участки, а также приобретением права собственности застройщика на объекты капитального строительства при реализации проектов редевелопмента, в том числе проектов развития застроенных территорий (РЗТ) и комплексного развития территории (КРТ);</p>

	<p>проектной стоимости строительства. Данное правило не применяется в отношении обязательств застройщика по устранению недостатков объекта долевого строительства в соответствии со статьей 7 настоящего Федерального закона.».</p>	<p>Федерации, указанных в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, не превышают один процент от проектной стоимости строительства. <b>Требование, предусмотренное настоящим пунктом не распространяется на обязательства застройщика, связанные с приобретением прав на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, а также объектов, указанных в пункте 9 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, в том числе на обязательства, связанные с приобретением права собственности на объекты капитального строительства, для эксплуатации которых используются (использовались) земельные участки, указанные в настоящем предложении, а также на обязательства застройщика по устранению недостатков объекта долевого строительства, в соответствии со статьей 7 настоящего Федерального закона, на обязательства, связанные с выполнением инвестиционных контрактов (соглашений), заключенных застройщиком с органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с Федеральным законом № 39-ФЗ от 25.02.1999 года «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», государственных контрактов, договоров поручительства, заключенным в соответствии со статьей 15.3 настоящего Федерального закона (в редакции без учета изменений, внесенных Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ);».</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- по государственным контрактам,</li> <li>- по инвестиционным контрактам (соглашениям)</li> <li>- по договорам поручительства, заключенным в соответствии со статьей 15.3 Федерального закона (в редакции без учета изменений, внесенных Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ).</li> </ul>
<p>4.</p>	<p><b>Часть 2.3. статьи 3:</b> В целях осуществления деятельности, предусмотренной Федеральным законом, застройщик, технический заказчик, выполняющий работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, и генеральный подрядчик, выполняющий работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком, обязаны открыть банковские счета в одном и том же уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет (далее - расчетный счет застройщика). Если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства (создания одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах нескольких разрешений на строительство, такой застройщик должен иметь отдельный расчетный счет в отношении каждого разрешения на строительство.</p>	<p><b>Статья 1 Законопроекта дополнить подпунктом «г» пункта 1 следующего содержания:</b> <b>«г) часть 2.3. изложить в следующей редакции:</b> В целях осуществления деятельности, предусмотренной настоящим Федеральным законом, застройщик, технический заказчик, выполняющий работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, и генеральный подрядчик, выполняющий работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком, обязаны открыть банковские счета в одном и том же уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет для целей привлечения денежных средств участников долевого строительства (далее - расчетный счет застройщика). Если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах нескольких разрешений на строительство, такой застройщик должен иметь отдельный расчетный счет в отношении каждого разрешения на</p>	<p>В соответствии с действующей редакцией закона, требуется открытие расчетного счета застройщика, даже если разрешение на строительство получено на строительство социального объекта или инженерной инфраструктуры. Необходимо прямо предусмотреть в законе правовой режим расчетных счетов застройщика, используемых наряду со специальным счетом.</p>

		<p>строительство. Не требуется открытие расчетного счета застройщика, если разрешение на строительство получено в отношении объекта (объектов), в отношении которых застройщиком не заключаются договоры участия в долевом строительстве.</p> <p>Застройщик вправе иметь дополнительные расчетные счета для целей ведения разрешенной законодательством деятельности, не связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее – вспомогательный расчетный счет застройщика). Денежные средства, находящиеся на вспомогательном расчетном счете, могут использоваться застройщиком на любые цели без ограничений, установленных настоящим Законом.</p>	<p>Изменение исключает обязанность органа, осуществляющего государственной контроль (надзор) в области долевого строительства (в г. Москве – МКСИ), направлять в федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы, осуществляющие государственную регистрацию права (Росреестр) информацию:</p> <p>1) о наличии у застройщика недоимки по обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.</p> <p>2) несоблюдении застройщиком нормативов финансовой устойчивости.</p> <p>Изменение позволит не приостанавливать регистрацию договоров участия в долевом строительстве застройщика, у которого имеется недоимка по обязательным платежам или им не выдерживаются нормативы финансовой устойчивости.</p> <p>Наличие задолженности по обязательным платежам в размере, являющемся условием для возбуждения производства по делу о банкротстве (то есть в размере 300 000,00 рублей), несоответственно правовым последствиям в виде приостановления государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве при соответствии застройщика иным требованиям: о наличии собственных средств, наличии денежных средств на банковском счете или кредитного договора о предоставлении застройщика целевого кредита на строительство.</p>
<p>5.</p>	<p><b>Часть 2.6 статьи 3:</b> «Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, обязан направить в федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы, осуществляющие государственные кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – орган регистрации прав), уведомление:</p> <p>1) об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов - не позднее одного рабочего дня, следующего за днем установления факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в части 1.1, 1.2 - 1.7, 2 - 6 части 2 настоящей статьи, и (или) использования застройщиком денежных средств в целях, не предусмотренных статьями 18 настоящего Федерального закона;</p> <p>2) об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов - ранее пяти рабочих дней, но не позднее семи рабочих дней со дня направления в личный кабинет застройщика уведомления об установлении факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в пунктах 1.1, 1.8, 7 и 8 части 2 настоящей статьи, которое направляется в личный кабинет застройщика не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям,</p>	<p>Статью 1 законопроекта дополнить подпунктом «д» пункта 1 следующего содержания:</p> <p>«д) часть 2.6 изложить в следующей редакции:</p> <p>«2.6. В случае установления уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанным в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, оснований, предусмотренных пунктами 1-3 настоящей части, уполномоченный орган в срок не более чем один рабочий день со дня установления данного факта обязан направить застройщику предписание контролирующего органа в соответствии с пунктом 9 части 6 статьи 23 настоящего Федерального закона об устранении застройщиком в 30-дневный срок нарушения требований, указанных в части 2 настоящей статьи. В случае устранения застройщиком нарушений в срок, установленный настоящей частью, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, в срок не более чем один рабочий день со дня истечения срока, установленного настоящей частью, обязан направить в федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы, осуществляющие государственной кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – орган регистрации прав) уведомление:</p> <p>1) об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства (создание) многоквартирных домов - не позднее одного рабочего дня, следующего за днем установления факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в части 1.1, пунктах 1, 1.2 - 1.7, 2 - 6 части 2 настоящей статьи, и (или) использования застройщиком денежных средств в целях, не предусмотренных статьями 18 настоящего Федерального закона;</p> <p>2) об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов - ранее пяти рабочих дней, но не позднее семи рабочих дней со дня направления в личный кабинет застройщика уведомления об установлении факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в пунктах 1.1, 1.8, 7 и 8 части 2 настоящей статьи, которое направляется в личный кабинет застройщика не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям,</p>	

