

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

КОМИТЕТ ПО ФИНАНСОВОМУ РЫНКУ

« 05» июня 2017 года

Протокол № 34/4

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по проекту федерального закона № 139186-7 «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»

(в части защиты прав участников долевого строительства)

внесен Правительством Российской Федерации

Рассмотрев проект федерального закона № 139186-7 «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» (далее – законопроект) Комитет Государственной Думы по финансовому рынку (далее – Комитет) отмечает следующее.

1. Законопроект направлен на регулирование организационно-правовых основ деятельности некоммерческой организации, созданной в форме фонда, учредителем которого является Российская Федерация (далее – Фонд), а также на установление механизмов функционирования компенсационного фонда долевого строительства (далее – компенсационный фонд) в целях защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве. Средства Фонда формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, а также имущества, приобретенного за счет размещения и инвестирования денежных средств Фонда, добровольных имущественных взносов, доходов, полученных

Фондом от осуществления своей деятельности, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

2. В соответствии с действующей редакцией статьи 23² 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) размер обязательных отчислений застройщика в компенсационный фонд не может быть установлен свыше одного процента от планируемой стоимости строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанной в проектной декларации застройщика.

В законопроекте устанавливается иной механизм определения размера обязательных отчислений застройщика в компенсационный фонд, согласно которому размер таких отчислений будет рассчитываться Фондом в соответствии с методикой, утвержденной Правительством Российской Федерации, на основе согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве.

Данная Методика должна предусматривать величину базовой ставки, которая повышается в зависимости от определяемой (в соответствии с такой методикой) способности застройщика исполнять принятые на себя обязательства (кредитоспособность, финансовая устойчивость). При этом размер обязательных отчислений застройщиков в компенсационный фонд не должен превышать предельный процент цены договора участия в долевом строительстве, установленный Правительством Российской Федерации.

Кроме того, указанная базовая ставка может повышаться по решению Совета Фонда «в связи с прогнозируемой недостаточностью имущества, составляющего компенсационный фонд».

Следует подчеркнуть, что формирование размера обязательных отчислений по методике, которая будет устанавливаться и изменяться по решению Правительства, а также с учетом права Совета Фонда в части дополнительного повышения базовой ставки в отсутствие законодательно регламентированного предельного размера отчислений в компенсационный фонд могут привести к снижению определенности

ценообразования в рассматриваемой сфере и созданию финансово-экономических рисков для застройщиков и покупателей квартир, что отразится в итоге на конечной стоимости жилья.

Комитет в целом поддерживает идею расчета размера обязательных отчислений на основании методики, которая будет разработана Правительством, однако полагает целесообразным сохранить их предельный размер в процентном соотношении от планируемой стоимости строительства и определить конкретные требования к соответствующей методике в рамках рассматриваемого законопроекта.

3. Предлагаемая редакция законопроекта содержит большое количество норм, являющихся отсылочными и предполагающими правовое регулирование путем принятия Правительством Российской Федерации нормативных правовых актов в виде постановлений.

Например, в статье 23² «Защита прав участников долевого строительства», сама возможность реализации законопроекта определяется наличием и содержанием конкретного постановления Правительства Российской Федерации.

Исходя из целесообразности исчерпывающего регулирования вопросов защиты прав участников долевого строительства на уровне федерального закона (а не подзаконных актов) Комитет полагает необходимым отразить в законопроекте следующие положения:

- основания и условия предоставления третьим лицам займов (в том числе беспроцентных) и пожертвования за счет средств компенсационного фонда (пункт 4 части 1 проектируемой статьи 23²);
- перечень разрешенных объектов инвестирования и правила инвестирования денежных средств компенсационного фонда;
- «предельный процент доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда и направляемых на финансирование размер расходов, связанных с осуществлением функций и полномочий Фонда» (пункт 5 части 1 проектируемой статьи 23²);
- основные положения, касающиеся использования средств компенсационного фонда и контроля за целевым использованием этих средств.

4. Комитет обращает внимание, что ни в пояснительной записке, ни в финансово-экономическом обосновании к законопроекту не содержится аналитических и прогнозных расчётов достаточности капитала Фонда для целей надлежащего исполнения своих функций, а именно прогнозного соотношения суммарного размера собираемых обязательных отчислений и размера выплат возмещения участникам долевого строительства.

