



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.ru

13.06.2017 № 20693-НС/08

На № _____ от _____

Председателю
Общественного совета
при Министерстве строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации

С.В. Степашину

Уважаемый Сергей Вадимович!

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 1 сентября 2012 г. № 877 «Об утверждении состава нормативных правовых актов и иных документов, включая программные, разрабатываемых федеральными органами исполнительной власти, которые не могут быть приняты без предварительного обсуждения на заседаниях общественных советов при этих федеральных органах исполнительной власти» просит представить заключения Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на прилагаемые проекты федеральных законов в возможно короткий срок.

Приложение на 116 л. в 1 экз.

Н.Е. Стасишин

Вносится Правительством
Российской Федерации

Проект
№ 139186-7

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; № 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) в статье 3:

а) в части 2⁶ слова "орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним," заменить словами "федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы, осуществляющие государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав),";

б) дополнить частью 4 следующего содержания:

"4. В целях привлечения в соответствии с настоящим Федеральным законом денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, застройщики обязаны уплачивать отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве,

предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.";

2) в подпункте 6 части 2 статьи 3¹ слова "выбранные застройщиком способы обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве в соответствии с частью 2 статьи 12¹ настоящего Федерального закона" заменить словами "сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд";

3) в статье 12¹:

а) часть 2 признать утратившей силу;

б) в части 3 слова ", наряду с исполнением обязанности, предусмотренной частью 2 настоящей статьи" исключить;

4) статьи 15¹ и 15² признать утратившими силу;

5) в части 7 статьи 15⁴:

а) после слова "предусмотренные" дополнить словами "частью 4 статьи 3,";

б) слова "статьями 13 - 15²" заменить словами "статьями 13 - 15";

б) в статье 15⁵:

а) в части 9 слова "органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним," заменить словами "органа регистрации прав";

б) в части 10 слова "Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним," заменить словами "Орган регистрации прав";

7) в статье 23:

а) в части 6:

в пункте 3 слова "федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, а также от органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним," заменить словами "органа регистрации прав";

дополнить пунктом 8¹ следующего содержания:

"8¹) направляет застройщику предписание о приостановлении на определенный срок осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости, вынесенное в соответствии с частью 15 настоящей статьи;"

б) в абзаце первом части 15 слова "вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением" заменить словами "выносит предписание";

в) дополнить частями 15¹ - 15³ следующего содержания:

"15¹. Деятельность застройщика, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, возобновляется со дня, следующего за днем принятия решения контролирующим органом о возобновлении застройщиком такой деятельности. Такое решение принимается не позднее пяти рабочих дней со дня получения контролирующим органом от застройщика документов, подтверждающих устранение нарушений, указанных в предписании контролирующего органа и послуживших основанием для приостановления такой деятельности.

15². Предписание контролирующего органа о приостановлении деятельности застройщика, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и (или)

решение контролирующего органа о возобновлении такой деятельности направляются контролирующим органом застройщику, а также в орган регистрации прав в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня вынесения такого предписания и (или) принятия соответствующего решения.

15³. Предписания и решения контролирующего органа направляются застройщику и в орган регистрации прав посредством почтовой, факсимильной связи либо посредством вручения адресату или в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью.";

г) в части 17 слова "органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним," заменить словами "орган регистрации прав";

8) в статье 23¹:

а) в части 2 слова "федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации" заменить словами "указанной в части 1 статьи 23² настоящего Федерального закона некоммерческой организацией";

б) в части 3 слова "Правительством Российской Федерации" заменить словами "уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона";

в) в части 4:

слова "официальном сайте федерального органа исполнительной власти, указанного в части 2 настоящей статьи," заменить словами "сайте указанной в статье 23² настоящего Федерального закона некоммерческой организации";

дополнить предложением следующего содержания: "Доступ застройщиков, контролирующего органа, уполномоченного органа к закрытой части указанного в настоящей части сайта может осуществляться в том числе с использованием единой системы идентификации и аутентификации.";

9) статью 23² изложить в следующей редакции:

"Статья 23². Защита прав участников долевого строительства

1. В целях защиты прав и законных интересов участников долевого строительства некоммерческая организация, созданная в организационно-правовой форме фонда, учредителем которой является Российская

Федерация в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации о защите прав граждан - участников долевого строительства (далее - Фонд), осуществляет следующие полномочия и функции:

1) формирование компенсационного фонда;

2) учет поступивших обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд и взаимодействие с органом регистрации прав в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 23⁷ настоящего Федерального закона, в целях обеспечения контроля за исполнением застройщиком обязанности по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

3) выплата в соответствии с настоящим Федеральным законом за счет средств компенсационного фонда возмещения участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, при несостоятельности (банкротстве) застройщика;

4) предоставление за счет средств компенсационного фонда займа, в том числе беспроцентного, или пожертвования созданному в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" жилищно-строительному

кооперативу или иному потребительскому кооперативу либо предоставление займа застройщику, который будет являться приобретателем в соответствии со статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона 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, и исполнения обязательств по передаче жилых помещений в указанных домах участникам долевого строительства. Основания заключения договоров займа и договоров пожертвования устанавливаются Правительством Российской Федерации;

5) взаимодействие с органами государственной власти;

6) ведение единого реестра застройщиков в соответствии с настоящим Федеральным законом;

7) осуществление иных функций и полномочий, установленных федеральными законами.

2. Фонд осуществляет деятельность, направленную на реализацию его функций, а также имеет право:

1) выпускать облигации;

2) инвестировать временно свободные средства в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

3) осуществлять иную приносящую доход деятельность, направленную на достижение поставленных перед Фондом в соответствии с настоящим Федеральным законом целей.

3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда подлежит ежегодному обязательному аудиту отобранной на конкурсной основе аудиторской организацией. Аудиторское заключение размещается на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и подлежит направлению в уполномоченный орган и Правительство Российской Федерации.

4. Фонд может быть ликвидирован на основании федерального закона, определяющего цели, порядок и сроки ликвидации Фонда, а также судьбу имущества, находящегося в его собственности.";

10) дополнить статьями 23³ - 23⁸ следующего содержания:

"Статья 23³. Имущество Фонда

1. Имущество Фонда формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, а также имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, добровольных имущественных взносов, доходов, полученных Фондом от осуществления своей деятельности, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

2. Имущество Фонда принадлежит ему на праве собственности и используется для выполнения его функций. Если иное не определено настоящим Федеральным законом, порядок использования средств компенсационного фонда определяется Правительством Российской Федерации.

3. Фонд может формировать резервный фонд и иные целевые фонды на основании решения высшего коллегиального органа Фонда.

4. Инвестирование временно свободных средств Фонда осуществляется на принципах возвратности, прибыльности и ликвидности в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Часть доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда, направляется на финансирование расходов, связанных с осуществлением предусмотренных настоящим Федеральным законом функций и полномочий Фонда. Предельный процент доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда и направляемых на финансирование расходов, связанных с осуществлением предусмотренных настоящим Федеральным законом функций и полномочий Фонда, устанавливается Правительством Российской Федерации.

6. Распоряжение имуществом Фонда осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом Фонда.

Статья 23⁴. Управление Фондом

1. Органами управления Фонда являются совет Фонда, правление Фонда и генеральный директор Фонда. Совет Фонда является высшим коллегиальным органом Фонда.

2. Председатель и члены совета Фонда назначаются Правительством Российской Федерации сроком на три года по представлению председателя наблюдательного совета единого института развития в жилищной сфере. Генеральный директор Фонда назначается на должность сроком на три года решением председателя наблюдательного совета единого института развития в жилищной сфере по представлению генерального директора единого института развития в жилищной сфере. Члены правления Фонда назначаются на должность и освобождаются от должности советом Фонда по представлению генерального директора Фонда на срок, определенный уставом Фонда. Генеральный директор Фонда входит в состав правления Фонда по должности и является председателем правления Фонда.

3. Совет Фонда:

1) принимает решение о формировании резервного фонда и иных целевых фондов;

2) определяет порядок заключения в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 23² настоящего Федерального закона договоров займа и договоров пожертвования;

3) принимает решение о направлении в уполномоченный орган предложения о повышении базовой ставки в связи прогнозируемой недостаточностью имущества Фонда, составляющего компенсационный фонд, в соответствии с частью 2 статьи 23⁶ настоящего Федерального закона;

4) утверждает годовой отчет Фонда;

5) утверждает смету расходов Фонда;

6) устанавливает порядок проведения конкурсного отбора аудиторских организаций;

7) принимает решение о выпуске Фондом облигаций;

8) осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и уставом Фонда.

4. Правление Фонда:

1) принимает решение о выплате возмещения участникам долевого строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых

помещений, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) направляет в совет Фонда уведомление о прогнозируемой недостаточности имущества Фонда, составляющего компенсационный фонд, а также проект предложения о повышении базовой ставки;

3) рассматривает годовой отчет Фонда и передает его на утверждение совета Фонда;

4) утверждает штатное расписание Фонда, определяет условия найма, увольнения, служебные обязанности и права, размер и формы оплаты труда работников Фонда;

5) осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и уставом Фонда, если они не относятся к компетенции совета Фонда.

5. К компетенции генерального директора Фонда относятся вопросы осуществления руководства текущей деятельностью Фонда, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции иных органов управления Фонда.

Статья 23⁵. Компенсационный фонд

1. Компенсационный фонд обособляется от иного имущества Фонда.

По компенсационному фонду ведется обособленный учет.

2. Денежные средства компенсационного фонда должны учитываться на отдельном счете, открываемом Фондом в кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным Правительством Российской Федерации (далее - счет компенсационного фонда).

3. Права на ценные бумаги, приобретенные за счет денежных средств компенсационного фонда, учитываются на отдельных счетах депо, открытых Фонду.

4. На имущество, составляющее компенсационный фонд, не может быть обращено взыскание по обязательствам Фонда.

Статья 23⁶. Обязательные отчисления (взносы) застройщиков в компенсационный фонд

1. Размер обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд рассчитывается Фондом в соответствии с методикой, утвержденной Правительством Российской Федерации, на основе согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения. 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).

2. Базовая ставка может изменяться не чаще одного раза в год по предложению высшего коллегиального органа Фонда. При этом повышение базовой ставки возможно в связи с прогнозируемой Фондом недостаточностью имущества, составляющего компенсационный фонд. В случае повышения базовой ставки изменение размера обязательных отчислений (взносов) производится не ранее чем через один календарный месяц после такого повышения. Изменение базовой ставки не влечет перерасчета и корректировки размера внесенных обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд.

3. Размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд не должен превышать предельный процент цены договора участия в долевом строительстве, установленный Правительством Российской Федерации.

4. Обязательные отчисления (взносы) застройщиков вносятся на номинальный счет Фонда, открытый в кредитной организации, соответствующей требованиям, указанным в части 2 статьи 23⁵ настоящего Федерального закона (далее - номинальный счет). Учет находящихся на номинальном счете денежных средств каждого застройщика обязан вести Фонд.

5. Денежные средства с номинального счета перечисляются на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве либо в случае отказа в государственной регистрации указанного договора или отказа сторон от совершения сделки (регистрации) застройщику по его требованию в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого требования.

6. На денежные средства, находящиеся на номинальном счете, не может быть обращено взыскание по долгам Фонда.

7. Обращение взыскания на денежные средства, находящиеся на номинальном счете, приостановление операций по номинальному счету по обязательствам застройщика, а также перечисление денежных средств застройщику по его требованию не допускаются в отношении денежных средств, которые необходимы для перечисления на счет компенсационного фонда в соответствии с запросом органа регистрации прав об уплате или неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) по договору участия в долевом строительстве.