	<p>предусмотренным настоящим пунктом;</p> <p>3) о неисполнении застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве - в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности;</p> <p>4) о соответствии застройщика требованиям, указанным в частях 1.1 и 2 настоящей статьи, - не позднее одного рабочего дня, следующего за днем установления факта соответствия застройщика указанным требованиям».</p>	<p>участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов – не ранее пяти рабочих дней, но не позднее семи рабочих дней со дня направления в личный кабинет застройщика уведомления об установлении факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в пунктах 1.1, 8 части 2 настоящей статьи, которое направляется в личный кабинет застройщика не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям, предусмотренным настоящим пунктом;</p> <p>3) о неисполнении застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве - не позднее одного рабочего дня по истечении шести месяцев со дня наступления такой обязанности;;</p> <p>4) о соответствии застройщика требованиям, указанным в частях 1.1 и 2 настоящей статьи, - не позднее одного рабочего дня по истечению , следующего за днем установления факта соответствия застройщика указанным требованиям.</p> <p><b>Застройщик не может считаться не имеющим права привлекать денежные средства участников долевого строительства, в случае, если им в установленном порядке подано соответствующее заявление об исполнении предписания контролирующего органа и на дату истечения срока, установленного настоящей частью, решение по заявлению не принято.</b></p>	
6.	<p><b>Статья 3: «Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости».</b></p>	<p><b>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «е» пункта 1 следующего содержания:</b></p> <p><b>«е) дополнить пунктом 2.6.1. следующего содержания:</b></p> <p><b>«2.6.1. После поступления информации от застройщика об устранении обстоятельств, послуживших основанием для отправления уведомления, указанного в пунктах 1-3 части 2.6. настоящей статьи, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, в течение 3 (трех) рабочих дней проводит проверку поступившей информации с вызовом застройщика для дачи пояснений и в случае выявления отсутствия оснований, предусмотренных настоящей статьей, незамедлительно направляет уведомление, предусмотренное пунктом 4 части 2.6. настоящей статьи.»</b></p>	<p>В действующей редакции отсутствует возможность и порядок и застройщика уведомления застройщиком уполномоченных органов, Фонда об устранении обстоятельств, послуживших основанием для отправления уведомления, обязанность для устранения указанных обстоятельств и при положительном результате проверки направления соответствующего уведомления в орган регистрации прав для снятия ограничений с застройщика</p> <p>Данный пробел может привести к нарушению прав застройщиков при привлечении денежных средств дольщиков.</p> <p>При этом установление сроков рассмотрения информации от застройщика об устранении обстоятельств для Фонда и уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, не нарушает прав дольщиков.</p> <p>В соответствии с ч.5 ст. 4 Закона, при отсутствии в договоре условий, предусмотренных ч.4 ст. 4 Закона, такой договор считается незаключенным.</p> <p>Признание договора участия в долевом строительстве незаключенным на основании того, что в нем</p>
7.	<p><b>Пункт 6 части 4 статьи 4:</b></p> <p>6) условия, предусмотренные частью 5 статьи 18.1 настоящего Федерального закона, в случае, указанном в части 1 статьи 18.1 настоящего Федерального закона.</p>	<p><b>Статью 1 Законопроекта дополнить пунктом 2 следующего содержания:</b></p> <p><b>«2) пункт 6 части 4 статьи 4 исключить.».</b></p>	

8.	<p><b>Часть 1 статьи 5:</b> В договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижаяющими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.</p>	<p><b>Статья 1 Законопроекта дополнить пунктом 3 следующего содержания:</b> «3) часть 1 статьи 5 изложить в следующей редакции: 1. В договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. <b>Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.</b> Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижаяющими коэффициентами, установленными федеральными органами исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.</p>	<p>некорректно прописаны условия о финансировании объекта социальной инфраструктуры, не является справедливым последствием для такого нарушения, поэтому предлагаем исключить указанное положение из перечня, предусмотренного ч.4 ст. 4 Закона.</p> <p>В целях корректного исполнения налогового законодательства, предусматривающего льготу в отношении услуг застройщика, необходимо вернуть в ч. 1 ст. 5 возможность определения цены договора как суммы возмещения затрат на строительство и средств на оплату услуг застройщика.</p>
9.	<p><b>Часть 2 статьи 15.4:</b> «2. В случае, указанном в части 1 настоящей статьи, договором участия в долевом строительстве должны быть предусмотрены указанные в пунктах 1 - 4 части 4 статьи 4 настоящего Федерального закона условия долевого строительства (депонента) уплатить цену участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонировуемая сумма), на открытый в полномочном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона)».</p>	<p><b>Статья 1 Законопроекта дополнить подпунктом «а» пункта 3 следующего содержания:</b> <b>«3) в статье 15.4:</b> а) часть 2 изложить в следующей редакции: «2. В случае, указанном в части 1 настоящей статьи, договором участия в долевом строительстве должны быть предусмотрены указанные в пунктах 1 - 4 части 4 статьи 4 настоящего Федерального закона условия договора, а также обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонировуемая сумма), на открытый в полномочном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).»</p>	<p>Действующая редакция не позволяет участнику долевого строительства оплачивать цену по договору в рассрочку после ввода дома в эксплуатацию. Изменение позволит участнику долевого строительства вносить денежные средства по договору участия в долевом строительстве на счет эскроу с рассрочкой платежа до ввода дома в эксплуатацию, а после ввода в эксплуатацию, и регистрации собственности на любой объект недвижимости в доме, напрямую на расчетный счет застройщика.</p>

		<p>частям в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве.</p> <p>Уплата цены договора участия в долевом строительстве путем внесения платежей в установленный договором период после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении одного любого объекта долевого строительства, входящего в состав каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство, допускается на расчетный счет застройщика в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве».</p>	
10.	<p><b>Часть 4 статьи 15.4:</b></p> <p>«4. В случае заключения договоров участия в долевом строительстве с учетом особенностей, требования, предусмотренных настоящей статьей, требования, пункта 1 статьи 2, частью 1.1, пунктами 1.1 - 1.8, 7 части 2, 4 статьи 3, частями 2, 5 - 7 статьи 9 (за исключением случаев расторжения договора участия в долевом строительстве по основаниям, возникшим после ввода объекта в эксплуатацию), статьями 12.1, 13, 14, 15, 18 - 18.2 настоящего Федерального закона, не применяются.»</p>	<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «б» пункта 3 следующего содержания:</p> <p>«б) часть 2 статьи 15.4 изложить в следующей редакции:</p> <p>«4. В случае заключения договоров участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей, требования, предусмотренные абзацем вторым пункта 1 статьи 2, частью 1.1, пунктами 1.1 - 1.8, 7 части 2, частями 2.3 и 4 статьи 3, частями 2, 3, 5 - 7 статьи 9 (за исключением случаев расторжения договора участия в долевом строительстве по основаниям, возникшим после ввода объекта в эксплуатацию), статьями 12.1, 13, 14, 15, 18 - 18.2 настоящего Федерального закона, не применяются.».</p>	<p>Изменение позволяет расторгнуть в одностороннем порядке зарегистрированный договор участия в долевом строительстве с участником без направления ему предупреждения о необходимости открытия счета эскроу и внесения денежных средств на него.</p>
11.	<p><b>Часть 5 статьи 15.5:</b></p> <p>«5. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.»</p>	<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «а» пункта 4 следующего содержания:</p> <p>«4) в статье 15.5:</p> <p>а) часть 5 изложить в следующей редакции:</p> <p>«5. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается. Капитализация процентов, подлежащих уплате застройщиком уполномоченному банку в случае осуществления строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости с привлечением кредитных средств не производится.»</p>	<p>В целях снижения необоснованной нагрузки на застройщиков в связи с использованием механизма эскроу счетов необходимо ввести в закон правило о том, что капитализация процентов за время строительства не производится.</p>
12.	<p><b>Часть 6 статьи 15.5.</b></p> <p>Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого</p>	<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «б» пункта 4 следующего содержания:</p> <p>б) часть 6 изложить в следующей редакции:</p> <p>«6. Уполномоченный банк (эскроу-агент) осуществляет передачу денежных средств, уплаченных участником долевого строительства, застройщику поэтапно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- разрешение на строительство (авансирование) - 20%;</li> <li>- готовность конструкций нулевого цикла - 10%;</li> <li>- готовность конструкции надземной части здания - 20%;</li> <li>- готовность ограждающих конструкций здания (фасады,</li> </ul>	<p>При работе со счетами эскроу потенциально перспективные проекты становятся экономически нецелесообразными. Девелоперы не реализуют проекты, обладающие отрицательной NPV и маржинальностью ниже 20%.</p> <p>Заместитель председателя Правительства Российской Федерации Виталий Мутко Министром России поручил Министру России проработать вопрос о предоставлении застройщику возможности поэтапно расходовать</p>



