



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Государственная Дума
Федерального Собрания
Российской Федерации

« 06 » ноября 20 18 г.

№ 9017п-П9

МОСКВА

О внесении проекта федерального закона
"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 соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Правительство Российской Федерации вносит на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "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".

- Приложение:
1. Текст законопроекта на 6 л.
 2. Пояснительная записка к законопроекту на 3 л.
 3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.
 4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л.



136238 717200


Государственная Дума ФС РФ
Дата 07.11.2018
№581453-7; 1.1

281024B9.doc



5. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л.
6. Распоряжение Правительства Российской Федерации о внесении в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации законопроекта на 1 л.

Председатель Правительства
Российской Федерации



Д.Медведев



Вносится Правительством
Российской Федерации

Проект

№ 581453-7

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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

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; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015; 2012, № 53, ст. 7643; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139) следующие изменения:

1) в части 1 статьи 18:

а) в пункте 6 слова " долевого строительства" заменить словами " долевого строительства. При этом размер платежей, подлежащих

осуществлению по каждому проекту строительства, определяемому в соответствии с частью 1 статьи 21 настоящего Федерального закона, реализуемому на основании указанного договора, устанавливается застройщиком самостоятельно, исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по такому договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10¹ части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона";

б) в пункте 7 слова "Федерального закона" заменить словами "Федерального закона. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по каждому проекту строительства, определяемому в соответствии с частью 1 статьи 21 настоящего Федерального закона, реализуемому на основании указанного договора, устанавливается застройщиком самостоятельно, исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по такому договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10¹ части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона";

в) в пункте 8 слова "Федерального закона" заменить словами "Федерального закона. При этом размер платежей, подлежащих

осуществлению по каждому проекту строительства, определяемому в соответствии с частью 1 статьи 21 настоящего Федерального закона, реализуемому на основании указанного договора, устанавливается застройщиком самостоятельно, исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по такому договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10¹ части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона";

2) часть 1 статьи 21 дополнить пунктом 10¹ следующего содержания:

"10¹) размер подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 6 - 8 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона;";

3) в части 4 статьи 23² слова "солидарную ответственность" заменить словами "субсидиарную ответственность".

Статья 2

Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2004, № 35, ст. 3607; 2005, № 1, ст. 18, 46; № 44, ст. 4471; 2006, № 30, ст. 3292; № 52, ст. 5497; 2007, № 7, ст. 834; № 18, ст. 2117; № 30, ст. 3753, 3754; № 41, ст. 4845;

№ 48, ст. 5814; № 49, ст. 6048, 6078; 2008, № 30, ст. 3616; № 49, ст. 5748; 2009, № 1, ст. 4, 14; № 18, ст. 2153; № 29, ст. 3582, 3632; № 51, ст. 6160; № 52, ст. 6450; 2010, № 17, ст. 1988; № 31, ст. 4188, 4196; 2011, № 1, ст. 41; № 7, ст. 905; № 19, ст. 2708; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4301; № 30, ст. 4576; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7015, 7024, 7040, 7061, 7068; № 50, ст. 7351, 7357; 2012, № 31, ст. 4333; № 43, ст. 5787; № 53, ст. 7607, 7619; 2013, № 23, ст. 2871; № 26, ст. 3207; № 27, ст. 3477, 3481; № 30, ст. 4084; № 51, ст. 6699; № 52, ст. 6975, 6979, 6984; 2014, № 11, ст. 1095, 1098; № 30, ст. 4217; № 49, ст. 6914; № 52, ст. 7543; 2015, № 1, ст. 10, 11, 35; № 27, ст. 3945, 3958, 3967, 3977; № 29, ст. 4341, 4350, 4355, 4362; 2016, № 1, ст. 11, 27, 29; № 23, ст. 3296; № 26, ст. 3891; № 27, ст. 4225, 4237, 4293, 4305; 2017, № 1, ст. 29; № 18, ст. 2261; № 25, ст. 3596; № 31, ст. 4761, 4767, 4815, 4830; № 48, ст. 7052; 2018, № 1, ст. 54; № 11, ст. 1588; № 18, ст. 2557, 2563, 2576; № 28, ст. 4139) дополнить статьей 201¹⁵⁻⁴ следующего содержания:

"Статья 201¹⁵⁻⁴. **Особенности банкротства жилищно-строительных кооперативов**

1. Члены жилищно-строительного кооператива, являющиеся членами правления жилищно-строительного кооператива, членами контрольно-ревизионного органа жилищно-строительного кооператива, или член жилищно-строительного кооператива, являющийся

единоличным исполнительным органом жилищно-строительного кооператива, несут солидарно субсидиарную ответственность в пределах сумм паенакоплений (паев), подлежащих возврату или возвращенных при прекращении членства в жилищно-строительном кооперативе, если признаки банкротства жилищно-строительного кооператива возникли в результате виновных действий или бездействия указанных лиц.

Указанные лица могут быть признаны виновными, если их решения или действия (в том числе превышение полномочий), повлекшие за собой возникновение признаков банкротства, не соответствовали принципам добросовестности и разумности, установленным гражданским законодательством, уставом жилищно-строительного кооператива, обычаями.

