|  |  |
| --- | --- |
|  | Вносится Правительством Российской Федерации |

Проект

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации**

**Статья 1**

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ
"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015; 2012, № 53, ст. 7619, ст. 7643; 2013, № 52, ст. 6979; 2015 № 29, ст. 4362) следующие изменения:

1) дополнить статью 1 частью 23 следующего содержания:

"23 Действие настоящего Федерального закона в части регулирования отношений при строительстве многоквартирных домов в равной степени распространяется на отношения при строительстве жилых домов блокированной застройки.";

2) дополнить статью 2 пунктом 3 следующего содержания:

"3) группа компаний застройщика – застройщик и юридическое лицо или юридические лица, заключившие нотариально удостоверенный договор поручительства, предусматривающий субсидиарную ответственность такого юридического лица (поручитель) или таких юридических лиц (сопоручители) по обязательствам застройщика по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с настоящим Федеральным законом, если указанным договором поручительства не установлена солидарная ответственность такого поручителя или таких сопоручителей по указанным обязательствам застройщика.";

3) в статье 3:

а) часть 2 изложить в следующей редакции:

"2. Право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, отвечающий на дату государственной регистрации договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства такого многоквартирного дома следующим требованиям:

1) размер собственных средств застройщика или застройщика и иных юридических лиц, входящих в группу компаний застройщика, на последнюю отчетную дату, предшествующую дате государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, должен составлять не менее минимального размера, установленного Правительством Российской Федерации, рассчитываемого в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) отсутствие неисполненных предписаний об устранении выявленных нарушений требований к собственному капиталу застройщика или группы компаний застройщика;

3) непроведение ликвидации юридического лица - застройщика;

4) отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении юридического лица - застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

5) неприостановление деятельности юридического лица - застройщика в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

6) отсутствие в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", сведений о юридическом лице – застройщике (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

7) отсутствие в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктом 29 статьи 3912 Земельного кодекса Российской Федерации, сведений о юридическом лице - застройщике (в том числе об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

8) отсутствие у юридического лица - застройщика недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период;

9) отсутствие у лица, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета, застройщика судимости за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также неприменение в отношении указанных лиц наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административного наказания в виде дисквалификации.";

б) дополнить частью 21 следующего содержания:

«21. Застройщики, не удовлетворяющие требованиям, указанным в части 2 настоящей статьи, не имеют права привлекать средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов, за исключением, если иное не предусмотрено частями 15 – 17 статьи 23 настоящего Федерального закона, многоквартирных домов, в отношении которых зарегистрирован договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства многоквартирного дома.";

4) дополнить статьей 31 следующего содержания:

"Статья 31. Раскрытие информации застройщиком

1. Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности посредством создания и ведения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сайта, в электронный адрес которого включено доменное имя, права на которое принадлежат такому застройщику либо иному юридическому лицу, входящему в состав группы компаний застройщика и определенному соглашением застройщика и таких юридических лиц (далее – официальный сайт застройщика).

2. На официальном сайте застройщика в отношении каждого строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящегося с привлечением средств участников долевого строительства, должна быть размещена следующая информация:

1) электронные копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 части 1 статьи 20 настоящего Федерального закона;

2) электронные копии документов, указанных в пункте 6 части 2 статьи 20, пунктах 1, 3, 5 части 2 статьи 21 настоящего Федерального закона;

3) электронные копии проектной декларации;

4) электронные копии технических условий и договоров на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения и сетям электросвязи;

5) электронная копия договора участия в долевом строительстве, утвержденного и используемого застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, отвечающего требованиям настоящего Федерального закона и требованиям, установленным в соответствии с частью 2 статьи 4 настоящего Федерального закона;

6) о бенефициарных владельцах застройщика;

7) выбранные застройщиком способы обеспечения исполнения обязательств по договору в соответствии со статьей 121 настоящего Федерального закона или условия привлечения средств участников долевого строительства по договору в соответствии с требованиями статей 153 и 154 настоящего Федерального закона;

8) электронная копия нотариально удостоверенного договора поручительства, указанного в пункте 3 статьи 2 настоящего Федерального закона, в случае, если застройщик входит в состав группы компаний застройщика;

9) иных документов в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Информация, указанная в части 2 настоящей статьи, подлежит размещению на официальном сайте застройщика в сроки, предусмотренные частью 2 статьи 19 в отношении направления соответствующей проектной декларации в контролирующий орган, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона.