	<p>строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 настоящего Федерального закона, этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, представившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).</p>	<p>окна, двери, кровля) - 15%;  - готовность внутренних инженерных систем - 5%;  - готовность внутренних отделочных работ - 10%;  - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и государственная регистрация права собственности на один объект долевого строительства - 10%.».</p>	<p>средства на счетах эскроу пропорционально объемам выполненных работ.</p>
13.		<p><b>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «в» пункта 4 следующего содержания:</b>  в) дополнить частью 6.1. в следующей редакции:  «6.1. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку документов, подтверждающих объемы выполненных работ (готовность строящегося объекта) или разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 настоящего Федерального закона, этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, представившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).».</p>	<p>При работе со счетами эскроу потенциально перспективные проекты становятся экономически нецелесообразными. Девелоперы не реализуют проекты, обладающие отрицательной NPV и маржинальностью ниже 20%.</p> <p>Заместитель председателя Правительства Российской Федерации Виталий Мутко Министром России поручил Министру России проработать вопрос о предоставлении застройщику возможности поэтапно расходовать средства на счетах эскроу пропорционально объемам выполненных работ.</p>
14.		<p><b>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «г» пункта 4</b></p>	<p>В действующей редакции закона отсутствует механизм</p>

		<p>следующего содержания:</p> <p>г) дополнить частью 8.1 в следующей редакции:</p> <p>«8.1 Застройщик имеет право до осуществления возврата денежных средств в порядке, установленном ч.8 ст.15.5 настоящего Закона, представить в уполномоченный банк документ, послуживший основанием для прекращения договора (заявление об одностороннем отказе, соглашение о расторжении, судебное решение и др.). В случае, если в данном документе указано на необходимость уплаты дольщиком пени, неустойки или иных денежных сумм в пользу застройщика, при наличии соответствующего заявления застройщика уполномоченный банк возвращает по правилам ч.8 ст.15.5 Закона депоненту денежные средства за вычетом указанных в настоящем пункте денежных сумм. Денежные суммы (пени, неустойки и др.), которые должны быть уплачены в пользу застройщика, переводятся уполномоченным банком на указанный застройщиком расчетный счет.</p>	<p>расчета и перечисления средств между застройщиком и дольщиком в случае прекращения договора по различным основаниям, не связанным с виновными действиями застройщика.</p>
15.	<p><b>Пункт 1 части 1 статьи 18:</b></p> <p>«1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство.».</p>	<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «а» пункта 5 следующего содержания:</p> <p>«5) в статье 18:</p> <p>а) пункт 1 части 1 изложить в следующей редакции:</p> <p>«1) строительство (создание) одного или нескольких 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) при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство.».</p>	<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «а» пункта 5 следующего содержания:</p> <p>«5) в статье 18:</p> <p>а) пункт 1 части 1 изложить в следующей редакции:</p> <p>«1) строительство (создание) одного или нескольких 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) при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство.».</p>
1.	<p><b>Пункт 2 части 1 статьи 18:</b></p> <p>«2) платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственности или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» запрета на строительство и реконструкцию зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.».</p>	<p><b>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «б» пункта 5 следующего содержания:</b></p> <p>«б) пункт 2 части 1 изложить в следующей редакции:</p> <p>«2) платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в пункте 1 настоящей части, и объектов, указанных в пункте 9 настоящей части, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, приобретения которых используются (использовались) земельные участки, указанные в настоящем пункте, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» запрета на строительство и</p>	<p>1. Федеральный закон не учитывает случаи использования денежных средств застройщика на приобретение земельных участков для строительства объектов инфраструктуры, указанных в пункте 9 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона.</p> <p>2. Также в законе необходимо предусмотреть возможность направления застройщиком денежных средств на приобретение застройщиком в собственности объектов капитального строительства, для эксплуатации которых используются (использовались) земельные участки, на которых будет осуществляться новое строительство при реализации проектов редевелопмента, в том числе проектов развития застроенных территорий (РЗТ) и комплексного развития территории (КРТ). Кроме того, в законе необходимо предусмотреть возможность направления застройщиком денежных</p>

		<p>реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках, процентов, уплачиваемых застройщиком в связи с получением рассрочки по внесению платежей за аренду земельного участка, процентов, уплачиваемых застройщиком в связи с получением рассрочки по внесению платежей за аренду и/или изменение вида разрешенного использования таких земельных участков (снятие запрета на строительство) для целей проектирования и строительства, а также на возмещение вышеречисленных затрат застройщика в случае их несения, как за счет собственных средств, так и за счет целевых займов от основного общества застройщика, его акционерами или участниками.»</p>	<p>средств процентов, уплачиваемых застройщиком в связи с получением рассрочки по внесению платежей за аренду и/или изменение вида разрешенного использования таких земельных участков (снятие запрета на строительство) для целей проектирования и строительства, а также на возмещение вышеречисленных затрат застройщика в случае их несения, как за счет собственных средств, так и за счет целевых займов от основного общества застройщика, его акционерами или участниками.»</p>
16.	<p><b>Пункт 3 части 1 статьи 18:</b> «3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пункте 1 настоящей части объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;».</p>	<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «в» пункта 5 следующего содержания: в) пункт 3 части 1 изложить в следующей редакции: «3) подготовка и (или) 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 проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;».</p>	<p>Необходимо предоставить возможность направления денежных средств застройщика на строительство сетей, необходимых для обеспечения многоквартирных домов сетями инженерно-технического обеспечения, в том числе строящихся за пределами земельных участков, находящихся в собственности застройщика</p>
17.	<p><b>Пункт 4 части 1 статьи 18:</b> «4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;».</p>	<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «г» пункта 5 следующего содержания: г) пункт 4 части 1 изложить в следующей редакции: «4) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения, строительство, реконструкция сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;».</p>	<p>Необходимо предоставить возможность направления денежных средств застройщика на строительство сетей, необходимых для обеспечения многоквартирных домов сетями инженерно-технического обеспечения, в том числе строящихся за пределами земельных участков, находящихся в собственности застройщика</p>
18.		<p>Абзац первый пункта 1 статьи 1 Законопроекта в редакции, принятой в первом чтении, исключить.</p>	<p>Приведение текста Законопроекта в редакции, принятой в первом чтении, в соответствии с настоящими поправками.</p>
19.		<p>Подпункты «а»-«в» пункта 1 статьи 1 Законопроекта в редакции, принятой в первом чтении, считать подпунктами «д»-«ж» пункта 5 статьи 1 Законопроекта.</p>	<p>Приведение текста Законопроекта в редакции, принятой в первом чтении, в соответствии с настоящими поправками.</p>
20.	<p><b>Пункт 10 части 1 статьи 18:</b> «10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство</p>	<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «з» пункта 5 следующего содержания: з) пункт 10 части 1 изложить в следующей редакции:</p>	<p>Условия кредитных соглашений с уполномоченными банками предусматривают помимо уплаты собственно процентов за пользование кредитом различных</p>