Кредитная организация, в которой открыт номинальный счет, не позднее одного рабочего дня со дня поступления исполнительного

документа, содержащего требование о взыскании денежных средств по обязательствам застройщика, направляет копию такого документа в Фонд. Фонд не позднее трех рабочих дней со дня получения копии исполнительного листа уведомляет кредитную организацию о размере денежных средств, который необходим для перечисления на счет компенсационного фонда.

8. Наложение ареста на денежные средства застройщика, находящиеся на номинальном счете, не препятствует совершению по распоряжению Фонда операций, необходимых для перечисления денежных средств в компенсационный фонд по зарегистрированному договору.

Статья 23⁷. Порядок взаимодействия Фонда и органов государственной власти, органов местного самоуправления

1. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, орган регистрации прав направляет в Фонд запрос об уплате или неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) по договору участия в долевом строительстве, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Указанный запрос должен содержать идентифицирующие сведения о застройщике, кадастровый номер земельного участка, на

котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, реквизиты договора участия в долевом строительстве, определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства согласно договору участия в долевом строительстве, цену такого договора.

Фонд не позднее одного рабочего дня со дня получения такого запроса представляет указанные в запросе сведения с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

2. Фонд вносит в единый реестр застройщиков информацию об объектах долевого строительства, в отношении которых застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

3. По запросам Фонда органы государственной власти, органы местного самоуправления без взимания платы представляют Фонду необходимые для осуществления им предусмотренных настоящим Федеральным законом полномочий документы и информацию. Указанные в настоящей части запросы направляются, а документы и информация представляются с использованием единой системы

межведомственного электронного взаимодействия. При невозможности направления запросов или представления запрашиваемых в соответствии с настоящей статьёй документов и информации с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия такие запросы направляются, а документы и информация представляются иным способом.

Статья 23⁸. Использование средств компенсационного фонда

1. Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда могут быть использованы:

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

2) на предоставление средств компенсационного фонда долевого строительства в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 23² настоящего Федерального закона;

3) на финансирование расходов фонда, связанных с осуществлением предусмотренных настоящим Федеральным законом полномочий и функций Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда.

2. Выплата возмещения участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены

такого договора в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам.

3. Выплата возмещения участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации."

Статья 2

Внести в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2011, № 29, ст. 4301; № 49, ст. 7024; 2012, № 53, ст. 7619; 2013, № 27, ст. 3481; 2015, № 27, ст. 3977; № 29, ст. 4362) следующие изменения:

1) в пункте 4 статьи 201⁵ слова "в соответствии с 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" исключить;

2) пункты 1¹ и 1² статьи 201⁹ изложить в следующей редакции:

"1¹. В ходе конкурсного производства в третью очередь после удовлетворения денежных требований граждан - участников

строительства подлежат удовлетворению требования фонда, указанного в статье 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", которые перешли к нему в результате выплаты возмещения гражданам - участникам строительства.

Требования фонда, указанного в статье 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", которые перешли к нему в результате выплаты возмещения участникам строительства, являющимся юридическими лицами, подлежат удовлетворению в четвертую очередь.

1². При получении участником строительства по требованию (части требования), включенному в реестр требований кредиторов, выплаты, произведенной указанным в статье 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" фондом, конкурсный управляющий вносит в реестр требований

кредиторов сведения о переходе к такому фонду требования на сумму произведенной выплаты."

Статья 3

Внести в Федеральный закон от 29 ноября 2007 года № 286-ФЗ "О взаимном страховании" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 49, ст. 6047; 2012, № 53, ст. 7619; 2013, № 30, ст. 4084; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 22, ст. 3094) следующие изменения:

1) в статье 23¹:

а) в части 1 слова "требованиями, установленными статьей 15² 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 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации")," исключить;

б) часть 5 признать утратившей силу;

2) в статье 23²:

а) в части 1 слово "единым" исключить;

б) второе предложение части 2 исключить;

в) части 5 - 9 признать утратившими силу;

3) статью 23³ признать утратившей силу.

Статья 4

В части 20 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 21; № 52, ст. 5498; 2008, № 20, ст. 2260; № 30, ст. 3604, 3616; 2009, № 48, ст. 5711; 2010, № 48, ст. 6246; 2011, № 13, ст. 1688; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4563, 4572, 4590, 4591, 4594; № 49, ст. 7015, 7042; 2012, № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7619; 2015, № 29, ст. 4342; 2016, № 1, ст. 79; № 27, ст. 4301, 4303; № 29, ст. 4342; № 52, ст. 7494) третье предложение исключить.

Статья 5

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 1, ст. 51; № 26, ст. 4890; № 27, ст. 4237, 4248, 4294) следующие изменения:

1) в части 3 статьи 9:

а) пункт 8² признать утратившим силу;

б) дополнить пунктом 8³ следующего содержания:

"8³) сведения о предписании о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, вынесенном в соответствии с частью 15 статьи 23 Федерального закона 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". Данные сведения исключаются из реестра прав на недвижимость при поступлении в соответствии с частью 15² статьи 23 указанного Федерального закона решения о возобновлении застройщиком деятельности.";

2) в части 1 статьи 26:

а) пункт 55 изложить в следующей редакции:

"55) в орган регистрации прав поступили сведения от фонда, указанного в статье 23² Федерального закона 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", о неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого

строительства по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве в соответствии с указанным Федеральным законом или органом регистрации прав не получен ответ от указанного фонда на соответствующий запрос;"

б) дополнить пунктом 56 следующего содержания:

"56) в орган регистрации прав поступило предписание о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, вынесенное в соответствии с частью 15 статьи 23 Федерального закона 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".";

3) в статье 48:

а) пункт 5 части 2 признать утратившим силу;

б) часть 3 изложить в следующей редакции:

"3. При государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, осуществляется проверка факта уплаты застройщиком

обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве в соответствии с 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". Указанная проверка осуществляется органом регистрации прав посредством направления запросов с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия фонду, указанному в статье 23² Федерального закона 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", который обязан предоставить запрашиваемые сведения в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения запроса органа регистрации прав.;"

в) дополнить частью 5¹ следующего содержания:

"5¹. В течение одного рабочего дня со дня осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве или отказа в его государственной регистрации орган регистрации прав направляет с использованием единой системы межведомственного

электронного взаимодействия сведения об этом фонду, указанному в статье 23² Федерального закона 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 том числе сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, сведения о застройщике в объеме, предусмотренном порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости. В случае осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве также направляются сведения о номере регистрации, реквизитах договора участия в долевом строительстве, описание объекта долевого строительства с указанием его площади согласно договору участия в долевом строительстве.";

г) пункты 1 и 2 части 6 признать утратившими силу;

4) часть 22 статьи 62 после слов "Банка России" дополнить словами ", фонда, указанного в статье 23² Федерального закона 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,";

5) часть 1 статьи 63 дополнить пунктом 15 следующего содержания:

"15) фонда, указанного в статье 23² Федерального закона 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"."

Статья 6

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу через тридцать дней со дня его официального опубликования.

2. Устав некоммерческой организации, созданной в организационно-правовой форме фонда, учредителем которой является Российская Федерация в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации о защите прав граждан - участников долевого строительства, (далее - Фонд), подлежит приведению в соответствие с настоящим Федеральным законом в течение 6 месяцев после вступления в силу настоящего Федерального закона.

Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона устав Фонда до приведения его в соответствие с настоящим Федеральным

законом применяется в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону.

3. Предусмотренная частью 4 статьи 3 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) обязанность застройщика по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства возникает в отношении многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства таких объектов недвижимости представлен на государственную регистрацию после вступления в силу настоящего Федерального закона.

4. Если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости заключен до вступления в силу настоящего Федерального закона, к правоотношениям по привлечению денежных средств участников долевого строительства по указанным объектам недвижимости применяются положения 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, действовавшей до вступления в силу настоящего Федерального закона) и Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (в редакции, действовавшей до вступления в силу настоящего Федерального закона).

Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в случае, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства заключен до вступления в силу настоящего Федерального закона, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусмотренными Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", застройщик обязан представить договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве либо договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком

обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, предусмотренные 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, действовавшей до вступления в силу настоящего Федерального закона). При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Единый государственный реестр недвижимости также вносятся дополнительные сведения о страховой организации или об обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, заключивших договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также о страховой сумме по договору страхования либо о банке, заключившем договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также о сумме (размере) предоставляемого поручительства.

5. 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" (в редакции настоящего Федерального закона) не применяется к правоотношениям по привлечению застройщиком денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым после вступления в силу настоящего Федерального закона, независимо от даты приобретения права на земельный участок и (или) получения разрешения на строительство, если в отношении такого застройщика на дату вступления в силу настоящего Федерального закона имеется вступивший в законную силу судебный акт о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (за исключением конкурсного производства), при условии, что исполнение обязательств указанного застройщика по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, обеспечивается поручительством банка. В указанном случае

поручительство банка предоставляется в порядке и на условиях, которые предусмотрены 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, действовавшей до вступления в силу настоящего Федерального закона).

6. Положения статьи 23¹ и части 2 статьи 23⁷ 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) применяются с 1 июля 2017 года.

7. До подключения Фонда к единой системе межведомственного электронного взаимодействия его взаимодействие с органом регистрации прав, контролирующими органами субъектов Российской Федерации, а также иными органами государственной власти, органами местного самоуправления осуществляется в электронной форме с использованием защищенных каналов связи.

При осуществлении взаимодействия органа регистрации прав и Фонда электронные документы, направляемые в соответствии с

настоящим Федеральным законом, подписываются усиленными квалифицированными электронными подписями Фонда и органа регистрации прав.

8. Оператор единой системы идентификации и аутентификации в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, безвозмездно обеспечивает возможность использования Фондом указанной системы в целях осуществления предусмотренной 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) деятельности.

9. В случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком до вступления в силу настоящего Федерального закона уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства, выплата возмещения участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве осуществляется в порядке,

предусмотренном настоящим Федеральным законом. Участник долевого строительства не вправе требовать возмещения за счет средств компенсационного фонда долевого строительства в случае получения им в соответствии с 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, действовавшей до вступления в силу настоящего Федерального закона) страховой выплаты, произведенной страховщиком, застраховавшим гражданскую ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, либо выплаты, произведенной банком, выдавшим поручительство за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

10. В ходе конкурсного производства застройщика в третью очередь после удовлетворения денежных требований граждан - участников строительства подлежат удовлетворению требования лица, обеспечивающего в соответствии с 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, действовавшей до вступления в силу настоящего Федерального закона) исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, которые перешли к нему в результате исполнения обеспеченных обязательств перед гражданами - участниками строительства.

Требования лица, обеспечивающего в соответствии с 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, действовавшей до вступления в силу настоящего Федерального закона) исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, которые перешли к нему в результате исполнения обеспеченных обязательств перед участниками строительства, являющимися юридическими лицами, подлежат удовлетворению в четвертую очередь.

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) разработан во исполнение подпункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации от 1 февраля 2017 г. № Пр-317, а также в соответствии с пунктом 7 протокола заседания проектного комитета по основному направлению стратегического развития Российской Федерации "Ипотека и арендное жилье" от 24 января 2017 г. № 2 под председательством Первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации И.И.Шувалова.

Законопроект направлен на регулирование деятельности некоммерческой организации, созданной в организационно-правовой форме фонда, учредителем которой является Российская Федерация в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2016 г. № 1310 "О защите прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), в целях защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками.

Законопроектом предусматривается внесение 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" (далее - Закон о долевом строительстве), Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве), Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон "О взаимном страховании", Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости".