4. Изменения, внесенные в документы, указанные в части 2 настоящей статьи, должны быть размещены на официальном сайте застройщика в течение пяти рабочих дней со дня, следующего за днем внесения таких изменений, если иной срок размещения таких изменений не установлен законодательством Российской Федерации.

5. Требования к порядку размещения на официальном сайте застройщика информации, указанной в части 2 настоящей статьи, устанавливаются уполномоченным органом, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

6. Застройщик несет ответственность за нераскрытие, полноту и достоверность раскрытия информации, подлежащей раскрытию в соответствии с настоящей статьей, в соответствии с законодательством Российской Федерации.";

5) в статье 4:

а) часть 2 дополнить словами ", и (или) утверждать типовой договор участия в долевом строительстве отдельных видов объектов недвижимости, в том числе многоквартирных домов";

б) пункт 1 части 4 изложить в следующей редакции:

"1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе сведения об указанных в части 21 статьи 19 настоящего Федерального закона основных характеристиках многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, основных характеристиках помещения, являющегося объектом долевого строительства;";

в) дополнить частью 41 следующего содержания:

"41. Условия договора, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора.";

г) часть 9 дополнить предложением следующего содержания:

"Законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется к конкретным товарам, работам, услугам, которые были использованы либо выполнены (оказаны) в процессе строительства объекта долевого строительства, исходя из стоимости таких товаров, работ, услуг и их соответствия проектной документации.";

6) в части 3 статьи 5 после слова "платежей" дополнить словами "на расчетный счет застройщика";

7) в статье 121:

а) пункт 2 части 2 признать утратившим силу;

б) дополнить часть 2 пунктом 3 следующего содержания:

"3) страхование имущественных интересов участника долевого строительства в отношении жилого помещения или иного объекта недвижимости, являющегося объектом долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом, в порядке, установленном статьей 153 настоящего Федерального закона.";

8) статью 152 признать утратившей силу;

9) дополнить статьями 153 – 155 следующего содержания:

"Статья 153. Страхование имущественных интересов участника долевого строительства в отношении объекта долевого строительства

1. Договор страхования имущественных интересов участника долевого строительства, связанных с риском не передачи объекта долевого строительства (далее – договор страхования), заключается участником долевого строительства со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, представившей в Центральный банк Российской Федерации принятые ею в рамках вида страхования "страхование имущественных интересов" правила страхования и удовлетворяющей следующим требованиям:

а) осуществление страховой деятельности не менее пяти лет;

б) наличие собственных средств в размере не менее чем один миллиард рублей, в том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 миллионов рублей;

в) отсутствие предписаний Центрального банка Российской Федерации о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности;

г) отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

д) отсутствие решения Центрального банка Российской Федерации о назначении временной администрации страховой организации;

е) отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

2. Информация о страховых организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи, подлежит размещению на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3. Страховая организация при заключении договора страхования представляет участнику долевого строительства документы, подтверждающие ее соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи.

4. Договор страхования заключается участником долевого строительства за свой счет.

5. Условия страхования определяются правилами страхования, принятыми или утвержденными страховщиком с учетом требований, установленных настоящей статьей.

6. Объектом страхования являются имущественные интересы участника долевого строительства, связанные с невозможностью получения в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств по передаче участнику долевого строительства жилого помещения или иного объекта недвижимости, являющегося объектом долевого строительства, указанного в договоре страхования.

7. Страхование имущественных интересов участника долевого строительства в отношении жилого помещения или иного объекта недвижимости, являющегося объектом долевого строительства, осуществляется в пользу страхователя.

8. В случае уступки права требования по договору долевого участия, лицо, получившее такое требование, становится страхователем по договору страхования.

9. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче участнику долевого строительства помещения по договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона;

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

10. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. При этом договор страхования также должен обеспечивать право страхователя или выгодоприобретателя на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи жилого помещения участнику долевого строительства.