	<p>(создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пунктах 7 - 9 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона.».</p>	<p>«10) уплата процентов, комиссий, погашение основной суммы долга, исполнение иных обязательств, связанных с целевыми кредитами (включая обязательства, возникшие в результате новации, рефинансирования первичного кредита независимо от момента совершения такой новации, рефинансирования или иного изменения условий таких кредитов), а также уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам и ссудам, предоставленным застройщику основным обществом и (или) акционером и (или) участником и (или) бенефициарным владельцем застройщика, на строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, приобретение прав на земельные участки, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пунктах 7 - 9 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона.».</p>	<p>комиссий, уплата которых не предусмотрена действующей редакцией закона.</p> <p>Кроме того, исполнение кредитного договора возможно в т.ч посредством новации первоначального заемного обязательства в новос, оформленное, например, векселем, погашение которого также должно быть предусмотрено законом.</p>
21.		<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «и» пункта 5 следующего содержания: и) дополнить часть 1 пунктом 10.1 в следующей редакции: «10.1 уплата процентов и погашение основной суммы (частичное или полное) по целевым займам и ссудам, указанным в п. 10 ч. 1 ст. 18 настоящей части, за счет средств проектного финансирования, если такая возможность предусмотрена условиями кредитного договора с уполномоченным банком.»</p>	<p>В рамках финансирования проекта возникла правовая неопределённость с применением положений ч.3 и ч.7 ст.18 Закона 214-ФЗ (в редакции 175-ФЗ), требующая прямого урегулирования в 214-ФЗ.</p> <p>Застройщику необходимо до ввода дома в эксплуатацию возместить за счёт кредитных средств, предоставляемых банком в рамках проектного финансирования, часть понесённых на строительство дома затрат, ранее профинансированных из средств целевого займа. Возможность ранее от материнской компании. Возможность такого расходование соответствует условиям кредитования, но из-за неоднозначной трактовки подпунктов 2 ч.3 и ч.7 ст. 18 Закона 214-ФЗ, требуется выработка прямого указания на право проведения операций по расчетному счету в целях уплаты процентов и погашения основной суммы долга по займу, полученному от материнской компании.</p> <p>Ст.15.6 закона предусмотрено право застройщика страховать риск ответственности, однако ст.18 предусматривает возможность расходовать денежные средства застройщика на платежи по такому договору страхования.</p>
22.		<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «к» пункта 5 следующего содержания: к) дополнить часть 1 пунктом 15.1 в следующей редакции: «15.1 платежи по договору страхования, заключенному в соответствии со ст.15.6 настоящего Закона.»</p>	
23.	<p><b>Пункт 12 части 1 статьи 18:</b> 12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика;</p>	<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «л» пункта 5 следующего содержания: л) дополнить пункт 12 части 1 предложением в следующей редакции: «При этом зачисление процентных доходов допускается как на расчетный счет застройщика, так и на вспомогательный расчетный счет застройщика;»</p>	<p>Процентные доходы могут использоваться застройщиком по своему усмотрению.</p>

24.	<p><b>Пункт 20 части 1 статьи 18:</b> «20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.».</p>	<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «м» пункта 5 следующего содержания: <b>м) пункт 20 части 1 изложить в следующей редакции:</b> «20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, приобретение результатов интеллектуальной деятельности и объектов интеллектуальной собственности, указанных в пункте 1 части 1 статьи 20 и пункте 1 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона, на услуги по разработке программ для ЭВМ и баз данных (программных средств и информационных продуктов вычислительной техники, их адаптации и модификации), консультационные, юридические, бухгалтерские, аудиторские, инженеринговые, маркетинговые услуги, услуги по обработке информации, услуги агентов или брокеров в области недвижимости, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.».</p>	<p>Предусмотренный частью 1 статьи 18 Федерального закона закрытый перечень расходов, на которые могут направляться денежные средства застройщиков, не учитывается сложившаяся структура административных, коммерческих и прочих операционных расходов застройщиков.</p>
25.	<p><b>Часть 2 статьи 18:</b> «Расходы, предусмотренные пунктами 13, 17 - 20 части 1 настоящей статьи, не могут составлять более чем десять процентов от проектной стоимости строительства, а для застройщиков, которые или основные общества которых раскрывают консолидированную финансовую отчетность, утвержденную в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, указанные расходы не могут составлять более чем двадцать процентов от проектной стоимости строительства».</p>	<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «н» пункта 5 следующего содержания: <b>н) часть 2 изложить в следующей редакции:</b> «2. Расходы, предусмотренные пунктами 13, 17 - 20 части 1 настоящей статьи, не могут составлять более чем двадцать процентов от проектной стоимости строительства.».</p>	<p>Установленный лимит расходов денежных средств в размере 10% от проектной стоимости строительства не соответствует сложившейся структуре расходов застройщиков и недостаточен для их финансирования. Согласно открытым данным из отчетности по МСФО публичных компаний – застройщиков доля административных, коммерческих и прочих операционных расходов в среднем составляет 20% от себестоимости.</p>
26.	<p><b>Часть 2 статьи 18:</b> «Расходы, предусмотренные пунктами 13, 17 - 20 части 1 настоящей статьи, не могут составлять более чем десять процентов от проектной стоимости строительства, а для застройщиков, которые или основные общества которых раскрывают консолидированную финансовую отчетность, утвержденную в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, указанные расходы не могут составлять более чем двадцать процентов от проектной стоимости строительства».</p>	<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «н» пункта 5 следующего содержания: <b>н) часть 2 изложить в следующей редакции:</b> 2. Расходы, предусмотренные пунктами 13, 17 - 20 части 1 настоящей статьи, не могут составлять более чем десять процентов от проектной стоимости строительства, а для застройщиков, входящих в соответствии с Федеральным законом "О консолидированной финансовой отчетности" в группу, которая раскрывает консолидированную финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, указанные расходы не могут составлять более чем двадцать процентов от проектной стоимости строительства.</p>	<p>В любом случае, требует уточнения норма части 2 статьи 18 Закона № 214-ФЗ, по следующим основаниям. Раскрытие консолидированной финансовой отчетности регулируется специальным Федеральным законом от 27.07.2010 № 208-ФЗ "О консолидированной финансовой отчетности" (далее – Федеральный закон № 208-ФЗ) и непосредственно международными стандартами финансовой отчетности, введенными в действие на территории Российской Федерации. Формулировка «застройщиков, которые или основные общества которых», которая применена в части 2 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ, не соответствует понятию аппарату, используемому Федеральным законом № 208-ФЗ и международными стандартами финансовой отчетности применительно к группе компаний, в отношении которой она раскрывается. Так, в соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального</p>