Необходимо предусмотреть в законопроекте положения, предусматривающие механизмы правового регулирования в случае недостаточности средств компенсационного фонда и источники покрытия соответствующей недостаточности в целях обеспечения своевременных выплат участникам долевого строительства, а также положения, касающиеся вопросов неисполнения или не полного исполнения застройщиком обязанности по уплате взносов в компенсационный фонд.

5. Согласно законопроекту застройщики обязаны уплачивать отчисления в компенсационный фонд в целях привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков.

Между тем, Федеральный закон № 214-ФЗ регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства не только многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, но и иных объектов недвижимости.

Таким образом, необходимо либо привести терминологию в соответствие с действующим законодательством, либо четко указать – застройщики каких объектов должны вносить обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

6. В законопроекте предусматривается, что выплата возмещения участникам долевого строительства будет осуществляться в размере уплаченной цены договора в случае, когда застройщик будет признан арбитражным судом банкротом и в отношении него будет открыто конкурсное производство (часть 2 проектируемой статьи 23⁸), т.е. по истечении нескольких лет. Таким образом, существует

вероятность, что сумма, уплаченная участником долевого строительства в счет оплаты цены договора участия в долевом строительстве, и сумма, полученная им в виде возмещения, будут существенно различаться. Учитывая изложенное, целесообразно рассмотреть вопрос о порядке и условиях индексации указанной выплаты.

7. В проектируемой статье 23⁸ Федерального закона № 214-ФЗ предусматривается, что средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда *могут быть* использованы:

- на выплату возмещения участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;

- на предоставление за счет средств компенсационного фонда займа, в том числе беспроцентного, или пожертвования жилищно-строительному кооперативу или иному потребительскому кооперативу либо предоставление займа застройщику, который будет являться приобретателем в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», для завершения строительства многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков;

- на финансирование расходов фонда, связанных с осуществлением полномочий и функций Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда.

Между тем, исходя из юридической формулировки проектируемой нормы, не представляется однозначным сделать вывод о закрытом перечне способов использования средств компенсационного фонда, что требует дополнительного уточнения.

8. Согласно части 3 новой статьи 23⁸ Фонд может формировать резервный фонд и иные целевые фонды на основании решения высшего коллегиального органа Фонда.

Следует отметить, что в соответствии с Законом Российской Федерации от 27 декабря 1992 года № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской

Федерации» в целях обеспечения финансовой устойчивости и платёжеспособности страховщиков предусмотрено обязательное формирование страховых резервов.

Учитывая страховую природу деятельности Фонда представляется, что формирование подобных страховых резервов и их предельный размер должно быть в обязательном порядке предусмотрено в Фонде.

Помимо этого, представляется, что необходимо уточнить предельные размеры, цели и способы использования средств иных целевых фондов, которые могут быть созданы в Фонде.

9. Указание в тексте законопроекта на Единый институт развития в жилищной сфере (проектируемая статья 23⁴), требует, на наш взгляд, ссылку на положения Федерального закона от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с которым данный институт осуществляет свою деятельность.

10. В законопроекте не указано, что Фонд осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

11. Статьей 3 законопроекта предлагается внести изменения в положения Федерального закона от 29 ноября 2007 года № 286-ФЗ «О взаимном страховании», регулирующие вопросы осуществление взаимного страхования гражданской ответственности лиц, привлекающих денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (застройщиков), за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (статья 23¹), особенности создания общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (статья 23²), а также признать утратившими силу положений касающихся деятельности попечительского совета общества взаимного страхования застройщиков (статья 23³).

Поскольку обязательность взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков исключается, вызывает сомнения обоснованность наличия в вышеназванном Федеральном законе указанных узкоспециальных норм.

Принимая во внимание вышеизложенное, Комитет Государственной Думы по финансовому рынку поддерживает концепцию законопроекта, предусматривающую дополнительную защиту прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, и считает возможным **рекомендовать Государственной Думе принять в первом чтении** проект федерального закона № 139186-7 «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», а также отмечает целесообразность доработки законопроекта во втором чтении с учетом приведенных замечаний и предложений.

Председатель Комитета

А.Г.Аксаков