11. Минимальная страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, рассчитывается исходя из цены договора и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъекте Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора страхования.

12. Договором страхования может предусматриваться право страхователя уплачивать страховую премию в рассрочку в порядке, установленном правилами страхования. Обязанность по уплате страховой премии (части страховой премии) считается исполненной страхователем со дня поступления денежных средств на банковский счет или в кассу страховщика.

13. В договоре страхования не может устанавливаться франшиза (часть причиненных участнику долевого строительства убытков, не подлежащая возмещению по договору страхования).

14. Страховщик имеет право требования к застройщику в размере выплаченного страхового возмещения.

Статья 154. Особенности привлечения застройщиком средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу

1. В случае предоставления застройщику российской кредитной организацией, удовлетворяющей требованиям, предусмотренным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – банк), целевого кредита на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, кредитным договором может быть предусмотрено условие об установлении в договорах участия в долевом строительстве таких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости требования о размещении участниками долевого строительства средств в оплату цены договоров участия в долевом строительстве на счетах эскроу, открытых в таком банке в соответствии со статьей 155 настоящего Федерального закона (далее – счет эскроу).

2. Положения настоящего Федерального закона применяются к случаю, указанному в части 1 настоящей статьи, с учетом положений настоящей статьи и статьи 155 настоящего Федерального закона.

3. В случае, указанном в части 1 настоящей статьи, договором участия в долевом строительстве должны быть предусмотрены:

1) условия договора, указанные в пунктах 1 – 4 части 4 статьи 4 настоящего Федерального закона;

2) обязанность участника долевого строительства внести денежные средства в оплату цены договора в сроки и в размере, установленные договором, на открытый в указанном в части 1 настоящей статьи банке специальный счет эскроу.

4. Участник долевого строительства в случае заключения договора участия в долевом строительстве в соответствии с частью 3 настоящей статьи в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения такого договора в случае:

1) наличия нарушений, указанных в пунктах 1 – 3 и 5 части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона;

2) требования банка о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору, указанному в части 1 настоящей статьи, и обращении взыскания на имущество и права требования по обязательствам, являющиеся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение такого кредитного договора, в случаях, предусмотренных законом, кредитным договором и (или) договором залога (ипотеки);

3) признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

4) вступления в силу решения арбитражного суда о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, или приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случаях, установленных частями 15 или 16 статьи 23 настоящего Федерального закона.

5. В случае заключения договора участия в долевом строительстве в соответствии с частью 3 настоящей статьи требования, предусмотренные частями 2, 5-7 статьи 9, статьями 121 – 153 и статьей 18 настоящего Федерального закона, не применяются.

6. Информация о проекте строительства в составе проектной декларации, наряду с информацией, предусмотренной статьей 21 настоящего Федерального закона (за исключением информации, указанной в пункте 11 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона), должна содержать информацию о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу.

7. Кредитным договором, указанным в части 1 настоящей статьи, должны быть предусмотрены:

1) обязательство банка предоставить в порядке и на условиях, предусмотренных кредитным договором, целевой кредит на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в объеме, достаточном для завершения такого строительства с учетом требований банка к размеру первоначального взноса по такому кредиту;

2) обязательство застройщика по согласованию с банком изменения условий договоров участия в долевом строительстве;

3) порядок контроля банком целевого использования денежных средств кредита, в том числе в соответствии с требованиями проектной документации;

4) обязательство застройщика по открытию в банке, с которым заключен кредитный договор, отдельного счета (счетов) для совершения всех операций, связанных с расчетами по строительству многоквартирного дома и иных объектов недвижимости;

5) обязательство застройщика предоставлять банку информацию обо всех организациях, привлеченных застройщиком или лицами, действующими по поручению застройщика либо по договору с застройщиком, для строительства многоквартирного дома и иных объектов недвижимости, в том числе поставщиках материалов для такого строительства (полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, адрес (место нахождения или место жительства), номер телефона, идентификационный номер налогоплательщика) и иную информацию, предоставление которой предусмотрено настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и кредитным договором;

6) право банка запрашивать у застройщика иную информацию и документы, необходимые для контроля целевого использования застройщиком денежных средств кредита, и обязательство застройщика предоставлять банку такую информацию.