			<p>закона № 208-ФЗ под консолидированной финансовой отчетностью понимается систематизированная информация, отражающая финансовое положение, финансовые результаты деятельности и изменения финансового положения организации, которая вместе с другими организациями и (или) иностранными организациями в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности определяется как группа.</p> <p>Согласно МСФО (IFRS) 10 "Консолидированная финансовая отчетность", введенному в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н, «консолидированная финансовая отчетность» – это финансовая отчетность группы, в которой активы, обязательства, собственный капитал, доход, расходы и денежные потоки материнской организации и ее дочерних организаций представлены как таковые единого субъекта экономической деятельности. Также согласно указанному МСФО «группа» - это материнская организация и ее дочерние организации.</p> <p>Таким образом, консолидированная финансовая отчетность, подготовленная в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, не может раскрываться в отношении одного юридического лица – застройщика или его основного общества, <b>консолидированная финансовая отчетность раскрывается в отношении группы.</b></p>
27.	<p><b>Часть 4 статьи 18:</b></p> <p>4. Совокупный размер авансовых платежей в целях, указанных в пунктах 1, 3, 4 и 9 части 1 настоящей статьи, не должен превышать тридцать процентов от проектной стоимости строительства.</p>	<p><b>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «о» пункта 5 следующего содержания:</b></p> <p><b>о) часть 4 изложить в следующей редакции:</b></p> <p><b>4. В течение всего срока строительства</b> совокупный размер непогашенных авансовых платежей застройщика в целях, указанных в пунктах 1, 3, 4 и 9 части 1 настоящей статьи, не должен превышать тридцать процентов от проектной стоимости строительства. <b>Застройщик вправе выплачивать авансовые платежи в случае наличия документов, подтверждающих выполнение работ по ранее выплаченным авансам.</b></p>	<p>Предлагаем уточнить норму таким образом, чтобы застройщик имел возможность выплачивать авансовые платежи после погашения ранее выданных авансов, при условии соблюдения общего совокупного ограничения размера авансирования в размере 30% от проектной стоимости строительства (принцип возобновляемых авансов).</p>
28.	<p><b>Часть 6 статьи 18:</b></p> <p>«6. Застройщик не вправе осуществлять иную деятельность, за исключением деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на</p>	<p><b>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «п» пункта 5 следующего содержания:</b></p> <p><b>п) часть 6 изложить в следующей редакции:</b></p> <p><b>«6. Застройщик не вправе за счет и с использованием денежных средств участников долевого строительства осуществлять иную деятельность, за исключением деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных</b></p>	<p>Для сохранения правовой защищенности средств дольщиков при предоставлении возможности застройщикам использовать иные собственные средства для финансирования текущей деятельности и новых проектов необходимо уточнение, что ограничение ч. 6 ст. 18 распространяется только на средства, привлекаемые по ДДУ до РВЭ.</p>

29.	<p>строительство, и деятельности, указанной в части 7.1 настоящей статьи.».</p> <p><b>Абзац первый части 7 статьи 18:</b> «Застройщик не вправе.»</p>	<p>домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство, и деятельности, указанной в части 7.1 настоящей статьи.».</p> <p><b>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «р» пункта 5 следующего содержания:</b> <b>р) абзац первый части 7 изложить в следующей редакции:</b> «7. Застройщик не вправе вести указанную в настоящем пункте деятельность за счет и с использованием денежных средств участников долевого строительства:</p>	<p>При наличии у застройщика проектов строительства с имеющимся разрешением на ввод, по которым получаются доходы, превышающие оставшиеся расходы за завершение проектов, а также недвижимости по ранее реализованным проектам и накопленным финансовым ресурсам, застройщики имеют финансовую возможность осуществлять деятельность, запрещенную ч. 7 ст. 18 (в том числе за счет указанных выше средств), без использования средств дольщиков по тем проектам, где их использование подлжет ограничению Законом. При реализации новых проектов на проектные компании со стороны материнской компании (текущего застройщика) требуется возможность участия в следующей деятельности:</p>
30.	<p><b>Пункт 7 части 7 статьи 18:</b> «7) создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих организаций, за исключением создания (участия в уставных капиталах) хозяйственных обществ - застройщиков, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом;».</p>	<p><b>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «с» пункта 5 следующего содержания:</b> <b>«с) пункт 7 части 7 изложить в следующей редакции:</b> «7) создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих организаций, за исключением создания (участия в уставных капиталах) хозяйственных обществ - застройщиков и хозяйственных обществ, являющихся правообладателями земельных участков, на которых может быть осуществлено строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом, членства застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного</p>	<p>1) Поручительство под проектные кредиты на проектную компанию;</p> <p>2) Привлечение кредитов на пополнение оборотного капитала для финансирования проектной компании для формирования собственного капитала и в качестве целевых займов;</p> <p>3) Использовать имущество для обеспечения обязательств проектной компании перед банками и т.д.</p> <p>В этом случае для предоставления возможности застройщикам использовать указанные средства для финансирования текущей деятельности и новых проектов необходимо уточнение, что ограничение ч. 7 ст. 18 распространяется только на средства, привлекаемые по ДДУ до получения разрешения на ввод.</p> <p>Необходимо снять запрет в отношении членства в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, что в полной мере соответствует формулировке пункта 5 части 1 статьи 20 Федерального закона.</p> <p>Кроме того, необходимо разрешить покупку обществ - правообладателей земельных участков, которые после получения необходимых разрешительных документов станут застройщиками.</p>

	проектирования, капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов	строительства, объектов капитального строительства».	1. Необходимо выделить застройщика правом распоряжаться не только жилыми объектами, но жилыми помещениями. Также согласно действующей редакции данной нормы застройщик вправе вносить плату за жилые помещения, но не предусмотрено право распоряжения такими помещениями. 2. При застройке промышленных территорий, широко распространенной в крупных городах, застройщик, как правило, осуществляет поэтапно застройку данной территории, в том числе поэтапно производит снос ранее возведенных на территории объектов, принадлежащих ему на праве собственности. При этом, объекты, подлежащие сносу во втором и последующих этапах строительства, продолжают сдаваться в аренду третьим лицам, что является дополнительным источником финансирования застройщиком строительства нового объекта. В свою очередь, при запрете на распоряжение указанными объектами возникает дополнительная финансовая нагрузка на застройщика в виде налога на имущество, подлежащего уплате, в том числе из средств участников долевого строительства. Действующей редакцией данной нормы предусмотрено право на распоряжение жилыми помещениями (машиноместами) после ввода объекта в эксплуатацию, то есть исключительно во вновь построенных застройщиком объектах, но не в существующих объектах, принадлежащих застройщику. Необходимо расширить действие данной нормы на иные объекты недвижимости, принадлежащие застройщику на праве собственности, и расположенные в пределах территории комплексной застройки. 3. Также необходимо предусмотреть возможность наличия у застройщиков обязательств по таким договорам на дату опубликования проектной декларации (п. 1.5 ч. 2 ст. 3 214-ФЗ) и совершения таких сделок (п. 8 ч. 7 ст. 18 214-ФЗ).
31.	<p><b>Часть 7.1 статьи 18:</b> «7.1. Застройщик вправе осуществлять продажу и аренду нежилых помещений, машино-мест в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости с момента выдачи ему разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, осуществлять содержание указанных объектов недвижимости, в том числе вносить плату за жилые помещения и коммунальные услуги.»</p> <p>«</p>	<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «т» пункта 5 следующего содержания: 7.1. Застройщик вправе осуществлять продажу и аренду жилых и нежилых помещений, машино-мест в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости с момента выдачи ему разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, осуществлять содержание указанных объектов недвижимости, в том числе вносить плату за жилые помещения и коммунальные услуги.»</p> <p>«</p>	<p>1. Необходимо выделить застройщика правом распоряжаться не только жилыми объектами, но жилыми помещениями. Также согласно действующей редакции данной нормы застройщик вправе вносить плату за жилые помещения, но не предусмотрено право распоряжения такими помещениями. 2. При застройке промышленных территорий, широко распространенной в крупных городах, застройщик, как правило, осуществляет поэтапно застройку данной территории, в том числе поэтапно производит снос ранее возведенных на территории объектов, принадлежащих ему на праве собственности. При этом, объекты, подлежащие сносу во втором и последующих этапах строительства, продолжают сдаваться в аренду третьим лицам, что является дополнительным источником финансирования застройщиком строительства нового объекта. В свою очередь, при запрете на распоряжение указанными объектами возникает дополнительная финансовая нагрузка на застройщика в виде налога на имущество, подлежащего уплате, в том числе из средств участников долевого строительства. Действующей редакцией данной нормы предусмотрено право на распоряжение жилыми помещениями (машиноместами) после ввода объекта в эксплуатацию, то есть исключительно во вновь построенных застройщиком объектах, но не в существующих объектах, принадлежащих застройщику. Необходимо расширить действие данной нормы на иные объекты недвижимости, принадлежащие застройщику на праве собственности, и расположенные в пределах территории комплексной застройки. 3. Также необходимо предусмотреть возможность наличия у застройщиков обязательств по таким договорам на дату опубликования проектной декларации (п. 1.5 ч. 2 ст. 3 214-ФЗ) и совершения таких сделок (п. 8 ч. 7 ст. 18 214-ФЗ).</p> <p>Норма в действующей редакции создает для застройщиков необоснованные ограничения для использования денежных средств для застройщиков, получивших разрешение на строительство нескольких многоквартирных жилых домов (иных объектов недвижимости).</p> <p>С учетом того, что застройщик осуществляет раздельный учет поступления и расходования денежных средств по</p>
32.	<p><b>Часть 8 статьи 18</b> Денежные средства с расчетного счета застройщика могут использоваться в целях, не указанных в части 1 настоящей статьи, после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав каждого</p>	<p>Статью 1 Законопроекта дополнить подпунктом «у» пункта 5 следующего содержания: «у) часть 8 изложить в следующей редакции: Денежные средства с расчетного счета застройщика, поступившие от участников долевого строительства для приобретения объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, могут использоваться в целях, не указанных в части 1 настоящей</p>	



