

Вносится
членом Совета Федерации
Федерального Собрания
Российской Федерации
В.И.Матвиенко

Проект № _____

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 Федеральный закон
«О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников
 долевого строительства при несостоятельности (банкротстве)
застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные
акты Российской Федерации»**

Принят
Государственной Думой
__ _____ 20__ года

Одобен
Советом Федерации
__ _____ 20__ года

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, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; 2017, № 31, ст. 4767) (далее – Федеральный закон) следующие изменения:

1) изложить часть 1.1 статьи 3 Федерального закона в следующей редакции:

«1.1. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией. Застройщик не вправе одновременно осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по нескольким разрешениям на строительство, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом.

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и осуществлять одновременно строительство по нескольким разрешениям на строительство при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

осуществляется им в границах одного или нескольких земельных участков в пределах одного или нескольких взаимосвязанных элементов планировочной структуры, если это предусмотрено:

- 1) утвержденной документацией по планировке территории (одним или несколькими проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории);
- 2) принятыми в установленном порядке решениями о реализации масштабных инвестиционных проектов;
- 3) договором о развитии застроенной территории;
- 4) договором о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, или договором аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- 5) договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей;
- 6) договором о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;
- 7) иным договором или соглашением, заключенным застройщиком с органом исполнительной власти Российской Федерации, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, предусматривающим создание в том числе объектов социальной, инженерной и (или) дорожной инфраструктуры.»;

2) изложить пункт 1.3 части 2 статьи 3 Федерального закона в следующей редакции:

«1.3) отсутствуют обязательства по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов и (или) целевых займов от основного общества застройщика либо любого дочернего общества основного общества застройщика, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства, приобретением земельного участка под строительство и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;»;

3) изложить пункт 1.5 части 2 статьи 3 Федерального закона в следующей редакции:

«1.5) обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства, приобретением в собственность или арендой земельного участка под строительство и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, не превышают одного процента от проектной стоимости строительства.

При этом для целей расчета размера таких обязательств застройщика не подлежат учету следующие обязательства застройщика:

обязательства, влекущие расходы застройщика на приобретение в собственность или аренду земельного участка для строительства;

по договорам целевого кредита и (или) целевого займа от основного общества застройщика либо любого дочернего общества основного общества застройщика, связанным с привлечением денежных средств участников долевого строительства, приобретением земельного участка под строительство и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

гарантийные обязательства по ранее введенным в эксплуатацию многоквартирным домам и (или) иным объектам недвижимости и объектам благоустройства, не являющимся объектами недвижимости;

обязательства застройщика по строительству объектов общего пользования, объектов социальной, инженерной и дорожной инфраструктуры как в пределах земельного участка, в отношении которого выдано разрешение на строительство, так и за его пределами в соответствии с указанными в пункте 7 части 1.1 статьи 3 настоящего Федерального закона соглашениями, заключенными застройщиком с органом исполнительной власти Российской Федерации, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления;»;

4) изложить пункт 7 части 2 статьи 3 Федерального закона в следующей редакции:

«7) у юридического лица - застройщика на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, отсутствуют недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает десять процентов собственных средств застройщика, рассчитанных в соответствии с настоящим Федеральным законом, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период. Застройщик считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности в вышестоящий налоговый орган или в суд в порядке обжалования акта налогового органа, принятого по апелляционной или иной жалобе относительно указанных недоимки, задолженности,

и решение вышестоящего налогового органа по такому заявлению не принято или отсутствует вступивший в законную силу судебный акт, подтверждающий наличие недоимки, задолженности;»;

5) изложить часть 2.3 статьи 3 Федерального закона в следующей редакции:

«2.3. 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 осуществлять расчеты между собой только с использованием расчетных счетов, открытых ими в уполномоченных банках.

Застройщик обязан открыть отдельный (специальный) расчетный счет в уполномоченном банке в отношении строящихся им многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство, на который подлежат зачислению все привлекаемые застройщиком денежные средства участников долевого строительства на строительство указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – специальный банковский счет застройщика). Операции по списанию средств с банковского счета застройщика

осуществляются уполномоченным банком в соответствии с требованиями, указанными в статье 18.2 настоящего Федерального закона.

Застройщик вправе принять решение о смене уполномоченного банка на иной уполномоченный банк с уведомлением об этом уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанного в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона. Порядок перевода специального банковского счета застройщика в другой уполномоченный банк устанавливается Правительством Российской Федерации.»;

б) дополнить часть 2.6 статьи 3 Федерального закона абзацем вторым следующего содержания:

«При этом для целей настоящего Федерального закона днем установления факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в части 2 настоящей статьи, является истечение 14 календарных дней со дня направления застройщику уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанным в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, предписания об устранении выявленных нарушений в соответствии с пунктом 9 части 6 статьи 23 настоящего Федерального закона при условии непредоставления застройщиком в указанный срок доказательств исполнения направленного предписания или отсутствия указанных в нем нарушений.»;

7) в тексте Федерального закона слова «расчетный счет застройщика» в соответствующих падежах заменить словами «специальный банковский счет застройщика» в соответствующих падежах;

8) изложить пункты 1 и 2 части 1 статьи 18 Федерального закона в следующей редакции:

