Проект

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "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**

**Статья 1**

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; № 43, ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015, 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619, 7643; 2013, № 30, ст. 4074, 4082; № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237) следующие изменения:

1) пункт 2 статьи 2 после слов «нежилое помещение» дополнить словами «, за исключением помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости (далее - нежилое помещение)»;

2) в части 2 статьи 3:

а) абзац первый после слова «застройщик,» дополнить словами «являющийся коммерческой организацией или созданной субъектом Российской Федерации в соответствии с законом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления в соответствии с муниципальным правовым актом представительного органа местного самоуправления в целях обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами представительных органов местного самоуправления, некоммерческой организацией и»;

б) в пункте 1 слова «юридического лица – застройщика (далее – уставный капитал застройщика)» заменить словами «застройщика, являющегося коммерческой организацией (далее – уставный капитал застройщика),»;

3) статью 7 дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. Положения настоящей статьи в части гарантии качества объекта долевого строительства, технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, распространяются в равной степени на многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, и на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав такого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.»;

4) статью 11 дополнить частями 5 и 6 следующего содержания:

«5. Уступка являющимся участником долевого строительства юридическим лицом прав требований по договору гражданам не допускается в случае, если таким юридическим лицом договор заключен с застройщиком, не имеющим права привлекать денежные средства граждан – участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов в соответствии с частью 22 статьи 3 настоящего Федерального закона.

6. Уступка являющимся участником долевого строительства гражданином или юридическим лицом прав требований по договору гражданам не допускается в случае, если таким гражданином или юридическим лицом договор заключен с застройщиком, не имеющим права привлекать денежные средства граждан – участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов в соответствии с частью 23 статьи 3 настоящего Федерального закона.»;

5) в части 12 статьи 18 после слова «строительства» дополнить словами «и используемых застройщиком в целях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи», дополнить словами «, в соответствии с учетной политикой застройщика в порядке, установленном Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";»;

6) часть 3 статьи 181 после слова «предусмотрены» дополнить словами «нормативным правовым актом органа государственной власти, муниципальным правовым актом,»;

7) в пункте 1 части 1 статьи 20 слова «а также» заменить словами «о наименовании, месте нахождения управляющей организации, если полномочия единоличного исполнительного органа застройщика переданы управляющей организации, а также»;

8) в части 1 статьи 21:

а) в пункте 7 слова «а также об их основных характеристиках» заменить словами «об этаже, на котором они расположены, общей площади таких жилых помещений и о площади таких нежилых помещений, а также о количестве комнат в указанных жилых помещениях, о наличии в них лоджий, балконов, террас и о количестве таких лоджий, балконов, террас»;

б) пункт 8 изложить в следующей редакции:

«8) о составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме и (или) ином объекте недвижимости);».

**Статья 2**

Статью 42 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015 г. № 29, ст. 4344) дополнить частями 6 и 7 следующего содержания:

«6. Государственная регистрация права общей долевой собственности участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, заключивших с застройщиком соглашения о возникновении у каждого из указанных участников долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости, являющийся объектом социальной инфраструктуры, осуществляется на основании заявления застройщика и всех указанных участников долевого строительства. В заявлении на государственную регистрацию права общей долевой собственности застройщиком подтверждается, что данный объект социальной инфраструктуры не подлежит безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность, и доля общей площади жилых помещений, площади нежилых помещений, являющихся объектами долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным с указанными участниками долевого строительства, составляет не менее пятидесяти процентов от общей площади жилых помещений, площади нежилых помещений, являющихся объектами долевого строительства по всем договорам участия в долевом строительстве, заключенным с участниками долевого строительства, денежные средства которых использовались застройщиком на возмещение затрат на строительство, реконструкцию такого объекта социальной инфраструктуры, на уплату процентов по целевому кредиту на его строительство, реконструкцию. Распределение долей в праве общей долевой собственности в указанном случае осуществляется одновременно с государственной регистрацией права общей долевой собственности без заявления участников долевой собственности.

7. На государственную регистрацию права общей долевой собственности участников долевого строительства на указанный в части 6 настоящей статьи объект социальной инфраструктуры наряду с необходимыми в соответствии с настоящим Федеральным законом документами представляются:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию объекта социальной инфраструктуры, полученное органом регистрации прав в порядке, предусмотренном статьей 19 настоящего Федерального закона, если наличие разрешения на ввод в эксплуатацию является обязательным для эксплуатации такого объекта. В случае, если органом регистрации прав не получено в указанном порядке такое разрешение на ввод в эксплуатацию, застройщик по собственной инициативе вправе передать разрешение на ввод в эксплуатацию объекта социальной инфраструктуры или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган регистрации прав для государственной регистрации права общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры не позднее чем через десять рабочих дней после получения этого разрешения;

2) соглашения о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры (на государственную регистрацию права общей долевой собственности представляются подлинные экземпляры соглашений о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры, которые после государственной регистрации права возвращаются правообладателям);

3) передаточный акт или иной документ о передаче объекта социальной инфраструктуры;

4) передаточные акты или иные документы о передаче указанным в пункте 1 настоящей части участникам долевого строительства объектов долевого строительства (на государственную регистрацию права общей долевой собственности представляются подлинные экземпляры передаточных актов или иных документов о передаче объектов долевого строительства, которые после государственной регистрации права возвращаются правообладателям), за исключением объектов долевого строительства, в отношении которых осуществлена государственная регистрация права участника долевого строительства;

5) представляемый застройщиком перечень договоров участия в долевом строительстве, денежные средства по которым были уплачены участниками долевого строительства и использованы застройщиком на возмещение затрат на строительство, реконструкцию объекта социальной инфраструктуры и (или) на уплату процентов по целевым кредитам на строительство, реконструкцию объекта социальной инфраструктуры с указанием дата государственной регистрации таких договоров участия в долевом строительстве.».

**Статья 3**

Внести в статью 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 304-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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4237) следующие изменения:

1) часть 1 дополнить предложением следующего содержания: «Положения статей 18 и 181 Федерального закона от 30 декабря 2004 года
№ 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) не применяются к правоотношениям по использованию застройщиками денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.»;

2) дополнить частью 6 следующего содержания:

«6. Проектная декларация, опубликованная и (или) размещенная застройщиком до 1 января 2017, подлежит приведению в соответствии требованиями к проектной декларации, предусмотренными Федеральным законом 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), с учетом положений настоящей статьи в случая заключения после 1 января 2017 года договоров участия в долевом строительстве указанных в такой проектной декларации многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. При этом внесение изменений в заключенные до 1 января 2017 года договоры участия в долевом строительстве в связи с приведением проектной декларации в соответствии с указанными требованиями не требуется.».

**Статья 4**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2017 года, за исключением подпункта «б» пункта 2 статьи 1 настоящего Федерального закона.

2. Подпункт «б» пункта 2 статьи 1 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 июля 2017 года.

 Президент

 Российской Федерации В.Путин