Законопроектом предлагается возложить на Фонд следующие функции:

1) формирование компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства

(создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков (далее - многоквартирные дома), представивших договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства на государственную регистрацию после вступления в силу федерального закона (далее - компенсационный фонд);

2) учет поступивших обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд;

3) выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, в случае если застройщик признан банкротом и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;

4) предоставление за счет средств компенсационного фонда займа или пожертвования, созданному в соответствии с Законом о банкротстве, жилищно-строительному кооперативу или иному потребительскому кооперативу либо предоставление займа застройщику, который будет являться приобретателем в соответствии со статьей 201¹⁵⁻¹ Закона о банкротстве, для завершения строительства многоквартирного дома и исполнения обязательств по передаче жилых помещений в указанном доме участникам долевого строительства;

5) взаимодействие с органами регистрации прав в целях обеспечения контроля за исполнением застройщиком обязанности по уплате взносов;

6) ведение единого реестра застройщиков в соответствии с Законом о долевом строительстве;

7) осуществление иных функций и полномочий, установленных федеральными законами.

Законопроектом определяется, что органами управления Фонда являются совет Фонда, правление Фонда и генеральный директор Фонда, а также устанавливаются полномочия этих органов.

Законопроектом предлагается установить единую методику расчета взносов застройщика в компенсационный фонд, которая будет утверждаться Правительством Российской Федерации. Указанная 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). Базовая ставка может изменяться не чаще одного раза в год по предложению высшего коллегиального органа Фонда. При этом повышение базовой ставки возможно в связи с прогнозируемой Фондом недостаточностью имущества, составляющего компенсационный фонд.

В случае повышения базовой ставки изменение размера обязательных отчислений (взносов) производится не ранее чем через один календарный месяц после такого повышения. Изменение базовой ставки не влечет перерасчета и корректировки размера внесенных обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд. Предельный процент от цены договора участия в долевом строительстве, используемый для расчета размера обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд, также будет устанавливаться Правительством Российской Федерации.

Предлагаемый законопроектом механизм защиты прав участников долевого строительства одновременно с вступившими в силу с 1 января 2017 г. изменениями в Закон о долевом строительстве, предусматривающими повышение требований к застройщикам, которые вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства, позволят установить серьезные барьеры для недобросовестных застройщиков и обеспечить надлежащую защиту прав участников долевого строительства.

В целях реализации предлагаемого механизма законопроектом также предусматривается:

исключение обязанности застройщика страховать свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве либо получать поручительство банка за надлежащее исполнение застройщиком указанных обязательств;

обязанность застройщика уплачивать взносы в компенсационный фонд до государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве;

регистрация договора участия в долевом строительстве органами регистрации прав только после подтверждения уплаты взноса застройщиком;

ведение единого реестра застройщиков и объектов долевого строительства, в том числе в отношении которых застройщиком уплачены взносы в компенсационный фонд;

взаимодействие Фонда с контролирующими органами субъектов Российской Федерации через систему межведомственного электронного взаимодействия.

Важной особенностью предлагаемого механизма является контроль за поступлением обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, который будет осуществляться через систему электронного взаимодействия между органом регистрации прав и Фондом при регистрации договора участия в долевом строительстве путем направления таким органом запроса в

электронной форме в Фонд о подтверждении факта исполнения застройщиком обязанности по внесению взносов. В случае неисполнения такой обязанности застройщиком регистрация договора участия в долевом строительстве будет приостановлена.

Согласно переходным положениям законопроекта, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства заключен до вступления в силу федерального закона, к правоотношениям по привлечению денежных средств участников долевого строительства на строительство многоквартирных домов применяются положения Закона о долевом строительстве в редакции, действовавшей до вступления в силу федерального закона.

Законопроектом также предлагается внесение изменений в Закон о банкротстве в части установления очередности удовлетворения требований Фонда, возникающих после выплаты возмещения участникам строительства.

Таким образом, предлагаемые законопроектом изменения позволят установить эффективный механизм защиты прав участников долевого строительства, повысят гарантии такой защиты, что, в свою очередь, приведет к росту строительства жилья и соответственно к улучшению жилищных условий граждан.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Проект

Внесен Правительством
Российской Федерации

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации

Статья 1

Внести в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, № 32, ст. 3340; 2001, № 33, ст. 3413; 2002, № 22, ст. 2026; 2003, № 1, ст. 2, 6; № 28, ст. 2886N 52, ст. 5030; 2004, № 27, ст. 2711; № 31, ст. 3231; № 34, ст. 3520, 3524; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 30; № 24, ст. 2312; № 30, ст. 3129, 3130; № 52, ст. 5581; 2006, № 10, ст. 1065; № 31, ст. 3436, 3443; № 45, ст. 4627, 4628; № 50, ст. 5279; 2007, № 1, ст. 31, 39; № 21, ст. 2462; № 22, ст. 2563; № 23, ст. 2691; № 31, ст. 3991, 4013; № 45, ст. 5417; № 49, ст. 6045, 6071; № 50, ст. 6237, 6245; 2008, №

27, ст. 3126; № 30, ст. 3614, 3616; № 48, ст. 5500, 5504, 5519; № 49, ст. 5723; № 52, ст. 6237; 2009, № 1, ст. 21, 31; № 11, ст. 1265; № 29, ст. 3598; № 48, ст. 5731, 5737; № 51, ст. 6153, 6155; № 52, ст. 6455; 2010, № 19, ст. 2291; № 25, ст. 3070; № 31, ст. 4186, 4198; № 32, ст. 4298; № 45, ст. 5756; № 47, ст. 6034; № 48, ст. 6247; № 49, ст. 6409; 2011, № 1, ст. 7, 9, 21, 37; № 23, ст. 3262; № 24, ст. 3357; № 27, ст. 3881; № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4583, 4587, 4593, 4597; № 45, ст. 6335; № 47, ст. 6610, 6611; № 48, ст. 6729, 6731; № 49, ст. 7014, 7016, 7037; № 50, ст. 7359; 2012, № 19, ст. 2281; № 25, ст. 3268; № 26, ст. 3447; № 27, ст. 3588; № 31, ст. 4334; № 41, ст. 5527; № 49, ст. 6751; № 53, ст. 7596, 7604, 7607, 7619; 2013, № 23, ст. 2866, 2889; № 30, ст. 4031, 4048, 4049, 4081, 4084; № 40, ст. 5038; № 44, ст. 5640, 5645; № 48, ст. 6165; № 51, ст. 6699; № 52, ст. 6985; 2014, № 8, ст. 737; № 16, ст. 1835; № 19, ст. 2313, 2321; № 23, ст. 2938; № 26, ст. 3373; № 30, ст. 4220, 4239; № 48, ст. 6647, 6657, 6663; 2015, № 1, ст. 13, 16, 17, 32; № 10, ст. 1402; № 24, ст. 3377; № 27, ст. 3968; 2016, № 7, ст. 920) следующие изменения:

1) статью 217 дополнить пунктом 71 следующего содержания:

«71) доходы в виде возмещения за счет средств компенсационного фонда долевого строительства в соответствии с 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».»;

2) подпункт 14 пункта 1 статьи 251 дополнить абзацем следующего содержания:

«в виде обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд долевого строительства в соответствии с 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»»;

2) в статье 346.16:

а) пункт 1 дополнить подпунктом 38 следующего содержания:

«38) отчисления (взносы) застройщиков, уплачиваемые в компенсационный фонд долевого строительства в соответствии с 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»»;

б) абзац второй пункта 2 после цифры «34» дополнить цифрой «, 38».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении одного месяца со дня его официального опубликования, но не ранее 1-го числа очередного налогового периода по соответствующему налогу.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменений в часть вторую
Налогового кодекса Российской Федерации»

Настоящий проект федерального закона подготовлен в связи с необходимостью согласования положений Налогового кодекса Российской Федерации с проектом 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», направленного на регулирование деятельности компенсационного фонда долевого строительства. Указанный компенсационный фонд создается в целях гарантирования прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, что позволит повысить стабильность строительной отрасли, а также укрепить доверие к застройщикам со стороны населения.

Так, одной из функций компенсационного фонда долевого строительства является выплата за счет средств компенсационного фонда долевого строительства возмещений участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве при несостоятельности (банкротстве) застройщиков. В этой связи законопроектом предлагается дополнить положения статьи 217 Налогового кодекса Российской Федерации нормой, предусматривающей освобождение от налогообложения доходов физических лиц, полученных ими в виде возмещений за счет средств компенсационного фонда долевого строительства в соответствии с 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».

Кроме того, поскольку компенсационный фонд долевого строительства будет формироваться за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, осуществляющих привлечение денежных средств участников

долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве, возникает необходимость учета расходов застройщиков, понесенных ими на уплату таких взносов в компенсационный фонд, при их налогообложении. Действующая редакция статьи 264 Налогового кодекса Российской Федерации, содержащая перечень прочих расходов, связанных с производством и реализацией, учитываемых в целях налогообложения прибыли организаций, уже позволяет организациям учитывать при формировании налоговой базы по налогу на прибыль организаций взносы, вклады и иные обязательные платежи, уплачиваемые некоммерческим организациям, если уплата таких взносов, вкладов и иных обязательных платежей является условием для осуществления деятельности налогоплательщиками – плательщиками таких взносов, вкладов и иных обязательных платежей (подпункт 29 пункта 1 статьи 264 Налогового кодекса Российской Федерации). Законопроектом предлагается распространить такой подход также на застройщиков, применяющих упрощенную систему налогообложения, в связи с чем внести изменение в статью 346.16 Налогового кодекса Российской Федерации, дополнив указанную норму расходами застройщиков на уплату взносов в компенсационный фонд долевого строительства.

Также законопроектом предлагается освободить от налогообложения по налогу на прибыль доходы компенсационного фонда долевого строительства, полученные за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30, ст. 3617; № 49, ст. 5723; 2009, № 19, ст. 2281; № 52, ст. 6419; 2010, № 22, ст. 2695; № 30, ст. 3996, 3997; 2011, № 1, ст. 19; № 25, ст. 3531; № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4562, 4592; № 49, ст. 7027; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7615, 7643; 2013, № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4260; № 48, ст. 6637; 2015, № 10, ст. 1418; № 24, ст. 3369; № 29, ст. 4342, 4351;

№ 48, ст. 6723; 2016, № 1 ст. 25; № 22, ст. 3097; № 26, ст. 3890) следующие изменения:

1) в статье 3:

а) в пункте 1¹ части 2 слова «соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства» заменить словами «являются стандартным жильем в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации», «жилье экономического класса» заменить словами «стандартное жилье»;

б) в части 3:

в пункте 1¹ слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 1² слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 1³ слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

дополнить пунктом 1⁴ следующего содержания:

«1⁴) проводит аукционы на право заключения договора аренды (субаренды) земельных участков в границах территории, которая подлежит комплексному развитию, в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16⁹ настоящего Федерального закона;»;

пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4) осуществляет продажу находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, в том числе жилых помещений, а также продажу находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества, которые расположены на находящихся в федеральной собственности земельных участках одновременно с

продажей, предоставлением в аренду указанных земельных участков, и в отношении которых межведомственным коллегиальным органом принято решение, предусмотренное пунктом 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона (далее также - объекты недвижимого имущества единого института развития);»;

пункт 7 перед словами «осуществляет образование» дополнить словами «утверждает схему расположения земельного участка,»;

2) в статье 11:

а) дополнить частью 4¹ следующего содержания:

«4¹. Акционерные общества, в отношении которых Российская Федерация имеет право распоряжаться ста процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции, составляющие уставный капитал, вправе обратиться в единый институт развития с инициативами о включении переданных им по договору аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в том числе с расположенными на таких земельных участках объектами недвижимого имущества, в перечни земельных участков.»;

б) в части 5:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«5. В целях подготовки перечней земельных участков, предложений единого института развития об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества органы государственной власти субъектов Российской Федерации, единый институт развития вправе запрашивать у федеральных органов исполнительной власти, Генеральной прокуратуры Российской Федерации, органов местного самоуправления, федеральных государственных унитарных предприятий, федеральных государственных учреждений, государственных академий наук, государственных учреждений, входящих в структуру Российской академии наук (далее – организации), следующие документы и сведения:»;

пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) выписки из Единого государственного реестра недвижимости об этих земельных участках, иных объектах недвижимого имущества (при их наличии);»;

в) в части 6 слова «органы местного самоуправления, организации» заменить словами «органы местного самоуправления и иные организации»;

г) в части 6⁸ слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

д) в пункте 1 части 6⁹ слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

е) пункт 2 части 7 дополнить словами «, формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества»;

ж) часть 8 дополнить пунктами 12 и 13 следующего содержания:

«12) организации и проведения в отношении земельного участка, находящегося в федеральной собственности, или земельного участка, образованного из такого земельного участка, аукциона в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16⁶⁻³ настоящего Федерального закона;

13) организации и проведения аукциона на право заключения договора аренды (субаренды) земельных участков в границах территории, которая подлежит комплексному развитию с участием единого института развития в жилищной сфере, в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16⁹ настоящего Федерального закона.»;

з) в части 9:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) выписки из Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках, об иных объектах недвижимого имущества или уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений;»;

пункт 2 признать утратившим силу;

в пункте 4 слова «прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заменить словом «недвижимости»;

и) дополнить частями 10 и 11 следующего содержания:

«10. В случае обращения в единый институт развития акционерного общества, указанного в части 4¹ настоящей статьи, о включении переданных им по договору аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в том числе с расположенными на таких земельных участках объектами недвижимого имущества, в перечни земельных участков для целей комплексного развития территории с участием единого института развития в жилищной сфере (далее – комплексное развитие территории) обязательным приложением к предложениям единого института развития, указанным в части 7 настоящей статьи, является разработанная указанным акционерным обществом концепция комплексного развития территории, которая включает указанные земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества. Указанная концепция комплексного развития территории может предусматривать, в том числе оценку потенциального развития территории и анализ градостроительных ограничений.