	<p>многочастиный дом и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство.</p>	<p>статьи и без применения ограничений и требований, установленных в частях 2-7 настоящей статьи, после ввода в эксплуатацию такого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.</p>	<p>каждому объекту долевого строительства, полагаем, что разумно позволить застройщику по своему усмотрению тратить прибыль, полученную от строительства многоквартирного жилого дома (иного объекта недвижимости), после окончания строительства такого многоквартирного дома (иного объекта недвижимости), а не после окончания строительства всех многоквартирных домов (иных объектов недвижимости) в рамках разрешения на строительство.</p>
<p>33.</p>	<p><b>Часть 5 ст. 18.1</b> В случае, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, в отношении объекта социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов по целевым кредитам на строительство, реконструкцию которого полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, должен содержать:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) назначение объекта социальной инфраструктуры;</li> <li>2) цели затрат застройщика из числа целей, указанных в пунктах 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, и размеры таких затрат, в том числе с указанием целей и размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору;</li> <li>3) цели и размеры затрат застройщика, установленных в соответствии с требованиями пунктов 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона и размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, с которым заключен договор;</li> <li>4) сведения об указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи договоре о развитии застроенной территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном освоении территории по инициативе органа местного самоуправления или иных заключенных застройщиком с органом государственной власти, органом местного самоуправления договор (соглашении), соглашения о распределении затрат на строительство объекта социальной инфраструктуры, указанном в п.1. настоящей статьи.»</li> </ol>	<p><b>Статью 1 Законопроекта дополнить пунктом 6 следующего содержания:</b> «6) часть 5 статьи 18.1 изложить в следующей редакции: «В случае, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, в отношении объекта социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов по целевым кредитам на строительство, реконструкцию которого полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, должен содержать:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) назначение объекта социальной инфраструктуры;</li> <li>2) цели затрат застройщика из числа целей, указанных в пунктах 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, и размеры таких затрат, в том числе с указанием целей и размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору, должен содержать:</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предлагаем исключить практически невыполнимое условие о точном указании затрат застройщика на строительство объекта инфраструктуры.</li> <li>2. «возмещаются» предлагаем заменить на «финансируются» для исключения толкования нормы, в соответствии с которой денежные средства дольщиков могут привлекаться застройщиком только для возмещения фактически понесенных затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры.</li> <li>3. В качестве основания для финансирования социальных объектов за счет средств участников долевого строительства предлагаем включить соглашение между застройщиками о распределении затрат на строительство объекта социальной инфраструктуры.</li> </ol>
<p>34.</p>	<p><b>Часть 2.2. ст.19:</b> 2.2. В выдаче указанного в части 2.1 настоящей статьи заключения отказывается в случае выявления уполномоченным органом исполнительной власти</p>	<p><b>Статью 1 Законопроекта дополнить пунктом 7 следующего содержания:</b> «7) часть 2.2 статьи 19 изложить в следующей редакции: «2.2. В выдаче указанного в части 2.1 настоящей статьи</p>	<p>В настоящее время застройщики Санкт-Петербурга и иных регионов России в очередной раз столкнулись с проблемой необоснованно жесткой трактовки контролирующими органами положений ФЗ от</p>

<p>субъекта Российской Федерации, указанных в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, фактов несоответствия застройщика требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3 настоящего Федерального закона, и (или) несоответствия проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона, а также в случае нарушения застройщиком на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона застройщиком и (или) его основным обществом или дочерним обществом срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства, указанного в проектной декларации, представленной для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства таких объектов недвижимости, на три и более месяцев.</p>	<p>заключения отказывается в случае выявления уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанным в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, фактов несоответствия застройщика требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3 настоящего Федерального закона, и (или) несоответствия проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона, а также в случае нарушения на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона застройщиком и (или) его основным обществом или дочерним обществом такого основного общества единого срока передачи квартир участникам долевого строительства, указанного в зарегистрированных на момент подачи такой декларации договорах участия в долевом строительстве в отношении какого-либо из возводимых такими лицами многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства на шесть и более месяцев и на момент подачи проектной декларации разрешение на ввод данного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не получено. Отказ в выдаче указанного в части 2.1 настоящей статьи заключения по иным основаниям не допускается.</p>	<p>30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2018) "Об участии в долевом строительстве ...».</p> <p>В частности, нормой ч.2.2 ст. 19 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2018) "Об участии в долевом строительстве ...» установлено, что в выдаче заключения о соответствии отказывается в случае, если на дату <b>направления проектной декларации</b> застройщиком (его основным обществом или дочерним обществом такого основного общества) <b>нарушен срок ввода в эксплуатацию</b> многоквартирного дома, строительство которого осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства, <b>указанный в проектной декларации, представленной для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства</b> таких объектов недвижимости, на три и более месяца.</p> <p>Исходя из толкования данной нормы контролирующими органами, в выдаче застройщику заключения о соответствии должно быть отказано также в случае последующего продления срока разрешения на строительство и внесения в проектную декларацию соответствующих изменений (в части срока ввода многоквартирного дома в эксплуатацию), если имеет место истечение срока ввода в эксплуатацию, который был первоначально указан в разрешении на строительство.</p> <p>Данная трактовка положений ч.2.2 ст. 19 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2018) "Об участии в долевом строительстве ...» представляется необоснованной, поскольку, во-первых, нет самого факта нарушения срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (в противном случае внесение соответствующих изменений в проектную декларацию должно было быть запрещено законом), а во-вторых, срок передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, указанный в заключенных с участниками долевого строительства договорах участия в долевом строительстве не нарушаются, поскольку этот срок изначально устанавливался застройщиком исходя из фактически планируемых сроков строительства (с учетом планируемого продления разрешения на строительство).</p> <p>Предлагается внести необходимые изменения в ч.2.2 ст. 19 закона.</p>
<p>35.</p>	<p>Пункт 2 статьи 1 Законопроекта в редакции, принятой в</p>	<p>Приведение текста Законопроекта в редакции, принятой в</p>