2. Погашение требований участников строительства, являющихся членами жилищно-строительного кооператива, в порядке, предусмотренном статьей 201¹⁰ настоящего Федерального закона, не осуществляется."

Статья 3

Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона) применяется арбитражными судами при

рассмотрении дел о банкротстве жилищно-строительных кооперативов,
производство по которым возбуждено после дня вступления в силу
настоящего Федерального закона.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона "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"

Проект федерального закона "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 - законопроект) подготовлен во исполнение пунктов 2 и 3 протокола совещания от 4 июля 2018 г. № ВМ-П9-45пр и пунктов 2 и 5 протокола совещания от 12 сентября 2018 г. № ВМ-П9-74пр, предусматривающих необходимость внесения изменений в законодательство Российской Федерации о долевом строительстве.

Так, согласно нормам статьи 18 Федерального закона 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" денежные средства с расчетного счета застройщика могут использоваться в целях осуществления платежей по заключенным в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договорам об освоении территории в целях жилищного строительства, договорам о развитии застроенной территории, договорам о комплексном освоении территории, в случае если строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в рамках реализации таких договоров осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства (далее соответственно - Федеральный закон № 214-ФЗ, договоры, проект строительства). Вместе с тем Федеральным законом № 214-ФЗ не установлено, каким образом определяется размер платежей, подлежащих осуществлению по каждому проекту строительства, реализуемому на основании указанных договоров.

Законопроектом предлагается статью 18 Федерального закона № 214-ФЗ дополнить положениями, согласно которым размер платежей, подлежащих осуществлению по каждому проекту строительства, реализуемому на основании указанных договоров, устанавливается застройщиком самостоятельно, исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по соответствующему договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства.

Внесение указанных изменений позволит усилить контроль за целевым использованием застройщиками денежных средств участников долевого строительства и соответственно повысить гарантии защиты прав участников долевого строительства.

Действующей редакцией Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрена солидарная ответственность лиц, в том числе бенефициарных владельцев, имеющих фактическую возможность определять действия застройщика (далее - контролирующие лица), с застройщиком за убытки, причиненные по их вине гражданам - участникам долевого строительства. Закон содержит разъяснения относительно тех, кто может являться контролирующими лицами, но перечень таких лиц не ограничен, что создает возможность произвольного применения солидарной ответственности к широкому кругу лиц. Введение солидарной ответственности указанных лиц увеличило риски криминализации отрасли, появления номинальных (фиктивных) руководителей, акционеров, бенефициаров. Значительно вырос риск оттока высокопрофессиональных управленческих и инженерно-технических кадров в строительных компаниях. Помимо этого, солидарная ответственность контролирующих лиц противоречит базовым нормам законодательства о юридических лицах, а именно положениям Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) об ответственности юридических лиц.

Необходимо отметить, что строительная отрасль является одним из драйверов экономического развития Российской Федерации. Согласно прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов наибольший вклад в прирост ВВП в этот период внесут обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля. Для дальнейшего развития отрасли необходимо наличие равных экономических и правовых условий ведения бизнеса по сравнению с остальными отраслями экономики.

В целях обеспечения таких условий законопроектом предлагается замена солидарной ответственности бенефициаров застройщика за убытки, причиненные по их вине гражданам - участникам долевого строительства, на субсидиарную, что позволит создать привлекательные для застройщиков условия, в том числе при реализации механизма по развитию застроенных территорий.

Кроме того, законопроектом предлагается Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) дополнить новой статьей 201¹⁵⁻⁴, устанавливающей особенности банкротства жилищно-строительных кооперативов.

Проектируемой статьей 201¹⁵⁻⁴ Закона о банкротстве предусматривается установить, что члены жилищно-строительного кооператива, являющиеся членами правления жилищно-строительного кооператива, членами контрольно-ревизионного органа жилищно-строительного кооператива, или член жилищно-строительного кооператива, являющийся единоличным исполнительным органом жилищно-строительного кооператива, несут солидарно субсидиарную ответственность в пределах сумм паенакоплений (паев), подлежащих возврату или возвращенных при прекращении членства в жилищно-строительном кооперативе, если признаки банкротства жилищно-строительного кооператива возникли в результате виновных действий или бездействия указанных лиц.

Законопроектом также предлагается исключить возможность погашения требований участников строительства, являющихся членами жилищно-строительного кооператива, в порядке, предусмотренном статьей 201¹⁰ Закона о банкротстве, то есть путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному или иному потребительскому кооперативу.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона "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"

Реализация Федерального закона "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" не потребует дополнительных расходов федерального бюджета.



П Е Р Е Ч Е Н Ь

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "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"

Принятие Федерального закона "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" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия федеральных законов.



П Е Р Е Ч Е Н Ь

нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "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"

Принятие Федерального закона "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" не потребует признания утратившими силу, приостановления изменения или принятия правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.





ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 3 ноября 2018 г. № 2380-р

МОСКВА

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "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".

2. Назначить заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Стасишина Никиту Евгеньевича официальным представителем Правительства Российской Федерации при рассмотрении палатами Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "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".

Председатель Правительства
Российской Федерации

Д.Медведев