11. В целях подготовки предложений, указанных в части 7 настоящей статьи, единым институтом развития в жилищной сфере могут финансироваться юридические и иные действия, в том числе организация работ, связанных с проведением оценки земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, для установления их рыночной или иной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, включая заключение договоров, подачу и получение заявлений и других документов, связанных с проведением указанной оценки, работ, связанных с подготовкой концепции комплексного развития территории, указанной в части 10 настоящей

статьи.»;

3) в статье 12:

а) в части 2:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках, об иных объектах недвижимого имущества или уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений;»

пункт 2 признать утратившим силу;

в пункте 3¹ слова «прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заменить словом «недвижимости»;

б) в части 4:

в пункте 1:

подпункт «г» признать утратившим силу;

дополнить подпунктом «ж» следующего содержания:

«ж) о передаче единому институту развития земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в том числе с расположенными на таких земельных участках объектами недвижимого имущества, другого имущества, предоставленных акционерному обществу, указанному в пункте 4¹ статьи 11 настоящего Федерального закона, по передаточному акту для совершения единым институтом развития юридических и иных действий, в том числе сделок, в качестве агента Российской Федерации в целях комплексного развития территории в соответствии со статьями 16⁸-16⁹ настоящего Федерального закона.»;

в пункте 4 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

дополнить пунктами 6-8 следующего содержания:

«б) поручение единому институту развития после передачи земельного участка, находящегося в федеральной собственности,

осуществить организацию и проведение аукциона в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16⁶⁻³ настоящего Федерального закона.

7) поручение единому институту развития осуществить организацию и проведение аукциона в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16⁹ настоящего Федерального закона;

8) поручение единому институту развития после передачи объекта недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, осуществить продажу указанного объекта недвижимого имущества способами, предусмотренными Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» для отчуждения находящихся в государственной собственности объектов недвижимого имущества.»;

в) часть 4¹ дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) поручить единому институту развития осуществить для целей комплексного развития территории, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности и предоставленные в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации акционерным обществам, указанным в части 4¹ статьи 11 настоящего Федерального закона, распоряжение указанными земельными участками, на срок действия соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории между всеми указанными правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, заключенного в соответствии со статьей 16⁸ настоящего Федерального закона.»;

г) часть 4³ изложить в следующей редакции:

«4³. В решении, предусмотренном пунктом 2 части 1 настоящей статьи, может быть указано на необходимость перечисления части денежных средств, указанных в части 8 статьи 12¹ настоящего

Федерального закона, в федеральный бюджет или организациям, акционерным обществам, указанным в части 4¹ статьи 11 настоящего Федерального закона, которым были предоставлены Российской Федерацией указанные в таком решении земельные участки, иные объекты недвижимого имущества. При этом указанные денежные средства не поступают на счет единого института развития и не включаются в состав его вознаграждения.»;

4) в статье 12¹:

а) часть 9 дополнить предложением следующего содержания:

«Вознаграждение единого института развития за выполнение функций агента Российской Федерации также составляет иное имущество, полученное им по договору, предусмотренному статьей 16⁶⁻³ настоящего Федерального закона.»;

б) часть 14 изложить в следующей редакции:

«14. Денежные средства в виде компенсации расходов, понесенных единым институтом развития и связанных с исполнением функций агента Российской Федерации, и вознаграждения единого института развития за выполнение функций агента Российской Федерации используются им для достижения предусмотренных настоящим Федеральным законом целей.»;

5) в части 1 статьи 12²:

а) в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) в пункте 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в) дополнить пунктами 3¹ и 3² следующего содержания:

«3¹) передача в аренду земельных участков единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного развития территорий, по результатам

аукционов, проводимых в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 39¹¹ и 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 16⁶⁻³ настоящего Федерального закона, а также передача лицам, которым переданы эти земельные участки единого института развития, в собственность или аренду земельных участков, образованных из этих земельных участков единого института развития в жилищной сфере;

3²) передача в аренду (субаренду) земельных участков в границах территории, которая подлежит комплексному развитию в соответствии с настоящим Федеральным законом, по результатам аукциона, проводимого в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 39¹¹ и 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 16⁹ настоящего Федерального закона, а также передача лицам, которым переданы эти земельные участки, в собственность или аренду (субаренду) земельных участков, образованных из этих земельных участков;»;

г) в пункте 4 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

д) пункт 6 после слов «продажа объектов недвижимого имущества единого института развития» дополнить словами «, в том числе»;

е) пункт 15 дополнить словами «, утверждение схем расположения земельных участков»;

ж) в пункте 24 слова «Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» заменить словами «Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

з) в пункте 26 слова «государственного кадастра недвижимости,» исключить, слова «прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заменить словом «недвижимости»;

и) в пункте 30 слова «прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заменить словом «недвижимости», слова «государственном кадастре недвижимости» исключить;

б) часть 5 статьи 13 признать утратившей силу;

7) в статье 15:

а) в части 3:

в пункте 1 слова «кадастровой выписки о земельном участке и (или) кадастровой выписки» заменить словами «выписки из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке и (или) выписки из Единого государственного реестра недвижимости»;

в пункте 2 слова «кадастрового паспорта земельного участка и (или) кадастрового паспорта объекта» заменить словами «выписки из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке и (или) выписки из Единого государственного реестра недвижимости о расположенном на таком земельном участке и (или) объекте»;

в пункте 3 слова «кадастрового паспорта образуемого земельного участка» заменить словами «выписки из Единого государственного реестра недвижимости об образуемом земельном участке»;

б) дополнить частью 4¹ следующего содержания:

«4¹. В случае принятия межведомственным коллегиальным органом решения, указанного в пункте 2 части 1 статьи 12 настоящего Федерального закона, договоры аренды, заключенными с обществами, указанными в части 4¹ статьи 11 настоящего Федерального закона, досрочно расторгаются по соглашению сторон.»;

8) в статье 16:

а) в части 1¹:

в абзаце первом слова «государственном кадастре» заменить словами «Едином государственном реестре», слова «частью 4 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном

кадастре недвижимости» заменить словами «Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

в пункте 1 слова «кадастровых паспортов» заменить словами «выписок из Единого государственного реестра недвижимости о», слово «участков» заменить словом «участках»;

б) в пункте 6 части 1³ слова «государственного кадастра недвижимости и» исключить, слова «прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заменить словом «недвижимости»;

в) в части 1⁴:

в абзаце первом слова «государственном кадастре» заменить словами «Едином государственном реестре», слова «с частью 4 статьи 14 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» заменить словами «Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

в пункте 1 слова «кадастровых паспортов» заменить словами «выписки из Единого государственного реестра недвижимости о», слово «участков» заменить словом «участках»;

г) в части 1⁵ слова «от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заменить словами «от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

д) в части 4 слова «пунктах 7, 10 - 21 части 2 статьи 7» заменить словами «пунктах 14, 17, 23 части 4, пунктах 1-4, 9, 10, 12, 18, 21 части 5 статьи 8», слова «от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заменить словами «от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», слова «федеральным органом исполнительной власти,

уполномоченным на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости» заменить словами «федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы или подведомственное ему государственное бюджетное учреждение, наделенное соответствующими полномочиями в соответствии с решением такого органа»;

е) в части 5 слова «прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заменить словом «недвижимости»;

ж) часть 7 изложить в следующей редакции:

«7. Уведомление об одностороннем отказе от договора аренды земельного участка (исполнения договора), направленное единым институтом развития, и документ, подтверждающий получение такого уведомления арендатором, являются основанием для государственной регистрации прекращения аренды земельного участка.»;

9) в статье 16¹:

а) в части 1 слова «опубликованию в официальном печатном издании, определенном единым институтом развития в жилищной сфере, а также» исключить;

б) в пункт 3 части 5:

слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

дополнить словами «, договоров аренды земельных участков единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе

жилищное строительство, и (или) для иного развития территории, договоров аренды (субаренды) земельных участков в границах территории, которая подлежит комплексному развитию в соответствии с настоящим Федеральным законом;»;

в) в части 16 цифру «6» заменить цифрой «7»;

10) дополнить статьей 16¹⁻¹ следующего содержания:

«Статья 16¹⁻¹. Порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков единого института развития, передаче земельных участков единого института развития в аренду или безвозмездное пользование

1. Проведение аукционов по продаже земельных участков единого института развития или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении земельных участков единого института развития, предусмотренных настоящей главой, может осуществляться в электронной форме (далее – аукцион в электронной форме). Положения настоящей главы в части проведения аукционов применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Порядок и организация проведения аукционов в электронной форме осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом и не вытекает из существа отношений в части проведения аукционов в соответствии с настоящим Федеральным законом.

3. Для организации проведения аукционов в электронной форме в соответствии с настоящим Федеральным законом единый институт развития в жилищной сфере привлекает на основании договора о проведении аукциона в электронной форме юридическое лицо из числа юридических лиц, включенных в перечень юридических лиц для организации продажи государственного или муниципального имущества в

электронной форме в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – организатор).

4. Сведения о проведении аукциона в электронной форме должны содержаться в извещениях о проведении аукционов по продаже земельных участков единого института развития или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования земельных участков единого института развития, которые подлежат размещению на официальном сайте единого института развития в сети "Интернет" в соответствии с настоящим Федеральным законом.

5. В извещении о проведении аукциона в электронной форме, наряду со сведениями, предусмотренными статьей 16¹ настоящего Федерального закона, указываются:

1) сведения об организаторе (фирменное наименование (наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, государственный регистрационный номер записи о создании юридического лица, номер контактного телефона), наименование сайта в сети «Интернет», на котором будет проводиться аукцион в электронной форме;

2) дата и время начала и окончания регистрации заявителей на участие в аукционе и порядок их регистрации;

3) правила проведения аукциона в электронной форме;

4) дата и время начала и окончания проведения аукциона, которые определяются единым институтом развития в жилищной сфере по согласованию с организатором;

5) дата и время подведения результатов аукциона.

6. Проведение аукциона осуществляется в течение не менее одного рабочего дня с даты и времени начала проведения аукциона.