Статья 155. Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве

1. Счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве открывается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Счет эскроу открывается банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных им от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) на основании передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, подписанного сторонами договора участия в долевом строительстве в соответствии со статьей 8 настоящего Федерального закона.

3. Счет эскроу открывается на основании зарегистрированного договора участия в долевом строительстве.

4. Банк по договору счета эскроу:

1) осуществляет контроль внесения участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, денежных средств на счет эскроу в счет оплаты цены договора участия в долевом строительстве в соответствии с обязательствами, предусмотренными договором участия в долевом строительстве, и оповещает застройщика о нарушении таких обязательств;

2) информирует участника долевого строительства, являющегося владельцем счета эскроу, о наличии оснований для одностороннего отказа от исполнения договора участия в долевом строительстве, предусмотренных пунктами 2 и 3 части 4 статьи 154 настоящего Федерального закона.

5. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее пяти рабочих дней с даты представления застройщиком банку передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, подписанного сторонами договора об участии в долевом строительстве, перечисляются банком застройщику, если кредитным договором, указанным в части 1 статьи 154 настоящего Федерального закона, не предусмотрено поручение застройщика банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по такому кредитному договору.

6. Счет эскроу подлежит закрытию в случае:

1) расторжения договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон такого договора или в судебном порядке по основаниям, указанным в части 11 статьи 9 настоящего Федерального закона, одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 154 настоящего Федерального закона, одностороннего отказа застройщика от исполнения договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 настоящего Федерального закона, не позднее трех рабочих дней после получения банком подтверждения о внесении в Единый государственный реестр прав (Единый государственный реестр недвижимости) записи о расторжении такого договора или одностороннего отказа одной из сторон от исполнения такого договора;

2) произведения расчетов по договору участия в долевом строительстве в соответствии с частью 5 настоящей статьи без заявления владельца счета в день осуществления таких расчетов.

7. В случае уступки в соответствии со статьей 11 настоящего Федерального закона участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации уступки прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.";

10) в статье 18:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

"1. Денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только в следующих целях:

1) строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), при условии, что строительство (создание) указанных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры, предусмотренной в утвержденной документации по планировке территории;

3) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пункта 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за указанные земельные участки;

4) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пунктах 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

5) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пунктах 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство таких систем инженерно-технического обеспечения;

6) платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

7) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и исполнением обязательств по этому договору, если строительство жилья экономического класса по указанному договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

8) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, если строительство указанных в пункте 2 настоящей части объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории, с учетом требований части 11 настоящей статьи. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о развитии застроенной территории;

9) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, и исполнением обязательств застройщика по таким договорам, если строительство (создание) указанных в пункте 2 настоящей части объектов недвижимости осуществляется в соответствии с указанными договорами, с учетом требований части 11 настоящей статьи. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса;

10) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории в границах находящихся в собственности застройщика земельного участка или смежных земельных участков, выполнение работ по обустройству такой территории посредством строительства и (или) реконструкции объектов инженерно-технической инфраструктуры, социальной инфраструктуры, если строительство (создание) указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах такого земельного участка или таких смежных земельных участков, с учетом требования части 11 настоящей статьи. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в границах такого земельного участка или таких земельных участков;

11 возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанного в пункте 1 настоящей части;

12) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе указанных в пункте 2 настоящей части, а также на цели, указанные в пунктах 7 - 10 настоящей части, с учетом требования части 11 настоящей статьи. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в пункте 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, на строительство которых предоставлены такие целевые кредиты;

13) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.";

б) дополнить частями 11 – 14 следующего содержания:

"11. Возмещение затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры и на уплату процентов по целевым кредитам на их строительство и (или) реконструкцию в случаях, указанных в пунктах 8 - 10 и 12 части 1 настоящей статьи, допускается только при условии безвозмездной передачи застройщиком таких объектов в государственную или муниципальную собственность.

12. Использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, на цели, не предусмотренные частью 1 настоящей статьи, не допускается.

13. Застройщик обязан обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении указанных в пунктах 1 или 2 части 1 настоящей статьи многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства.

14. Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа юридического лица - застройщика, и главный бухгалтер застройщика или иное должностное лицо, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лицо, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика, несут ответственность за использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, на цели, не предусмотренные частью 1 настоящей статьи, в соответствии с законодательством Российской Федерации.";

11) в статье 19:

1) часть 2 изложить в следующей редакции:

"Проектная декларация не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости направляется в указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона контролирующий орган застройщиком с использованием электронной цифровой подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации на сайте информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", определенном уполномоченным органом, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.";

2) дополнить частями 21 и 22 следующего содержания:

"21. В проектной декларации указываются сведения об основных характеристиках многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (назначение, этажность, общая площадь, материал наружных стен и поэтажных перекрытий, класс энергоэффективности, обеспеченность сетями и оборудованием инженерно-технического обеспечения и связи, мусоропроводом, лифтом, перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площадей, перечень и характеристики инженерных коммуникаций и иного обслуживающего более одного помещения в данном доме оборудования и другие тому подобные характеристики), об основных характеристиках помещений, которые могут быть объектами долевого строительства (назначение, этаж, план помещения, местоположение помещения на плане создаваемого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, общая площадь, жилая площадь - для жилых помещений, количество комнат, материал перегородок между ними, уровень и качество отделки помещения, перечень технологического и инженерного оборудования помещения, мощность электрообеспечения и другие тому подобные характеристики).

22. Форма проектной декларации устанавливается указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона уполномоченным органом.";

12) в части 1 статьи 20:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1) о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, о режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и электронной почты, фамилии, имени отчества и должности руководителя, фирменном наименовании организации либо коммерческом обозначении, которое застройщик планирует использовать в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;";

б) в пункте 4 слова "в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию" заменить словами "планируемых в соответствии с проектной декларацией и фактических сроков выдачи разрешений на ввод их в эксплуатацию";

в) пункт 5 изложить в следующей редакции:

"5) о членстве застройщика в саморегулируемых организациях в сфере строительства, иных некоммерческих организациях (обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций;";

13) в статье 21:

а) в части 1:

в первом предложении после слова "соответствовать" вставить слова "документации по планировке территории и";

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1) о видах объектов капитального строительства, о виде договора, во исполнение которого осуществляется реализация проекта строительства, в том числе договора, предусмотренного законодательством о градостроительной деятельности, об этапах и о сроках его реализации, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом, коммерческое обозначение объекта (группы объектов) капитального строительства (наименование жилого комплекса), которое застройщик планирует использовать в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;";

пункт 4 после слов "разрешение на строительство" дополнить словами "в том числе о планируемом подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых сроках такого подключения и размере платы за подключение;";

пункт 7 после слов "о составе" дополнить словами "и основных проектных характеристиках элементов, входящих в состав";

пункт 9 исключить;

б) в пункте 3 части 2 после слов "заключение экспертизы проектной документации" дополнить словами "и результатов инженерных изысканий";

14) в статье 23:

а) в части 3:

в абзаце первом слово «вправе» исключить;

в пункте 1 слово «издавать» заменить на слово «издает»;

в пункте 2 слова «разрабатывать и издавать» заменить словами «разрабатывает и издает»;

в пункте 3 слово «запрашивать» заменить словами «вправе запрашивать»;

дополнить пунктами 31 и 32 следующего содержания:

"31) утверждает форму проектной декларации;

32) утверждает форму и порядок предоставления застройщиками отчетов, указанных в пункте 6 части 6 статьи 23 настоящего Федерального закона, в форме электронного документа;";

в пункте 4 слово «осуществлять» заменить словом «осуществляет»;

б) в части 6:

в абзаце первом слово «вправе» исключить;

в пункте 1 слово «осуществлять» заменить словом «осуществляет»;

дополнить пунктами 11 – 17 следующего содержания:

"11) осуществляет контроль за соблюдением застройщиком или группой компаний застройщика требований к размеру собственных средств, установленных в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 3 настоящего Федерального закона;

12) выдает застройщику и группе компаний застройщика, предписания об устранении выявленных нарушений требований к размеру собственных средств и осуществляет контроль за их исполнением;

