**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту федерального закона «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»**

Федеральным законом 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" (далее – Федеральный закон № 304-ФЗ) были внесены изменения в законодательство о долевом строительстве, направленные на усиление защиты прав участников долевого строительства. Указанный Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2017 года.

Период от принятия Федерального закона № 304-ФЗ до его вступления в силу (около шести месяцев) был предусмотрен с целью подготовки необходимых для его реализации нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти. Второй целью установления такого переходного периода было предоставление застройщикам, органам государственной власти субъектов Российской Федерации, в том числе контролирующим органам, органам местного самоуправления, достаточно времени для детальной подготовки к реализации Федерального закона № 304-ФЗ, которым предусмотрено большое число новаций, в том числе новые требования к застройщикам, проектной декларации, раскрытию информации застройщиками.

Несмотря на то, что в ходе подготовки Федерального закона № 304-ФЗ проводилось его широкое обсуждение с участием органов государственной власти, местного самоуправления, застройщиков, банков, страховых организаций, экспертов, детальный анализ практического применения указанного Федерального закона всеми участниками деятельности по привлечению средств участников долевого строительства начался лишь после его принятия. В ходе такого анализа у участников рынка и органов власти возникло много вопросов по реализации Федерального закона № 304-ФЗ, большинство из которых требуют либо дополнительной разъяснительной работы, либо ответа в рамках подзаконных нормативных актов. Такая разъяснительная работа в настоящее время широко проводится Минстроем России, контролирующими органами, Национальным объединением застройщиков жилья с участием экспертов. Минстроем России также завершается работа по подготовке проектов нормативных правовых актов в целях реализации данного Федерального закона, в которых учитывается необходимость прояснения отдельных моментов его реализации.

При этом несколько вопросов участников рынка и органов власти требуют уточнения непосредственно в Федеральном законе 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" (далее – Федеральный закон 214-ФЗ), Федеральном законе № 304-ФЗ, а также вступающем в силу с 1 января 2017 года Федеральном законе от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

С этой целью подготовлен проект федерального закона «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» (далее – законопроект).

Законопроектом предлагается уточнить в указанных Федеральных законах следующие вопросы.

1. У участников рынка возник вопрос, распространяется ли используемое по тексту Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 304-ФЗ) понятие «нежилое помещение» также и на помещения общего пользования, которые входят в состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости.

В частности, такой вопрос возник в отношении нормы пункта 1 части 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 304-ФЗ) в части расчета «максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

В целях однозначного ответа на данный вопрос и с учетом того, что понятие «нежилое помещение» используется в Федеральном законе № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 304-ФЗ) многократно, законопроектом предлагается внести изменения в пункт 2 статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ, указав, что под нежилым помещением в данном Федеральном законе понимается нежилое помещение в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, за исключением помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости.

2. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации (Кемеровская область, республика Башкортостан и некоторые другие) выявили неточность нормы Федерального закона № 304-ФЗ в части установления требований к уставному (складочному) капиталу, уставному фонду застройщиков.

Во многих субъектах Российской Федерации, в отдельных городах сегодня успешно функционируют некоммерческие организации, созданные органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в целях решения жилищной проблемы отдельных категорий граждан. Такие некоммерческие организации выступают застройщиками и привлекают средства граждан на строительство многоквартирных домов.

В ходе анализа данного вопроса также было выявлено, что в отдельных случаях застройщиками, привлекающими средства граждан на строительство многоквартирных домов, выступают и другие некоммерческие организации, в том числе созданные частными компаниями.

Застройщики, являющиеся некоммерческими организациями, действуют в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, поскольку частью 1 статьи 2 данного Федерального закона не предусмотрено ограничений на организационно-правовую форму юридического лица, выступающего застройщиком. При этом в соответствии с законодательством Российской Федерации в некоммерческих организациях не формируется уставный (складочный) капитал, уставный фонд.

В законопроекте предлагается устранить такое внутреннее противоречие (поправка в часть 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 304). С этой целью и с учетом необходимости обеспечить финансовую состоятельность застройщиков для защиты средств граждан, привлекаемых для строительства многоквартирных домов, в законопроекте предлагается установить, что привлекать средства граждан на строительство многоквартирных домов могут только застройщики, являющиеся:

1) коммерческими организациями, отвечающими требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 304), в том числе требованиям к уставному (складочный) капиталу, уставному фонду;

2) некоммерческие организации, созданные субъектами Российской Федерации в соответствии с законами субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в соответствии с муниципальными правовыми актами представительных органов 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. При этом такие некоммерческие организации должны отвечать требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 304), за исключением требований к уставному (складочный) капиталу, уставному фонду.

Данное исключение основано на том, что, во-первых, уставный (складочный) капитал, уставный фонд не формируются в некоммерческих организациях, а во-вторых, с учетом того, что такие организации действуют в публичных целях для решения общественно важной задачи и находятся под пристальным вниманием и контролем их учредителей (органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления) в целях предотвращения возможных проблем.

Таким образом, застройщики, являющиеся некоммерческими организациями, созданными частными компаниями, не будут иметь права привлекать средства граждан на строительство многоквартирных домов.

3. В законопроекта предлагается распространить гарантии качества объекта долевого строительства, технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, установленные статьей 7 Федерального закона № 214-ФЗ, 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. Анализ заключенных в 2016 году договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов выявил рост количества договоров, заключаемых застройщиками с юридическими лицами, которые потом уступают права требования по таким договорам гражданам.

В целях недопущения использования такой возможности в целях «обхода» новых требований к застройщикам, привлекающим средства граждан на строительство многоквартирных домов, в законопроекте предлагается запретить уступку гражданам прав требований по договорам участия в долевом строительстве, заключенным с застройщиками, которые не отвечает установленным требованиям (поправка в статью 11 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 304).