К участию в аукционе в электронной форме допускаются лица, признанные единым институтом развития в жилищной сфере в

соответствии с настоящим Федеральным законом участниками.»;

11) в статье 16²:

а) наименование статьи после слов «для комплексного освоения территории» дополнить словами «, для комплексного развития территории»;

б) в части 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья», после слов «и иного жилищного строительства» дополнить словами «, аукциона на право заключения договоров аренды (субаренды) земельных участков для комплексного развития территории», после слов «указанные договоры аренды» дополнить словом «(субаренды)»;

в) часть 2 после слов «заключены договоры аренды» дополнить словом «(субаренды)», после слов «для комплексного освоения территории» дополнить словами «, для комплексного развития территории»;

г) часть 4 после слов «для комплексного освоения территории» дополнить словами «, для комплексного развития территории»;

12) в статье 16⁵:

а) в части 3² слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) в части 5 слова «Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом», Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос»», «и указанных государственных корпораций» исключить;

в) в пункте 4 части 7 слово «пая» заменить словами «права на паенакопление», дополнить словами «, обращения взыскания на переданное в залог право на паенакопление»;

г) в части 9:

слова «, или Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом», или Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос» исключить;

дополнить словами «, учредительные документы кооператива, создаваемого из числа работников организаций, указанных в части 6¹⁻³ статьи 11 настоящего Федерального закона, должны быть размещены на официальных сайтах таких организаций в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

д) в первом предложении части 11 слова «или в случае, если учредительные документы кооператива содержат положение, предусмотренное частью 8 настоящей статьи, на срок подготовки и утверждения проекта планировки территории в границах земельного участка единого института развития, включая положения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, и проекта межевания территории в границах земельного участка единого института развития, проведения государственного кадастрового учета земельных участков единого института развития, образуемых из земельного участка единого института развития» исключить;

е) дополнить частью 13¹ следующего содержания:

«13¹. Кооператив уведомляет единый институт развития о получении разрешения на строительство предусмотренных договором безвозмездного пользования многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и объектов инженерной инфраструктуры в границах земельного участка, переданного в безвозмездное пользование кооперативу, с приложением нотариально удостоверенной копии такого разрешения.»;

ж) часть 15 дополнить абзацами следующего содержания:

«Единый институт развития вправе отказаться от договора (исполнения договора) безвозмездного пользования кооперативом земельным участком единого института развития в случаях:

1) если кооперативом в течение трех лет со дня заключения между

кооперативом и единым институтом развития договора безвозмездного пользования земельным участком единого института развития не исполнена предусмотренная частью 13¹ настоящей статьи обязанность;

2) использования земельного участка, переданного кооперативу в безвозмездное пользование, для строительства объектов, не предусмотренных договором безвозмездного срочного пользования.»;

з) дополнить частью 15¹ следующего содержания:

«15¹. В указанных в части 15 настоящей статьи случаях договор безвозмездного пользования кооперативом земельным участком единого института развития считается расторгнутым с момента получения кооперативом уведомления единого института развития об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) безвозмездного пользования кооперативом земельным участком единого института развития.»;

и) в части 17:

в абзаце первом слова «или в случае, если учредительные документы кооператива содержат положение, предусмотренное частью 8 настоящей статьи, после утверждения проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка единого института развития, проведения в установленном порядке государственного кадастрового учета земельных участков единого института развития, образованных из переданного в безвозмездное пользование кооперативу земельного участка единого института развития, и представления кооперативом единому институту развития сведений о распределении образованных земельных участков единого института развития между членами кооператива» исключить;

в пункте 1 слова «предназначенных для размещения объектов индивидуального жилищного строительства или» исключить;

к) в пункте 1 части 25 слова «объектов жилищного строительства» заменить словами «объектов строительства»;

л) в пункте 1 части 26 слова «объектов жилищного строительства» заменить словами «объектов строительства»;

м) в части 28:

в пункте 1 слова «объектов жилищного строительства» заменить словами «объектов строительства»;

в пункте 3 слово «жилищного» исключить;

н) в части 29:

в пункте 1 слова «объектов жилищного строительства» заменить словами «объектов строительства»;

в пункте 2 слово «жилищного» исключить;

в пункте 3 слово «жилищного» исключить;

13) в статье 16^б:

а) в наименовании слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) в части 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в) в части 3

в пункте 1 слова «соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являются стандартным жильем»;

в пункте 2 слова «соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являются стандартным жильем»;

г) в части 4 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

д) в части 5 слова «соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являющихся стандартным жильем»;

е) в части 6:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья», слова «соответствующее условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являющееся стандартным жильем»;

в пункте 4 слова «жилье экономического класса» заменить словами «стандартное жилье»;

в пункте 5 слова «соответствующего условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являющегося стандартным жильем»; слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»

ж) в части 7:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 4 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

з) в части 7¹ слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

и) в части 7² слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

к) в части 8 слова «соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являются стандартным жильем», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

л) в части 9:

в пункте 3 слова «соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являться стандартным жильем», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 4 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 7 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

м) в части 9¹:

в пункте 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

н) часть 12 изложить в следующей редакции:

«12. Извещение о проведении аукциона, информация о результатах аукциона размещаются организатором аукциона на официальном сайте единого института развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».»;

о) в части 13 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

п) в части 19 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

р) в части 21 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

с) в части 22 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья», слова «жилье экономического класса» заменить словами «стандартное жилье»;

т) в части 23 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

у) в части 24:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 1¹ слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ф) в части 26 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

х) в абзаце первом части 27 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ц) в части 28:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 1 слова «соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «является стандартным жильем»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ч) в пункте 1 части 28¹ слова «соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являются стандартным жильем»;

ш) в части 29 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

щ) в части 30 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ы) в части 31 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

э) в части 32:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 4 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ю) в пункте 34:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

я) в части 35 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

я¹) в части 36 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

я²) в части 37 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

я³) в части 38 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

я⁴) в части 39 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

14) в статье 16^{б-1}:

а) в наименовании слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) в части 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами

«стандартного жилья»;

в) в части 3:

в пункте 1 слова «соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являющихся стандартным жильем»;

в пункте 2 слова «соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являются стандартным жильем»;

г) в части 4 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

д) в части 5 слова «соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являющихся стандартным жильем»;

е) в части 6 слова «соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являющихся стандартным жильем»;

ж) в части 7:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья», слова «соответствующее условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являющееся стандартным жильем»;

в пункте 4 слова «жилье экономического класса» заменить словами «стандартное жилье»;

в пункте 5 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

з) в части 8:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 5 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

и) в части 8¹ слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

к) в части 8² слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

л) в части 10:

в пункте 3 слова «соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являться стандартным жильем», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 4 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 7 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

м) в части 10¹:

в пункте 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

н) часть 14 изложить в следующей редакции:

«14. Извещение о проведении аукциона, информация о результатах аукциона размещаются организатором аукциона на официальном сайте единого института развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».»;

п) в части 15 слова «жилья экономического класса» заменить словами

«стандартного жилья»;

р) в части 17 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

с) в части 19 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

т) в части 20 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья», слова «жилье экономического класса» заменить словами «стандартное жилье»;

у) в части 21 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ф) в части 22 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

х) в части 24 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ц) в части 25 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ч) в части 26 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ш) в части 27 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

щ) в части 28 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ю) в части 29 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

э) в части 30:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 4 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ю) в части 32 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

я) в части 33 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

я¹) в части 34 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

15) в статье 16⁶⁻²:

а) в наименовании слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) в части 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в) в части 5 слова «соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являющихся стандартным жильем»;

г) в части 6:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья», «соответствующее условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являющееся стандартным жильем»;

в пункте 4 слова «жилье экономического класса» заменить словами «стандартное жилье»;

в пункте 5 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

д) в части 7:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 4 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

е) в части 8 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ж) в части 8¹ слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

з) в части 9:

в пункте 3 слова «соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являться стандартным жильем», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 5 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 8 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

и) в части 9¹:

в пункте 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

к) часть 13 изложить в следующей редакции:

«13. Извещение о проведении аукциона, информация о результатах

аукциона размещаются организатором аукциона на официальном сайте единого института развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».»;

л) в части 14 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

м) в части 16 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

н) в части 18 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

о) в части 20 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья», слова «жилье экономического класса» заменить словами «стандартное жилье»;

п) в части 21 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

р) в части 24 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

с) в части 25 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

т) в части 26 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

у) в части 28 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ф) в части 29 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

х) в части 30 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ц) в части 31:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 4 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ч) в части 33 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ш) в части 34 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

щ) в части 35 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

16) дополнить статьей 16⁶⁻³ следующего содержания:

«Статья 16⁶⁻³. Особенности заключения по результатам аукционов договоров аренды земельных участков единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного развития территории

1. Договоры аренды земельных участков единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного развития территории, заключается по результатам аукциона на право заключения этих договоров (далее также в настоящей статье – аукцион).

2. Организация и проведение аукциона на право заключения договоров, указанных в части 1 настоящей статьи, осуществляются в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьями 39¹¹ и 39¹²

Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 16¹ настоящего Федерального закона и настоящей статьей. Извещение о проведении аукциона может содержать сведения, предусмотренные частью 1 статьи 16¹ настоящего Федерального закона.

3. Аукцион проводится в целях строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов (в том числе жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства), комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) иного развития территорий.

4. Существенными условиями договора аренды земельного участка единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного развития территории являются:

1) сведения о земельном участке (кадастровый номер земельного участка, его площадь, местоположение);

2) обязательство лица, с которым заключен этот договор, осуществить строительство многоквартирных домов и (или) жилых домов (в том числе жилых домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства), комплексное освоение территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) иное развитие территории, максимальный срок исполнения такого обязательства;

3) обязательство лица, с которым заключен этот договор, обеспечить передачу по результатам строительства определенной доли общей площади жилых (нежилых) помещений единому институту развития в соответствии с соглашением, предусмотренным пунктом 5 настоящей части, максимальный срок выполнения данного обязательства;

4) доля общей площади жилых (нежилых) помещений, которая

должна быть передана в соответствии с пунктом 3 настоящей части;

5) обязательства сторон договора аренды в течение трех месяцев со дня получения разрешения на строительство заключить дополнительное соглашение к этому договору, содержащее описание конкретных жилых (нежилых) помещений с указанием их местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости и планируемой площади таких помещений в отношении каждого помещения, подлежащего передаче единому институту развития лицом, заключившим данный договор, после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, в том числе наименование (назначение) строящегося помещения, номер этажа, на котором будет находиться такое помещение (если помещение входит в состав строящегося многоквартирного дома или иного многоэтажного здания, в том числе здания, имеющего подземную этажность), и номер помещения (при наличии) (далее – соглашение);

6) обязанность лица, с которым заключен договор аренды, не распоряжаться до государственной регистрации соглашения жилыми (нежилыми) помещениями, которые не подлежат передаче единому институту развития в жилищной сфере в соответствии с пунктом 3 настоящей части;

7) право лица, с которым заключен договор аренды, только после государственной регистрации соглашения на распоряжение жилыми (нежилыми) помещениями в соответствии с проектной документацией, которые не подлежат передаче единому институту развития в жилищной сфере в соответствии с пунктом 3 настоящей части;

8) право лица, с которым заключен договор аренды земельного участка единого института развития, выкупить по указанной в данном договоре цене земельный участок и (или) земельный участок, образованный из него, на котором расположен объект капитального строительства, не являющийся объектом жилищного строительства, в отношении которого у

указанного лица есть обязательство, предусмотренное в пункте 3 настоящей статьи, при условии исполнения указанного обязательства, отсутствии задолженности по арендной плате и (или) неустойке (пеням) по договору аренды такого земельного участка и выполнения этим лицом всех предусмотренных настоящим Федеральным законом и данным договором условий для реализации такого права;

9) обязательство лица, с которым заключен этот договор, обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанными графиками сроки;

10) размер арендной платы за земельный участок единого института развития;

11) способы и размер обеспечения выполнения вытекающих из договора обязательств лица, с которым заключен такой договор;

12) срок действия этого договора;

13) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение этого договора.