		<p>первом чтении, считать пунктом 8 статьи 1 Законопроекта.</p>	<p>в первом чтении, в соответствии с настоящими поправками.</p>
<p>36.</p>	<p><b>Пункт 4 части 15 статьи 23:</b> «4) застройщиком не исполнялись требования настоящего Федерального закона, а также принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов при условии, что в течение одного года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные настоящим Федеральным законом меры воздействия»;</p>	<p>Статью 1 Законопроекта дополнить пунктом 9 следующего содержания: «9) пункт 4 части 15 статьи 23 изложить в следующей редакции: «4) застройщиком не исполнялись требования настоящего Федерального закона, а также принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов при условии, что в течение одного календарного года застройщик два и более раза был привлечен к ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях; в целях настоящего пункта не могут считаться мерами воздействия приостановка и отказ в проведении операции по счету застройщика уполномоченным банком в порядке ст. 18.2 настоящего закона, направление уведомлений согласно части 2.6 статьи 3 настоящего закона и пункту 5.2 статьи 11 Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ».</p>	<p>В действующей редакции застройщику может быть выдано предписание в случае любого нарушения закона, в том числе несущественного и не затрагивающего интересы дольщиков. Данные нарушения могут быть устранены в короткий срок. При этом наличие двух таких нарушений является основанием для существенных последствий - приостановки деятельности застройщика. Предлагается допустить приостановку деятельности только в случае серьезных нарушений, ответственность за которые предусмотрена КоАП РФ.</p>
<p>37.</p>	<p>Часть 4 статьи 23.2: 4. Личо, в том числе бенефициарный владелец, имеющее фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможному указанию лицу, осуществляющему функции единичного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, несет <b>солидарную</b> ответственность с застройщиком за убытки, причиненные по их вине гражданам - участникам долевого строительства.</p>	<p>Пункт 3 статьи 1 Законопроекта в редакции, принятой в первом чтении, считать пунктом 10 статьи 1 Законопроекта и изложить в следующей редакции: «10) часть 4 статьи 23.2 изложить в следующей редакции: «4. Личо, в том числе бенефициарный владелец, имеющее фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможному указанию лицу, осуществляющему функции единичного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, несет <b>субсидиарную</b> ответственность по обязательствам застройщика за убытки, причиненные по вине такого лица гражданам - участникам долевого строительства, в случае признания арбитражным судом застройщика несостоятельным (банкротом).»</p>	<p>Предусмотренная действующей редакцией закона солидарная ответственность бенефициаров за любые убытки, причиненные застройщиком, даже при отсутствии виновных действий бенефициара - это избыточная и беспрецедентная для российского права мера ответственности бенефициаров застройщиков, отсутствующая в каких-либо иных сферах деятельности юридических лиц. Подобная мера ответственности предусмотрена исключительно Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» и это субсидиарная ответственность, наступающая при банкротстве должника исключительно в случае виновных действий контролирующего должника лица. Более того, в Федеральном законе «О несостоятельности (банкротстве)» четко прописаны процедура, критерии и основания применения субсидиарной ответственности к контролирующим должникам лицам.</p>
<p>38.</p>	<p>Статья 11 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «Взаимодействие Фонда, органов государственной власти, органов местного самоуправления, застройщиков».</p>	<p>Дополнить Законопроект статьей 3 следующего содержания: «Статья 3 "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" ("Собрание законодательства РФ", 31.07.2017, N 31 (Часть I), ст. 4767) следующие изменения: 1) дополнить частью 5.3. статьи 11 следующего</p>	

		<p><b>содержания:</b></p> <p>«5.3. После поступления информации от застройщика об устранении обстоятельств, послуживших основанием для отправления уведомления, указанного в пунктах 1-2 части 5.2. настоящей статьи, Фонд в течение 3 (трех) рабочих дней проводит проверку поступившей информации с вызовом застройщика для дачи пояснений и в случае выявления отсутствия вышеуказанных оснований незамедлительно направляет уведомление, предусмотренное пунктом 3 части 5.2. настоящей статьи.».</p>	
39.	<p><b>Статья 25 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ</b></p>	<p><b>Дополнить статью 3 Законопроекта пунктом «б» следующего содержания:</b></p> <p><b>б) Дополнить статью 25 частью 8.1. следующего содержания:</b></p> <p>«8.1. В случае если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости заключен до даты государственной регистрации Фонда, и исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения обеспечивается по выбору застройщика поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в порядке, то после государственной регистрации Фонда застройщик вправе в целях заключения договоров участия в долевом строительстве в отношении указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вместо заключения договора поручительства или договора страхования производить обязательные отчисления (взносы) в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.»</p>	<p>Список страховщиков, которые вправе осуществлять страхование гражданской ответственности застройщика согласно Федеральному закону № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, утвержденный Центральным Банком России, включает в себя 12 юридических лиц, 10 из которых не представляют такой вид страхования как страхование гражданской ответственности застройщика, а одно из юридических лиц является обществом взаимного страхования.</p> <p>Застройщики, которые выбрали страхование гражданской ответственности в качестве способа обеспечения исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения, могут оказаться в ситуации, когда заключение новых договоров участия в долевом строительстве становится невозможным в связи с исключением из списка ЦБР страховщиков, предоставляющих такой вид страхования как страхование гражданской ответственности застройщика (так например, после обновления ЦБР списка страховщиков 03.10.2018 года страховая компания ООО «ПРОМИНСТРАХ» была исключена из перечня страховщиков, в результате чего большое количество застройщиков были лишены возможности заключать новые договоры участия в долевом строительстве до заключения договоров страхования с новым страховщиком).</p> <p>Кроме того, введение указанной нормы позволит привлечь в Фонд дополнительные взносы за счет объектов строительства, создание и реализация которых застройщиками были начаты до государственной регистрации Фонда.</p> <p>Исключить обязанность опубликования застройщиком в ЕИСЖС промежуточной, годовой отчетности и аудиторского заключения.</p> <p>В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ, которым была впервые введена обязанность опубликования указанных сведений, было</p>
40.	<p><b>Подпункт а) пункта 7 статьи 7 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ</b></p> <p><b>7) в статье 25:</b></p> <p><b>а) часть 3 признать утратившей силу</b></p>	<p><b>Дополнить Законопроект статьей 4 следующего содержания:</b></p> <p><b>«Статья 4</b></p> <p><b>Федеральный закон от 01.07.2018 N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые</b></p>	