«1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с учетом требований части 1.1 статьи 3 настоящего Федерального закона в соответствии с проектной документацией;

2) осуществление платежей за приобретение земельного участка либо уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;»;

9) изложить пункт 4 части 1 статьи 18 Федерального закона в следующей редакции:

«4) проектирование, 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, либо в соответствии с указанными в пункте 7 части 1.1 статьи 3 настоящего Федерального закона

соглашениями, заключенными застройщиком с органом исполнительной власти Российской Федерации, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления;»;

10) изложить пункт 9 части 1 статьи 18 Федерального закона в следующей редакции:

«9) подготовка документации по планировке территории, включая проекты планировки территории и проекты межевания территории, в том числе в отношении линейных объектов и иных планировочных элементов, как в пределах участка, в отношении которого выдано разрешение на строительство, так и за его пределами в соответствии с указанными в пункте 7 части 1.1 статьи 3 настоящего Федерального закона соглашениями, заключенными застройщиком с органом исполнительной власти Российской Федерации, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления;»;

11) дополнить часть 1 статьи 18 Федерального закона пунктом 9.1 следующего содержания:

«9.1) проектирование, строительство и (или) реконструкция объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов общего пользования, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения в том числе детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек), а также работы по благоустройству как в пределах

земельного участка, в отношении которого выдано разрешение на строительство, так и за его пределами в соответствии с указанными в пункте 7 части 1.1 статьи 3 настоящего Федерального закона соглашениями, заключенными застройщиком с органом исполнительной власти Российской Федерации, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления;»;

12) изложить пункт 10 части 1 статьи 18 Федерального закона в следующей редакции:

«10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам и (или) целевым займам от основного общества застройщика либо любого дочернего общества основного общества застройщика на строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, приобретение в собственность земельного участка, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в соответствии с указанными в пункте 7 части 1.1 статьи 3 настоящего Федерального закона соглашениями, заключенными застройщиком с органом исполнительной власти Российской Федерации, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления;»;

13) дополнить часть 1 статьи 18 Федерального закона пунктом 16.1 следующего содержания:

«16.1) исполнение гарантийных обязательств по ранее введенным застройщиком в эксплуатацию многоквартирным домам и (или) иным объектам недвижимости и объектам благоустройства, не являющимся объектами недвижимости;»;

14) изложить часть 3 статьи 18 Федерального закона в следующей редакции:

«3. Осуществление операций по специальному банковскому счету застройщика в целях, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и использованием денежных средств на расходы, предусмотренные настоящей статьей, не допускается.»;

15) изложить часть 6 статьи 18 Федерального закона в следующей редакции:

«6. Застройщик не вправе осуществлять иную предпринимательскую 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 ограничений, установленных настоящим Федеральным законом.»;

16) изложить пункт 1 части 7 статьи 18 Федерального закона в следующей редакции:

«1) привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых кредитов и (или) целевых займов от основного общества застройщика либо любого дочернего общества основного общества

застройщика на строительство в соответствии с требованиями части 6 настоящей статьи;»;

17) изложить пункт 8 части 7 статьи 18 Федерального закона в следующей редакции:

«8) совершать иные сделки, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, с их использованием застройщиком в пределах, установленных настоящим Федеральным законом, или с обеспечением деятельности застройщика.»;

18) изложить часть 8 статьи 18 Федерального закона в следующей редакции:

«8. Денежные средства со специального банковского счета застройщика могут использоваться в целях, не указанных в части 1 настоящей статьи, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство.»;

19) в тексте Федерального закона слова «в пределах одного разрешения на строительство» заменить словами «в пределах, установленных частью 1.1 статьи 3 настоящего Федерального закона».

Статья 2

Внести изменение в Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 31, ст. 4767), изложив часть 3 статьи 25 в следующей редакции:

«3. Положения статьи 2, частей 1 - 2.6 статьи 3, части 1, пунктов 2 и 7 части 2 статьи 3.1, статьи 13, статей 18 и 18.1, пунктов 4 и 7 части 1, пункта 5 части 2 статьи 20 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» применяются без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, в следующих случаях:

1) если разрешение на строительство получено застройщиком до 1 июля 2018 года;

2) если разрешение на строительство получено застройщиком после 1 июля 2018 года в результате переоформления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, разрешения на строительство при смене правообладателя участка;

3) если разрешение на строительство получено застройщиком после 1 июля 2018 года в порядке, установленным Градостроительным

кодексом Российской Федерации, на один или несколько земельных участков, возникших в результате раздела, перераспределения или выдела земельного участка, в отношении которого до 1 июля 2018 года было выдано разрешение на строительство, предусматривающее наличие нескольких этапов строительства либо строительство помимо многоквартирных домов иных объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов общего пользования, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения в том числе детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек), и срок действия которого на 1 июля 2018 года не истек;

4) если разрешение на строительство получено застройщиком после 1 июля 2018 года на один или несколько земельных участков, входящих в состав территории, в отношении которой до 01 июля 2018 года был заключен договор о развитии застроенной территории; договор о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, или договор аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства; договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей или договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления».

Статья 3

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с «___» _____ 2018 года.

Президент
Российской Федерации
В.Путин

Москва, Кремль
«__» _____ 2018 года
№ _____