5. Единый институт развития в жилищной сфере определяет один из способов проведения аукциона:

1) путем повышения арендного платежа, указанного в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона»;

2) путем повышения доли общей площади жилых (нежилых) помещений, подлежащих передаче в соответствии с пунктом 3 части 4 настоящей статьи, указанной в извещении о проведении аукциона, на «шаг аукциона».

Способ проведения аукциона должен указываться в извещении о проведении аукциона на право заключения договоров, указанных в части 1 настоящей статьи.

6. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наибольший размер первого арендного платежа или максимальную долю общей площади жилых (нежилых) помещений, подлежащих передаче в соответствии с пунктом 3 части 4 настоящей статьи.

7. Стороны договора аренды в течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории обязаны заключить дополнительное соглашение к этому договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению данной территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ в отношении каждого мероприятия.

8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 3 части 4 настоящей статьи, единый институт развития в жилищной сфере вправе отказаться от договора аренды земельных участков единого института развития. В указанном случае единый институт развития в жилищной сфере направляет арендатору земельного участка уведомление об отказе от договора аренды земельного участка, которое подтверждает прекращение соответствующих прав арендатора и является основанием для государственной регистрации прекращения аренды земельного участка. Договор аренды считается расторгнутым с момента получения арендатором такого уведомления.»;

17) в абзаце первом части 1 статьи 16⁷ слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

18) в статье 16⁷⁻¹:

а) в части 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) в части 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

19) дополнить статьями 16⁸ и 16⁹ следующего содержания:

«Статья 16⁸. Комплексное развитие территории с участием единого института развития в жилищной сфере

1. Комплексное развитие территории в целях настоящего Федерального закона включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

2. Комплексному развитию подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки единого института развития, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества единого института развития, а также земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в федеральной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации третьим лицам), так и в собственности акционерных обществ, указанных в части 4¹ статьи 11 настоящего Федерального закона, на основании соглашения о распределении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории между всеми указанными правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – соглашение).

3. Условиями соглашения являются:

1) сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении

которой предполагается осуществление комплексного развития территории;

2) обязанность единого института развития от своего имени совершать юридические и иные действия в целях комплексного развития территории в соответствии с настоящим Федеральным законом;

3) обязательства сторон, возникающие в связи с реализацией мероприятий по комплексному развитию территории, в том числе по обеспечению подготовки и утверждения документации по планировке территории;

4) порядок и условия распределения между правообладателями расходов на осуществление мероприятий по комплексному развитию территории, включая подготовку документации по планировке территории, и доходов от реализации таких мероприятий в рамках комплексного развития территории;

5) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения.

4. В целях комплексного развития территории единый институт развития в жилищной сфере проводит аукцион на право заключения договора аренды (субаренды) земельных участков для комплексного развития территории в соответствии со статьей 16⁹ настоящего Федерального закона.

При проведении единым институтом развития аукционов на право заключения договоров аренды (субаренды) договоров земельных участков для комплексного развития территории допускается объединение двух и более земельных участков в один лот аукциона, а также проведение аукциона по нескольким лотам.

Статья 16⁹. Особенности заключения договора аренды (субаренды) земельных участков для комплексного развития территории

1. Договор аренды (субаренды) земельных участков в границах

территории, которая подлежит комплексному развитию в соответствии с настоящим Федеральным законом, заключается по результатам аукциона на право заключения такого договора (далее также в настоящей статье – аукцион).

2. Организация и проведение аукциона на право заключения договора аренды (субаренды) осуществляется в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16¹ настоящего Федерального закона и настоящей статьей. Извещение о проведении аукциона может содержать сведения, предусмотренные частью 1 статьи 16¹ настоящего Федерального закона.

3. Существенными условиями договора аренды (субаренды) земельных участков для комплексного развития территории (далее – договор) являются:

1) сведения о земельных участках (в том числе кадастровые номера земельных участков, их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества);

2) обязательства сторон по осуществлению мероприятий, необходимых для реализации договора, включая образование земельных участков, установление сервитутов, обеспечение осуществления государственной регистрации прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества;

3) обязательство единого института развития в жилищной сфере или лица, заключившего договор, подготовить проект планировки территории, включая проект межевания территории, в соответствии с градостроительным регламентом. Подготовленный лицом, заключившим договор, проект планировки территории, включая проект межевания территории, согласовывается с единым институтом развития в жилищной сфере;

4) обязательство единого института развития в жилищной сфере или лица, заключившего договор, представить проект планировки территории,

включая проект межевания территории, на утверждение в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

5) обязательство сторон заключить договор о комплексном развитии территории в соответствии с настоящим Федеральным законом.

6) размер арендной платы за земельные участки;

7) способы и размер обеспечения выполнения вытекающих из договора обязательств лица, с которым заключен такой договор;

8) срок действия этого договора;

9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение этого договора.

4. В случае заключения договора одновременно с таким договором единый институт развития и лицо, с которым заключен такой договор, должны заключить договор о комплексном развитии территории.

5. Условиями договора о комплексном развитии территории являются:

1) обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории в соответствии с утвержденным проектом планировки территории и условиями аукциона; этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции;

2) обязательство лица, заключившего договор, по благоустройству территории, подлежащей комплексному развитию;

3) обязательство лица, заключившего договор, обеспечить строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур; этапы и максимальные сроки осуществления такого строительства;

4) способы и размер обеспечения выполнения вытекающих из договора о комплексном развитии территории обязательств лица, с которым

заключен такой договор;

5) срок действия договора о комплексном развитии территории;

6) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора о комплексном развитии территории

7) иные условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

6. Договором о комплексном развитии территории могут быть предусмотрены обязательства лица, заключившего договор, безвозмездно передать в собственность правообладателя (правообладателей) земельных участков после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор; перечень данных объектов и условия их передачи.

7. Победителем аукциона признается лицо, предложившее наибольший размер первого арендного платежа.

8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 1 - 3 части 5 настоящей статьи, единый институт развития в жилищной сфере имеет право на односторонний отказ от договора о комплексном развитии территории. В указанном случае единый институт развития в жилищной сфере направляет лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, уведомление об отказе от договора о комплексном развитии территории.. Односторонний отказ от договора о комплексном развития территории является основанием для прекращения договора аренды земельного участка.

9. Единый институт развития вправе отказаться от договора (исполнения договора) аренды земельного участка в случае и в порядке, предусмотренные частями 21-23 статьи 16¹ настоящего Федерального закона.».

Статья 2

Внести в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1 (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 10, ст. 357; Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 1, ст. 14; 2011, № 50, ст. 7347; 2016, № 27, ст. 4293) следующие изменения:

1) в статье 34⁴:

а) часть 5 после слов «подтверждение нотариусом содержания удостоверенного документа» дополнить словами «, а также о предоставлении сведений, которые содержатся в реестре уведомлений о залоге движимого имущества,»;

б) дополнить частью 8 следующего содержания:

«Сведения, которые содержатся в реестре уведомлений о залоге движимого имущества, предооставляются Федеральной нотариальной палатой в полном объеме по запросу органа регистрации прав, в порядке, предусмотренном частью 5 настоящей статьи.»;

2) часть 1 статьи 90 дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

«2¹) договоры займа, кредитором по которым выступает единый институт развития в жилищной сфере, и кредитные договоры, кредитором по которым на основании уступки прав (требований) выступает указанное лицо, при наличии в указанных договорах займа и кредитных договорах или дополнительных соглашениях к ним условия о возможности взыскания задолженности по исполнительной надписи нотариуса.»;

Статья 3

Пункт 1 статьи 26 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 3, ст. 145; 2003, № 52, ст. 5031; 2010, № 19,

ст. 2291) дополнить новым абзацем седьмым следующего содержания:

«поступления в соответствии с частью 4³ статьи 12 Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»».

Статья 4

Пункт 2 статьи 27⁴ Федерального закона от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 17, ст. 1918; 2002, № 52, ст. 5141; 2009, № 52, ст. 6428) дополнить подпунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹) единый институт развития в жилищной сфере».

Статья 5

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2005, № 30, ст. 3128; 2007, № 31, ст. 4009; 2011, № 30, ст. 4594; № 50, ст. 7343; № 51, ст. 7448; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225, 4235; 2015, № 27, ст. 3997; № 29, ст. 4339, 4350; 2016, № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4267, 4269, 4282, 4294, 4298, 4306) следующие изменения:

1) пункт 21 статьи 11¹⁰ дополнить абзацем следующего содержания:

«Схема расположения земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в отношении которых межведомственным коллегиальным органом приняты решения о целесообразности совершения единым институтом развития в жилищной сфере юридических и иных действий в качестве агента Российской Федерации, предусмотренные Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», утверждается решением единого института развития в жилищной сфере в соответствии с требованиями настоящей статьи. Указанное решение с приложением схемы расположения

земельного участка направляются единым институтом развития в жилищной сфере в срок не более чем пять рабочих дней со дня принятия такого решения в орган регистрации прав, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия. Сведения, содержащиеся в указанных решении и схеме, подлежат отображению на кадастровых картах, предназначенных для использования неограниченным кругом лиц.»;

2) в статье 22:

а) в пункте 9¹ слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) в пункте 9² слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

3) в подпункте 13¹ пункта 2 статьи 39⁶ слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

4) в пункте 5 статьи 39⁷:

а) в подпункте 5 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) в подпункте 6 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

5) в подпункте 5 пункта 7 статьи 39¹⁴ слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья».

Статья 6

В пункте 9² статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4148; 2003, № 28, ст. 2875; № 50, ст. 4846; 2004, № 41, ст. 3993; 2005, № 1, ст. 17; № 25, ст. 2425; 2006, № 1, ст. 3, 17; № 17, ст. 1782; № 27,

ст. 2881; № 52, ст. 5498; 2007, № 7, ст. 834; № 31, ст. 4009; № 43, ст. 5084; № 46, ст. 5553; № 48, ст. 5812; 2008, № 30, ст. 3597; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6418, 6427; 2011, № 1, ст. 47; № 13, ст. 1688; № 30, ст. 4562; № 49, ст. 7027; № 51, ст. 7448; 2012, № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7614, 7615; 2013, № 23, ст. 2881; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 9; № 24, ст. 3369; 2016, № 22, ст. 3097; № 27, ст. 4294, 4306) слова «соответствуют условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и строительства объектов инженерной инфраструктуры в границах этих земельных участков» заменить словами «являются стандартным жильем в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации».

Статья 7

Пункт 4 статьи 38 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 49, ст. 4562; 2007, № 50, ст. 6247; 2013, № 26, ст. 3207; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4084; № 51, ст. 6699; 2015, № 27, ст. 4001; 2016, № 23, ст. 3301) после слов «управляющей компании специализированного общества» дополнить словами «и (или) с деятельностью в качестве управляющей компании ипотечного агента».

Статья 8

Внести в Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 46, ст. 4448; 2005, № 1, ст. 19; 2006, № 31, ст. 3440; 2012, № 53, ст. 7606; 2013, № 30, ст. 4084; № 51, ст. 6699; 2016, № 1; ст.

81) следующие изменения:

1) в части 2 статьи 8 абзацы третий - пятый признать утратившими силу;

2) в абзаце третьем части 3² статьи 12 слова «с одним ипотечным покрытием» исключить.