		<p>законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" ("Собрание законодательства РФ", 09.07.2018, N 28, ст. 4139)</p> <p>а) пункт 7 статьи 7 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ изложить в следующей редакции:</p> <p>«7) Пункт 7 части 2 статьи 3.1, третья предложение части 5 статьи 3 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», не применяется к застройщикам, указанным в пункте 7 статьи 7 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ».</p>	<p>предусмотрено исключение для застройщиков, получивших разрешение на строительство до 01.07.2018. Однако Федеральным законом от 01.07.2018 № 175-ФЗ указанное исключение было неожиданно отменено, а требования к размещению информации ужесточены (введено опубликование в ЕИСЖС, а не на официальном сайте).</p> <p>Однако застройщики, получившие разрешение на строительство до 01.07.2018, разумно предполагают стабильность отношений гражданского оборота, осуществляли вплоть до даты принятия Федеральным законом от 01.07.2018 № 175-ФЗ сделки, не связанные с созданием объектов, раскрытие сведений о которых влечет нарушение взятых обязательств по неразглашению конфиденциальных сведений, коммерческой тайны. Раскрытие сведений о таких сделках могут повлечь споры, крупные штрафы и иные убытки таких застройщиков по искам контрагентов.</p>
41.	<p><b>Часть 7 и 8 ст. 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ:</b></p> <p>«7. Положения статьи 2, второго предложения части 1.1, частей 2 - 2.2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "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 от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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" и настоящим Федеральным законом, в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года. Части 2.3 и 2.6 статьи 3, статьи 18 - 18.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) применяются в отношении указанных в настоящей части застройщиков с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.</p>	<p><b>Дополнить статью 4 Законопроекта пунктом «б» следующего содержания:</b></p> <p><b>Б) часть 7 и 8 статьи 8 изложить в следующей редакции:</b></p> <p>«7. Положения статьи 2, частей 2 - 2.2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "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 от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "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" и Федеральным законом от 01.07.2018 N 175-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 отдельные законодательные акты Российской Федерации", в отношении застройщиков, получивших разрешения на строительство до 1 июля 2018 года.</p> <p>Части 2.3 и 2.6 статьи 3, статья 18.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции</p>	<p>Предложение</p> <p>Предлагаем прямо указать, что ст. 18 применяется в редакции Федерального закона 304-ФЗ (до 218-ФЗ и 175-ФЗ).</p> <p>При этом из пункта 10 части 1 ст. 18 необходимо исключить требование о пропорциональном распределении затрат между дольщиками на строительство инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.</p> <p>Статью 18.1. необходимо вывести из-под действия переходных положений, т.к. данная статья не регулирует операции по расчетному счету застройщика, а также для того, чтобы любые разрешения на строительство, могли заключать соглашения о распределении затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры.</p>

<p>8. Указанный в части 7 настоящей статьи застройщик в течение двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона обязан открыть банковский счет в одном уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство. Реквизиты данного счета должны быть указаны в проектной декларации застройщика. По расчетному счету застройщика не допускается совершение операций, совершение которых не допускается частью 3 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона), за исключением исполнения обязательств такого застройщика, которые возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона. В таком случае уполномоченный банк отказывает в проведении операции по счету и уведомляет об этом контролирующий орган и публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд) в день отказа от проведения операции по счету.</p>	<p>Федерального закона от 01.07.2018 N 175-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 отдельные законодательные акты Российской Федерации") применяются в отношении указанных в настоящей части застройщиков с учетом особенностей, установленных настоящей статьей. Пункт 10 части 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в отношении указанных в настоящей статье застройщиков применяется в следующей редакции: «10) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в пунктах 7 - 9 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона».</p> <p>Указанные в настоящей статье особенности применения Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции Федерального закона от 01.07.2018 N 175-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 отдельные законодательные акты Российской Федерации") распространяются на правопреемников застройщиков,</p>	<p>Формулировки ч. 7 и 8 статьи 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ (далее - Закон № 175-ФЗ) скорректированы таким образом, чтобы исключалась возможность их ненадлежащего применения даже без учета разъяснений Министра России от 15.08.2018 № 34785-ВЯ/07 (далее – Разъяснения) и системного анализа норм законодательства.</p> <p>Разъяснения не обладают силой нормативно-правового акта и при рассмотрении споров судами могут не учитываться, что вносит правовую неопределенность в деятельность застройщика и несет в себе риск существенных убытков.</p> <p>В связи с изложенным предложено изменить закон в том числе в части:</p> <p>- прямого указания на применение ст. 18 и 18.2 Закона № 214-ФЗ в редакции Закона 175-ФЗ и Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ к застройщикам, получившим разрешение на строительство до 01.07.2018;</p> <p>- прямого указания на возможность застройщика иметь несколько расчетных счетов при осуществлении строительства по нескольким разрешениям на строительство и иными уточняющими формулировками, основанными на Разъяснениях.</p> <p>Указать, что застройщик, имеющий разрешение на строительство, выданное до 1 июля 2018 года, вправе осуществлять платежи по выплате заработной платы, уплате любых налогов и сборов и иные платежи, связанные с обеспечением его деятельности с <b>любого имеющегося банковского счета</b>.</p> <p>Согласно законодательству и Разъяснениям, застройщик вправе иметь несколько счетов, однако законом не урегулировано с каких счетов он должен осуществлять вышеуказанные платежи.</p> <p>Полностью исключить действие пункта 1.1. статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ на застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года (а не только не</p>
---	---	--

	<p>именных право осуществлять строительство на основании разрешений на строительство, выданных до 1 июля 2018 года».</p> <p>любого банковского счета.</p> <p>При совершении застройщиком, указанным в части 7 настоящей статьи, операций, запрещенных частью 3 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) уполномоченный банк отказывает в проведении операции по расчетному счету застройщика и уведомляет об этом контролирующий орган и публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд) в день отказа от проведения операции по данному счету, кроме случаев, когда совершение таких операций осуществляется в целях исполнения обязательств такого застройщика, которые возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.</p> <p>Часть 1.1. статьи 3 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» (в редакции настоящего Федерального закона) не применяется к застройщикам, указанным в части 7 настоящей статьи.</p> <p>Часть 2.3 статьи 3 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» (в редакции настоящего Федерального закона) не применяется к генеральным подрядчикам и техническим заказчикам в части исполнения сделок, заключенных до 01.07.2018 с застройщиками, получившими, указанными в части 7 настоящего Федерального закона.</p>	<p>применять его второе предложение без учета Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ, как это предусмотрено действующей редакцией).</p> <p>Пункт 1.1 не может применяться без учета Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ, так как он отсутствовал до принятия данного закона. Текущая формулировка может повлечь споры о том, должен ли применять пункт 1.1. к вышеуказанным застройщикам.</p> <p>Прямо указать на применение законодательства о долевом строительстве с учетом особенностей, установленных в ст. 7 и 8 Закона № 175-ФЗ на правопреемников застройщиков, получивших разрешение до 01.07.2018.</p> <p>Москомстройинвест (письмо от 21.08.2018 № 77-24-634/8-1) пришел к выводу, что компании, образованные путем выдела из застройщиков, получивших разрешения на строительство до 01.07.2018 с передачей таким компаниям земельных участков, на которые ранее были получены разрешения на строительство, следует считать застройщиками, получившими разрешение на строительство до 01.07.2018, и применять к ним законодательство о долевом участии с особенностями, установленными ст. 8 Закона № 175-ФЗ.</p> <p>Для исключения возможности иного толкования закона предлагается прямо закрепить вышеизложенный вывод в законе.</p>
--	---	--

		<p>Часть 2.6 статьи 3 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» (в редакции настоящего Федерального закона) применяется к застройщикам, указанным в части 7 настоящей статьи, только в части подпункта 3».</p> <p>Статью 3 Законопроекта в редакции, принятой в первом чтении, считать статьей 5 Законопроекта.</p>	
42.			<p>Приведение текста Законопроекта в редакции, принятой в первом чтении, в соответствие с настоящими поправками.</p>