13) осуществляет контроль за соблюдением застройщиком установленных статьей 31 настоящего Федерального закона требований к раскрытию им информации с выдачей предписаний об устранении выявленных нарушений;

14) осуществляет контроль за соблюдением застройщиком графиков строительства;

15) ведет реестр выданных предписаний об устранении нарушений настоящего Федерального закона с размещением его на официальном сайте контролирующего органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации;

16) получает информацию о всех генеральных подрядчиках, подрядных и субподрядных организациях, привлекаемых застройщиком в процессе строительства многоквартирных домов и иных объектов, в течение 3 дней с даты направления соответствующего запроса застройщику;

17) осуществляет контроль за соблюдением застройщиком установленных частью 13 статьи 18 настоящего Федерального закона требований к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, с выдачей предписаний об устранении выявленных нарушений;";

в пункте 2 слово «получать» заменить словами «вправе получать»;

дополнить пунктом 21 следующего содержания:

"21) вправе получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;";

в пункте 3 слово «получать» заменить словами «вправе получать»;

в пункте 4 слово «получать» заменить словами «вправе получать»;

в пункте 5 слово «получать» заменить словами «вправе получать»;

в пункте 6 слова «ежеквартально получать» заменить словами «ежеквартально получает», слова "уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти" заменить словами "уполномоченным органом";

в пункте 7 слово «осуществлять» заменить словом «осуществляет»;

в пункте 8 слово «осуществлять» заменить словом «осуществляет», слово «рассматривать» заменить словом «рассматривает»;

в пункте 9 слово «направлять» заменить словом «направляет», слово «устанавливать» заменить словом «устанавливает»;

в пункте 10 слово «принимать» заменить словом «принимает»;

в пункте 11 слово «обращаться» заменить словами «вправе обращаться»; дополнить пунктом 111 следующего содержания:

"111) направляет в правоохранительные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений;";

в пункте 12 слово «осуществлять» заменить словом «осуществляет»;

в) часть 15 дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5) истек срок исполнения выданного застройщику или группе компаний застройщика контролирующим органом предписания об устранении выявленных нарушений требований к размеру собственных средств.";

г) дополнить частью 18 следующего содержания:

"18. Контролирующий орган осуществляет контроль (надзор) за привлечением денежных средств граждан жилищно-строительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов. При осуществлении такого контроля (надзора) контролирующий орган имеет полномочия по контролю за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств граждан, равные установленным настоящим Федеральным законом полномочиям контролирующего органа по контролю за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.";

15) дополнить статьей 231 следующего содержания:

"Статья 231. Единый реестр застройщиков

1. Единый реестр застройщиков - систематизированный перечень юридических лиц, указанных в пункте 1 статьи 2 настоящего Федерального закона и соответствующих требованиям настоящего Федерального закона.

2. Ведение единого реестра застройщиков осуществляется в порядке, установленным Правительством Российской Федерации.

3. Сведения, содержащиеся в едином реестре застройщиков, являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, указанного в части 2 настоящей статьи, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации.".

**Статья 2**

Внести в пункт 2 статью 251 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства, 1997, № 30, ст. 3594; 2005, № 1, ст. 40; 2010, № 25, ст. 3070) следующие изменения:

1. подпункт 2 признать утратившим силу;
2. дополнить подпунктом 41 следующего содержания:

"41) документы, подтверждающие соответствие застройщика требованиям, установленным 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". Перечень документов, подтверждающих соответствие застройщика таким требованиям, устанавливается Правительством Российской Федерации;".

**Статья 3**

Дополнить Федеральный закон от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 52, ст. 5029; 2006, № 31, ст. 3449; 2007, № 12, ст. 1350; 2008, № 42, ст. 4699; № 52, ст. 6225; 2011, № 1, ст. 49; № 27, ст. 3873; № 49, ст. 7059; 2013, № 19, ст. 2308; № 27, ст. 3438; № 49, ст. 6336; № 52, ст. 6975; 2014, № 14, ст. 1533; № 30, ст. 4219; № 52, ст. 7543) статьей 122 следующего содержания:

"Статья 122. Особенности страхования денежных средств, размещенных на счете эскроу, открытом для расчетов по договору участия в долевом строительстве

1. Денежные средства, размещенные на счете эскроу, открытом физическим лицом (депонентом) для расчетов по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», подлежат страхованию в соответствии с настоящим Федеральным законом в период с даты открытия такого счета эскроу и до даты закрытия такого счета эскроу.