Статья 9

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 21; 2007, № 45, ст. 5417; 2008, № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3604; 2009, № 52, ст. 6419; 2011, № 13, ст. 1688; № 17, ст. 2310; № 30, ст. 4563, 4594; № 49, ст. 7015; 2012, № 53, ст. 7614; 2013, № 14, ст. 1651; № 30, ст. 4080; № 52, ст. 6961, 6983; 2014, № 19, ст. 2336; № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; № 43, ст. 5799; № 48, ст. 6640; 2015, № 1 ст. 9, 11, 52; № 29 ст. 4342; 2016, № 27, ст. 4248, 4294, 4302, 4305, 4306) следующие изменения:

1) в пункте 1 части 1¹ статьи 45 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

2) в статье 46⁵:

а) в наименовании статьи слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) в части 1:

слова «соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее также - жилье экономического класса)» заменить словами «которые являются стандартным жильем», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

дополнить предложением следующего содержания:

«Под стандартным жильем понимаются жилые помещения в многоквартирном доме или жилым домом блокированной застройки, отдельно стоящий жилой дом, которые соответствуют требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, о градостроительной деятельности, о пожарной безопасности, в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения и требованиям, в том числе к минимально и (или) максимально допустимым размерам жилых помещений в таких домах, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.»;

в) в части 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

г) в части 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

д) в части 4:

в абзаце 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «, которые являются стандартным жильем»;

в пункте 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 4 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

е) в части 5:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ж) в части 6 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья», слова «соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «, которые являются стандартным жильем»;

з) в части 7 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

и) в части 8:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 4 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

к) в части 9 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

л) в части 10:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

3) в статье 46^б:

а) в наименовании статьи слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) в части 1:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 3 слова «соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «, которые являются стандартным жильем», «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в) в части 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

г) в части 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

д) в части 4:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 9 слова «соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «, которые являются стандартным жильем», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 11 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 12 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

е) в части 5:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 5 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ж) в части 6 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья», слова «соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «, которые являются стандартным жильем»;

з) в части 7 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

и) в части 8 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

к) в части 9 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

5) в статье 46⁷:

а) в наименовании статьи слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) в части 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в) в части 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

г) в части 7:

слова «соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являются стандартным жильем», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

д) в части 8:

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 6 слова «соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являющихся стандартным жильем», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 9 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 15 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 16 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 17 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

е) в части 10:

в пункте 1 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

ж) в части 23 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

з) в части 24 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

и) в части 25 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

к) в части 26 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

л) в части 27 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

м) в части 28 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

н) в части 29 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

о) в части 30 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

п) в части 31:

в пункте 5 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 6 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

р) в части 32 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

с) в части 33 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

т) в части 34 слова «соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являющихся стандартным жильем», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья», слова «соответствовать условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «являться стандартным жильем»;

б) в статье 46⁸:

а) в наименовании статьи слова «жилья экономического класса»

заменить словами «стандартного жилья»;

б) в части 1:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в) в части 4 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

г) в части 5 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья».

Статья 10

В части 2 статьи 17³ Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 17; 2012, № 53, ст. 7615; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 10, ст. 1418; 2016, № 26, ст. 3890) слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья».

Статья 11

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; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619, 7643; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2016, № 27, ст. 4237) следующие изменения:

1) в статье 4:

а) в части 10 слова «условиям отнесения этих жилых помещений к жилью экономического класса, установленным федеральным органом

исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства» заменить словами «показателям и параметрам стандартного жилья в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации»;

б) в части 10¹:

в абзаце первом слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья», слова «соответствующего условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства» заменить словами «являющегося стандартным жильем в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации», слова «жилье экономического класса» заменить словами «стандартное жилье»;

в пункте 1 слова «соответствует условиям отнесения к жилью экономического класса» заменить словами «является стандартным жильем», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 2 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в пункте 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в) в части 10² слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

2) в части 1 статьи 18:

а) в пункте 7 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) в пункте 9 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

3) в статье 18¹:

а) в части 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) в пункте 4 части 5 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

в) в пункте 3 части 6 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья».

Статья 12

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2014, № 30, ст. 4264, 2015, № 29, ст. 4362) следующие изменения:

1) в части 1 статьи 113 слова «вступления в члены кооператива» заменить словами «приема в члены кооператива»;

2) часть 3 статьи 123¹ дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) о залоге права на паенакопление члена жилищно-строительного кооператива.»;

3) в наименовании статьи 125 слово «пай» заменить словами «паенакопление (пай)»;

4) дополнить статьей 129¹ следующего содержания:

«Статья 129¹. Залог права на паенакопление

1. Право на паенакопление может быть передано в залог в обеспечение исполнения обязательств члена жилищного кооператива. К отношениям, связанным с залогом права на паенакопление в обеспечение исполнения обязательств заемщика, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации о залоге обязательственных прав (статьи 358¹–358⁸)

с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Кодексом, если иное не вытекает из существа отношений сторон договора залога.

2. Член жилищного кооператива обязан уведомить жилищный кооператив о переданном в залог праве на паенакопление в течение пяти дней с даты такой передачи.

3. Учет залога права на паенакопление осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 339¹ Гражданского кодекса Российской Федерации.

На передачу права на паенакопление в залог, обращение взыскания и реализацию предмета залога по договору залога согласие жилищного кооператива не требуется.

4. Если право на паенакопление передано в залог, то с момента государственной регистрации членом жилищного кооператива права собственности на жилое помещение, в случае выплаты паевого взноса полностью, такое жилое помещение считается находящимся в залоге у залогодержателя по договору залога права на паенакопление. К отношениям, вытекающим из залога такого жилого помещения, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При уклонении члена жилищного кооператива, передавшего право на паенакопление в залог, от государственной регистрации права собственности на жилое помещение залогодержатель вправе потребовать осуществления заемщиком действия по государственной регистрации права собственности на такое помещение. При неисполнении заемщиком указанного требования в течение шестидесяти дней со дня его получения государственная регистрация права собственности и ипотеки на такое помещение осуществляется на основании решения суда, принятого по иску залогодержателя по договору залога, по заявлению залогодержателя.»;

5) часть 1 статьи 130 дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«6) обращения взыскания на переданное в залог право на паенакопление.»;

б) в статье 132:

а) в наименовании слова «, исключенному из жилищного кооператива» исключить;

б) слова «сумма его пая» заменить словами «сумма его паевого взноса»;

в) дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«В случае прекращения членства члена жилищного кооператива залогодержатель, которому передано в залог право на паенакопление указанного члена, вправе при соответствующем уведомлении жилищного кооператива за счет суммы паевого взноса, причитающейся члену жилищного кооператива в связи с прекращением членства, получить от жилищного кооператива исполнение по обязательству, обеспеченному таким залогом, по правилам статьи 358⁶ Гражданского кодекса Российской Федерации.»;

7) в статье 134 слова «выплативших пай и не выплативших пая» заменить словами «выплативших паевой взнос и не выплативших паевой взнос».

Статья 13

В части 6¹ статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 30, ст. 3799; 2009, № 51, ст. 6153; 2011, № 1, ст. 53; № 23, ст. 3264; № 49, ст. 7028; 2012, № 53, ст. 7595; 2013, № 30, ст. 4073; 2014, № 26, ст. 3406; № 48, ст. 6637; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418; № 27, ст. 3967; 2016, № 23, ст. 3299, 3890) слова «соответствуют условиям отнесения

к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства» заменить словами «являются стандартным жильем», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья».

Статья 14

Внести в Федеральный закон от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 14, ст. 1652; № 52, ст. 6961; 2014, № 23, ст. 2925; № 30, ст. 4225; № 48, ст. 6637; № 49, ст. 6925; 2015, № 1, ст. 11, 51, 72; № 10, ст. 1418; № 29, ст. 4342, 4346, 4353; 2016, № 1, ст. 89; № 11, ст. 1493; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4253, 4254, 4298; 2017, № 1, ст. 15, 41) следующие изменения:

1) в части 21¹ статьи 22 слова «соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,» заменить словами «являются стандартным жильем в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

2) в части 1 статьи 93:

а) в пункте 38 слова «соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти» заменить словами «являющихся стандартным жильем в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) в пункте 39 слова «соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти» заменить словами «являющихся стандартным жильем в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья».

Статья 15

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 18, ст. 2495; 2016, № 23, ст. 3296; № 26, ст. 3890; № 27; ст. 4198; № 2, ст. 4237, 4248, 4287, 4294) следующие изменения:

в части 1 статьи 26:

а) в пункте 39 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) дополнить пунктом 39¹ следующего содержания:

«39¹) лицом, которому земельный участок единого института развития в жилищной сфере или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и которым единый институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, передан в аренду по договору для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного развития территории в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16⁶⁻³ Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», заключен договор, условия которого предусматривают передачу иному лицу помещений,

которые в соответствии с пунктами 3, 5 части 4 статьи 16⁶⁻³ Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» подлежат передаче единому институту развития в жилищной сфере;»;

39²) лицом, которому земельный участок единого института развития в жилищной сфере или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и которым единый институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, передан в аренду по договору для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного развития территории в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16⁶⁻³ Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», заключен договор участия в долевом строительстве, договор купли-продажи жилых (нежилых) помещений, и не осуществлена государственная регистрация соглашения, предусмотренного пунктом 5 части 4 статьи 16⁶⁻³ Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;

2) в статье 40:

а) в части 9 слова «технико-экономические показатели и параметры которого соответствуют условиям отнесения этого жилого помещения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее - жилье экономического класса)» заменить словами «которое является стандартным жильем в соответствии с градостроительным законодательством

Российской Федерации (далее – стандартное жилье)», слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) дополнить частью 11 следующего содержания:

«11. Для государственной регистрации права собственности единого института развития в жилищной сфере на помещения в объекте недвижимости, созданном в соответствии с договором аренды земельных участков единого института развития в жилищной сфере для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного развития территории и последующее распределение площади соответствующего объекта недвижимости между сторонами такого договора, заключенного в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16⁶⁻³ Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», помимо иных предусмотренных настоящим Федеральным законом документов, представляется подписанный сторонами документ, подтверждающий исполнение ими обязательств по такому договору с учетом предусмотренного пунктом 5 части 4 статьи 16⁶⁻³ названного Федерального закона соглашения, содержащего описание конкретных переданных жилых (нежилых) помещений в указанном объекте недвижимости.»;

3) в пункте 7 части 2 статьи 48 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

4) статью 53 дополнить частью 2¹ следующего содержания:

«2¹. Государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании закона, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на жилое помещение в жилищно-строительном кооперативе в случаях, когда право на паенакопление было передано в залог в обеспечение исполнения обязательств и соответствующие обязательства на момент представления документов,

указанных в части 2 настоящей статьи, на государственную регистрацию права не прекращены надлежащим исполнением.»;

5) дополнить статьей 60² следующего содержания:

«Статья 60². Особенности осуществления государственной регистрации прав собственности на жилое помещение члена жилищно-строительного кооператива, лица, имеющего право на паенакопление, и прав, связанных с отчуждением или обременением такого жилого помещения

1. При государственной регистрации права собственности на жилое помещение члена жилищно-строительного кооператива, лица, имеющего право на паенакопление, в случаях, когда право на паенакопление было передано в залог в обеспечение исполнения обязательств и соответствующие обязательства на момент представления документов на государственную регистрацию права не прекращены надлежащим исполнением, органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости вносятся дополнительные сведения о залогодержателе и об учете залога прав на паенакопление в соответствии с Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1. Факт регистрации уведомления о залоге движимого имущества проверяется через единую информационную систему нотариата в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1.

2. Государственная регистрация прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, указанного в части 1 настоящей статьи, при наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений об учете залога прав на паенакопление, приостанавливается на основании пункта 16 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона и орган регистрации прав в течение одного рабочего дня обязан направить уведомление об этом залогодержателю по адресу электронной почты,

указанному в реестре уведомлений о залоге движимого имущества. При отсутствии адреса электронной почты уведомление направляется в письменной форме посредством почтового отправления.»;

Статья 16

Внести в Федеральный закон 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4351; 2016, № 26, ст. 3890) следующие изменения:

1) в статье 2

а) в пункте 1 части 3 слова «жилья экономического класса» заменить словами «стандартного жилья»;

б) пункт 3 части 4 дополнить словами «, включая предоставление единым институтом развития в жилищной сфере поручительств по облигациям ипотечных агентов, по которым одно ипотечное покрытие обеспечивает только один выпуск таких ценных бумаг (облигации с одним ипотечным покрытием одного выпуска, обеспеченные единым институтом развития в жилищной сфере);»;

в) в части 8 после слов «Российской Федерации,» дополнить словами «жилищно-строительным кооперативам, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»,»;

2) в части 8 статьи 3 слово «предоставляет» заменить словами «вправе предоставлять».