5. У застройщиков возникли вопросы в отношении порядка ведения учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, в соответствии с требованием новой части 12 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 304).

В целях уточнения такого порядка предлагается внести поправку в указанную часть и предусмотреть, что такой учет должен вестись не только в отношении денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, но и используемых застройщиком на установленные цели. Также предлагается предусмотреть, что такой учет должен проводиться в соответствии с учетной политикой застройщика в порядке, установленном Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете».

6. Новацией Федерального закона № 304 стала возможность использования застройщиками денежных средств, уплачиваемых по договору участия в долевом строительстве, на возмещение расходов на строительство, реконструкцию (в том числе на уплату процентов по кредитам на строительство, реконструкцию) объектов социальной инфраструктуры.

При этом новой статьей 181 Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 304) предусмотрено, что использование средств участников долевого строительства на социальную инфраструктуру допускается при условии, если после ввода в эксплуатацию такого объекта на такой объект возникает право общей долевой собственности у участников долевого строительства или такой объект безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность.

Частью 3 указанной статьи установлено, что объект социальной инфраструктуры подлежит безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность, если обязательство по передаче такого объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность и порядок осуществления этой передачи предусмотрены договором или соглашением, заключенными застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления.

Однако, застройщики указали на то, что в некоторых случаях объекты социальной инфраструктуры подлежат передаче в государственную или муниципальную собственность в соответствии с нормативными правовыми актами. В частности, постановлением Правительства Москвы от 18.11.2014 г. № 671-ПП «О строительстве объектов транспортной и социальной инфраструктуры при реализации проектов строительства (реконструкции) объектов капитального строительства на территории города Москвы» устанавливается, что в случае, если в соответствии с документами территориального планирования, градостроительного зонирования, документацией по планировке территории, территориальными отраслевыми схемами, техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования и разрабатываемой с учетом требований указанных документов проектной документацией для строительства объектов капитального строительства требуется создание социальной инфраструктуры, создание которой за счет средств бюджета города Москвы не предусмотрено, ее создание обеспечивается лицом, осуществляющим указанное строительство. После завершения строительства объектов социальной инфраструктуры они подлежат передаче в собственность города Москвы без уплаты из бюджета города Москвы каких-либо денежных средств в течение одного месяца со дня ввода соответствующих объектов в инфраструктуры в эксплуатацию.

В законопроекте предлагается учесть такую возможность (поправка в часть 3 статьи 181 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 304).

8. Федеральным законом № 304 установлено большое число новых требований к содержанию проектной декларации.

В частности, предусмотрена необходимость указания фамилии, имени, отчества (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика (пункт 1 части 1 статьи 20 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 304).

При этом застройщики отметили, что в настоящее время многие из них передают полномочия единоличного исполнительного органа управляющей организации в соответствии с гражданским законодательством.

В законопроекте предлагается учесть такую практику, включив в число информации в проектной декларации сведения о наименовании, месте нахождения управляющей организации, если полномочия единоличного исполнительного органа застройщика переданы управляющей организации.

В числе новых требований к проектной декларации также установлено требование об указании основных характеристик жилых и нежилых помещений, а также сведений о составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости (пункты 7 и 8 части 1 статьи 21 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Федерального закона № 304).

При подготовке проекта формы проектной декларации, которая должна быть утверждена Минстроем России в соответствии с частью 24 статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 304), выяснилось, что часть предусмотренных сведений являются избыточными для проектной декларации и увеличивают ее объем в отдельных случаях в 10 -15 раз (до 500 - 700 страниц). Увеличение объема проектной декларации затрудняет ее восприятие потенциальными участниками долевого строительства.

Законопроектом предлагается уточнить состав сведений в проектной декларации в отношении жилых и нежилых помещений (включив в их число сведения об этаже, на котором расположены жилые помещения и нежилые помещения, общей площади таких жилых помещений и о площади таких нежилых помещений, количестве комнат в жилых помещениях, наличии в таких жилых помещениях и количестве лоджий, балконов, террас), а также о составе общего имущества (включив в их число перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости).

9. Очень большое число вопросов возникло у застройщиков в отношении порядка применения новых положений статей 18, 181 Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 304), предусматривающих требования к целевому использованию застройщиками денежных средств участников долевого строительства и новые требования к проектной декларации.

В связи с этим в законопроекте (поправка в части 1 статьи 6 Федерального закона № 304-ФЗ) предлагается уточнить, что положения статей 18 и 181 Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 304-ФЗ) не применяются к правоотношениям по использованию застройщиками денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным до дня вступления в силу Федерального закона № 304-ФЗ.

Также в законопроекте (проектируемая новая часть 6 статьи 6 Федерального закона № 304-ФЗ) предлагается уточнить, что проектные декларации, опубликованные и (или) размещенные до 1 января 2017, подлежат приведению в соответствии требованиями к проектной декларации, предусмотренными Федеральным законом № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 304-ФЗ), 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.

10. В законопроекте предлагается также внести изменения в статью 42 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в целях установления особенностей государственной регистрации права общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Законопроектом предусмотрена необходимость его принятия и вступления в силу с 1 января 2017 года (за установленным исключением) в целях обеспечения более полной и непротиворечивой реализации положений Федерального закона № 304-ФЗ, который вступает в силу в указанный срок. Подпункт «б» пункта 2 статьи 1 законопроекта предлагается к вступлению в силу с 1 июля 2017 года, так как предусматривает внесение изменений в положения Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона № 304-ФЗ), которые в соответствии с частью 3 статьи 7 Федерального закона № 304-ФЗ применяются с 1 июля 2017 г. (в части требований к уставному капиталу застройщиков).