2. При наступлении страхового случая в течение предусмотренного частью 1 настоящей статьи периода страхования денежных средств, размещенных на счете эскроу, право на получение страхового возмещения, предусмотренного частью 3 настоящей статьи, имеет физическое лицо, являющееся депонентом. Указанное физическое лицо имеет все права вкладчика, предусмотренные настоящей главой.

3. Возмещение по договору счета эскроу, открытого для расчетов по договору участия в долевом строительстве, выплачивается в размере 100 процентов суммы, находящейся на указанном счете на момент наступления страхового случая, но не более 15 млн. рублей.

4. Возмещение рассчитывается и выплачивается отдельно от возмещения по иным вкладам с учетом положения части 3 статьи 11 настоящего Федерального закона.

5. Агентство в отношении включенных в реестр обязательств банка перед вкладчиками по счетам эскроу, предусмотренным настоящей статьей, запрашивает в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, информацию, подтверждающую факт государственной регистрации договора участия в долевом строительстве по состоянию на день наступления страхового случая. Порядок направления запроса и представления указанной информации устанавливается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по согласованию с Агентством.

6. Если вкладчик имеет несколько счетов эскроу, предусмотренных настоящей статьей, в одном банке, суммарный размер обязательств которого по этим вкладам перед вкладчиком превышает 15 млн. рублей, возмещение выплачивается по каждому из этих вкладов пропорционально их размерам.

7. Если банк, в отношении которого наступил страховой случай, выступал по отношению к физическому лицу также в качестве кредитора, размер возмещения по договору счета эскроу, предусмотренный частью 3 настоящей статьи, определяется исходя из разницы между суммой обязательств банка перед этим лицом и суммой встречных требований данного банка, возникших до дня наступления страхового случая, за исключением встречных требований данного банка к указанному физическому лицу по кредитным договорам, обеспеченным ипотекой прав требования по договору участия в долевом строительстве, расчеты по которому осуществляются с использованием данного счета эскроу.".

**Статья 4**

Внести в статью 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015 № 29, ст. 4344) следующие изменения:

1) в части 2:

а) пункт 2 исключить;

б) пункт 3 считать пунктом 2;

в) пункт 4 считать пунктом 3 и изложить в следующей редакции:

"3) договор страхования имущественных интересов первого участника долевого строительства в отношении объекта долевого строительства , либо договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, либо кредитный договор с банком, предусматривающий предоставление застройщику целевого кредита на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и условие об установлении в договорах участия в долевом строительстве таких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости требования о размещении участниками их долевого строительства средств в оплату цены договоров участия в долевом строительстве на счетах эскроу, открытых в таком банке, 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";";

г) пункт 4 изложить в следующей редакции:

"4) документы, подтверждающие соответствие застройщика требованиям, установленным 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". Перечень документов, подтверждающих соответствие застройщика таким требованиям, устанавливается Правительством Российской Федерации;"

2) часть 3 изложить в следующей редакции:

"3. На государственную регистрацию последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости участник долевого строительства представляет договор страхования имущественных интересов участника долевого строительства в отношении объекта долевого строительства в случае, если в соответствии с пунктом 3 части 2 настоящей статьи на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве первого участника долевого строительства был представлен договор страхования его имущественных интересов в отношении объекта долевого строительства.".

**Статья 5**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу 1 марта 2016 года, за исключением за исключением положений, для которых настоящей статьей установлены иные сроки вступления их в силу.

2. Пункт 15 статьи 1 настоящего Федерального закона вступает в силу 1 июля 2016 года.

3. Пункты 7 – 10, абзац одиннадцатый подпункта «б» пункта 14 статьи 1 и статьи 3 и 4 настоящего Федерального закона вступают в силу 1 января 2017 года.

|  |  |
| --- | --- |
| Президент Российской Федерации  | В.Путин  |