Статья 17

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении

десяти дней после дня его официального опубликования за исключением положений для которых настоящей статьей установлены иные сроки вступления их в силу.

2. Положения Жилищного кодекса Российской Федерации Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции настоящего Федерального закона) в части регулирования правоотношений по залогу права на паенакопление применяются к договорам залога, заключенным после вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Положения настоящего Федерального закона в части правового регулирования стандартного жилья вступают в силу с 1 января 2018 года.

4. Граждане, которые реализовали свое право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках единого института развития в жилищной сфере в соответствии со статьей 16^б или 16^{б-1} Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» в редакции, действовавшей до вступления в силу настоящего Федерального закона, либо реализовали свое право на приобретение права собственности на жилые помещения или права собственности на земельные участки, предназначенные для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, в соответствии с частью 3¹ статьи 16^б указанного Федерального закона, не могут быть включены в списки граждан, имеющих право быть принятыми в члены кооператива, а также не допускается вступление таких граждан в члены жилищно-строительного кооператива, создаваемого после вступления в силу настоящего Федерального закона.

5. До установления федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, для целей определения стандартного

жилья требований, в том числе к минимально и (или) максимально допустимым размерам жилых помещений под стандартным жильем понимается жилье, соответствующее условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным указанным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект) разработан в целях реализации поручений Президента Российской Федерации по итогам заседания Государственного совета Российской Федерации 17 мая 2016 года (подпункт «в» пункта 6), пунктов 6 и 7 раздела 3 паспорта приоритетного проекта «Ипотека и арендное жилье», утвержденного президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам 19 октября 2016 года.

Законопроектом в частности предусматривается:

1) совершенствование правового регулирования деятельности единого института развития в качестве агента Российской Федерации, а также развитие жилищно-строительных кооперативов;

2) регулирование залога паев жилищно-строительных кооперативов в целях создания условий для кредитования граждан - членов таких кооперативов.

Законопроект предусматривает изменения Федерального закона от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ) в части установления порядка проведения аукционов в электронной форме, а также введения новых видов аукционов:

аукциона на право заключения договора аренды для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного

развития территории, одним из условий которого является обязательство застройщика передать часть имущества единому институту развития;

аукциона на право заключения договора аренды для комплексного развития территории, по итогам которого возможно комплексное развитие земельных участков на основании соглашения между правообладателями.

Введение нового вида аукциона, одним из условий которого является обязательство застройщика передать часть имущества единому институту развития (проектируемая статья 16.6-3), будет способствовать дальнейшему развитию жилищного строительства и формированию рынка доступного жилья, так как заранее будет обеспечивать, с одной стороны, реализацию застройщиком определенной доли общей площади жилых (нежилых) помещений, и, с другой стороны, получение единым институтом развития в жилищной сфере жилых и (или) нежилых помещений для реализации предусмотренных законодательством функций и задач. Так, полученные по результатам предлагаемого аукциона помещения могут быть использованы на цели создания арендного фонда жилья в рамках исполнения поручения Президента Российской Федерации по итогам заседания Государственного совета Российской Федерации 17 мая 2016 г. (Пр-1138ГС от 11 июня 2016 г.) в части реализации пилотных проектов по строительству жилья, включая апартаменты для коммерческого найма, в том числе с привлечением частных инвестиций.

В настоящее время в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ единый институт развития в жилищной сфере проводит несколько видов аукционов. В целях достижения большей доступности таких аукционов для лиц, желающих стать их участниками, а также в целях обеспечения прозрачности и эффективности проведения указанных аукционов законопроектом предлагается ввести новую статью, регулиющую порядок проведения аукционов в электронной форме по продаже земельных участков единого института развития, передаче земельных участков единого института развития в аренду или безвозмездное пользование.

Также, в целях повышения прозрачности и эффективности проведения аукционов законопроектом предлагается установить механизм проведения аукционов, в том числе в электронной форме, при котором вся информация о проведении аукционов должна размещаться на официальном сайте единого института развития в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", при этом предлагается исключить обязательность опубликования извещений и иной информации об аукционах в официальном печатном издании, определенном единым институтом развития в жилищной сфере, что позволит уменьшить расходы на опубликование такой информации (за 2016 год такие расходы составили 48 млн. рублей по договору с «Российской газетой»).

Законопроектом предусматривается совершенствование правового регулирования деятельности единого института развития в жилищной сфере и жилищно-строительных кооперативов (далее - ЖСК). Так, исключается возможность получения членами ЖСК, которые строят ИЖС самостоятельно, земли в собственность до момента ввода домов в эксплуатацию. Устанавливается возможность отказа единого института развития в жилищной сфере от договора безвозмездного пользования кооперативом земельным участком единого института развития в случае если кооперативом в течение трех лет не получено разрешение на строительство предусмотренных договором безвозмездного пользования многоквартирных домов, жилых домов, в том числе объектов индивидуального жилищного строительства, и объектов инженерной инфраструктуры в границах земельного участка, переданного в безвозмездное пользование кооперативу. Указанная мера направлена на стимулирование деятельности кооперативов.

Исключаются положения об утверждении отчета о результатах мониторинга осуществления органами государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого

имущества, находящимися в федеральной собственности и направления его в Минстрой России.

Законопроектом предлагается внести в Земельный кодекс Российской Федерации поправки в части утверждения на основании решения единого института схем расположения земельных участков, в отношении которых единый институт развития в жилищной сфере осуществляет функции агента Российской Федерации.

Вследствие принятия Федерального закона от 24.11.2014 № 356-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», закрепившего положения о том, что земельные участки передаются Фонду содействия развитию жилищному строительству, функции которого в настоящее время осуществляет единый институт развития в жилищной сфере, для реализации агентских полномочий, а не в собственность, право самостоятельного утверждения схемы расположения земельного участка указанный Фонд утратил, что, очевидно, не являлось целью данного закона. В этой связи предлагается внести соответствующие изменения в Земельный кодекс Российской Федерации.

В целях использования механизмов, направленных на стимулирование строительства жилья экономического класса, для строительства жилья различных категорий представляется целесообразным отказаться от использования термина «жилье экономического класса». Использование предусмотренных законодательством Российской Федерации механизмов по стимулированию строительства для строительства «стандартного жилья» позволит повысить доступность жилья для всех граждан вне зависимости от уровня доходов. В реализацию данных изменений предполагается установление федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, для целей определения стандартного жилья требований,

в том числе к минимально и (или) максимально допустимым размерам жилых помещений. Законопроект определяет, что до внесения в нормативные правовые акты Российской Федерации изменений в части установления соответствующих требования в целях определения стандартного жилья под таким жильем понимается жилье, соответствующее условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Для обеспечения возможности секьюритизации требований, удостоверенных закладными, вносятся изменения юридико-технического характера в Федеральный закон от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», Федеральный закон от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и в Федеральный закон от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», которыми предусматривается:

возможность совмещения одним юридическим лицом функций единоличного исполнительного органа ипотечного агента и ведения бухгалтерского учета ипотечного агента;

возможность совмещения одним юридическим лицом деятельности по управлению инвестиционными фондами с деятельностью по управлению ипотечным агентом;

предоставление возможности единому институту развития в жилищной сфере выдавать поручительства по ипотечным ценным бумагам на сумму, превышающую стоимость его чистых активов.

Законопроектом вносятся изменения в статью 90 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате. Так, статья дополняется пунктом 21, в соответствии с которым в перечень документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей, включаются также договоры займа, кредитором по которым выступает единый институт развития в жилищной сфере, и кредитные договоры, кредитором по которым на основании уступки прав (требований) выступает единый институт развития, при наличии в указанных

договорах договорах или дополнительных соглашениях к ним условия о возможности взыскания задолженности по исполнительной надписи нотариуса.

В настоящее время взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей только по кредитным договорам при наличии в указанных договорах или дополнительных соглашениях к ним условия о возможности взыскания задолженности по исполнительной надписи нотариуса. То есть взыскание задолженности в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса невозможно по договорам займа, которые заключаются единым институтом развития в жилищной сфере. Кроме того, единый институт развития в жилищной сфере активно участвует в процессе секьюритизации, выкупа закладных, реструктуризации задолженности по ипотечным кредитам. Поэтому законопроектом также предлагается уточнение, по которому взыскание задолженности может осуществляться в бесспорном порядке на основании исполнительной надписи нотариуса по договорам займа, заключенным единым институтом развития, а также по кредитным договорам, по которым единый институт развития в жилищной сфере выступает кредитором результате уступки.

Законопроектом решается проблема отсутствия однозначного правового регулирования залога паев жилищно-строительных кооперативов. Поправки, предлагаемые законопроектом, однозначно определяют паенакопление как право требования и предусматривают возможность передачи права на паенакопление в залог, а также публичность такого залога. В этой связи вносятся изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Федеральный закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Так, ЖК РФ дополняется статьей 129¹, регламентирующей залог права на паенакопление. Учет залога права на паенакопление осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 339¹ Гражданского кодекса

Российской Федерации. С момента государственной регистрации членом жилищного кооператива права собственности на жилое помещение, в случае выплаты паевого взноса полностью, такое жилое помещение считается находящимся в залоге у залогодержателя по договору залога права на паенакопление. К отношениям, вытекающим из залога такого жилого помещения, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При этом, Федеральный закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) дополняется статьей 60³, регламентирующей особенности регистрации права собственности на жилое помещение члена ЖСК, лица, имеющего право на паенакопление, в случаях, когда право на паенакопление было передано в залог в обеспечение исполнения обязательств и соответствующие обязательства на момент представления документов на государственную регистрацию права не прекращены надлежащим исполнением. В указанном случае в Единый государственный реестр недвижимости вносятся дополнительные сведения о залогодержателе и об учете в соответствии с Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1 (далее – Основы законодательства о нотариате) залога прав на паенакопление. Факт регистрации уведомления о залоге движимого имущества проверяется через единую информационную систему нотариата в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1. При этом, если в Едином государственном реестре недвижимости содержатся указанные сведения, государственная регистрация прав, связанных с последующим отчуждением или обременением такого жилого помещения, приостанавливается на основании пункта 16 части 1 статьи 26 указанного Федерального закона и орган регистрации прав в течение одного рабочего дня обязан направить уведомление об этом залогодержателю по адресу электронной почты, указанному в реестре уведомлений о залоге движимого

имущества.

Государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании закона, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на жилое помещение в ЖСК в случаях, когда право на паенакопление было передано в залог в обеспечение исполнения обязательств и соответствующие обязательства на момент представления документов, указанных в части 2 статьи 53 Закона № 218-ФЗ, на государственную регистрацию права не прекращены надлежащим исполнением, при подтверждении факта регистрации уведомления о залоге движимого имущества в отношении права на паенакопление через единую информационную систему нотариата в порядке, установленном Основами законодательства о нотариате.

Законопроектом также предусматривается, что обращение взыскания на переданное в залог право на паенакопление является основанием для прекращения членства в жилищно-строительном кооперативе. Данная поправка позволит решить возможные затруднения с вступлением в члены ЖСК нового члена, которые приобрел право на паенакопление в результате обращения взыскания.

Принятие законопроекта позволит повысить эффективность реализации и исполнения возложенных в соответствии с законодательством Российской Федерации на единый институт развития в жилищной сфере функций и задач.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

