# Ассоциация «Россия» рассмотрела разработанный Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства 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 – Проект), и сообщает следующее.

Эксперты Ассоциации поддерживают идею необходимости обеспечения информационной открытости деятельности застройщиков, привлекающих денежные средства граждан-участников долевого строительства, в том числе путем установления дополнительных требований к таким застройщикам. Однако в представленной редакции принятие законопроекта не может быть поддержано, так как на практике реализация его положений приведет к существенному увеличению издержек кредитных организаций, что неизбежно повлечет за собой удорожание банковских продуктов.

При этом требования, устанавливаемые Проектом, к капиталу застройщика (группы компаний застройщика) создают риски невыполнения банками обязательных нормативов, что в текущей экономической ситуации не соответствует политике проводимой Правительством РФ и Банком России.

Кроме этого, требуют дополнительного обсуждения вопросы, связанные с распространением системы страхования вкладов на денежные средства, размещенные на счете эскроу участниками долевого строительства, а также с введением требований к минимальному размеру капитала кредитных организаций, в которых могут быть открыты такие счета.

В этой связи доводим до Вашего сведения позицию экспертов Ассоциации по вопросам, которые требуют рассмотрения и включения в текст законопроекта.

*Приложение: Комментарии и предложения на Законопроект «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», 10 срт.*

*Приложение 1*

**Комментарии и предложения на Законопроект «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»**

**1. Требования к деятельности застройщиков, вводимые Проектом.**

**1.1.** Проект предусматривает, что размер собственных средств застройщика или группы компаний застройщика должен составлять 5% от девелоперского портфеля (поступлений дольщиков) застройщика в части проектов, по которым привлекаются средства дольщиков. Девелоперский портфель рассчитывается по данным бухгалтерского учета на последнюю отчетную дату, предшествующую дате государственной регистрации договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома с первым участником долевого строительства, как произведение общей площади жилых помещений в многоквартирных домах, строящихся застройщиком с привлечением средств участников долевого строительства и не введенных в эксплуатацию, на среднюю цену одного квадратного метра общей площади квартиры на первичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство объектов долевого строительства, по данным Федеральной службы государственной статистики, или среднюю цену, определяемую на основе таких данных по методике, устанавливаемой уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в случае, если такие многоквартирные дома строятся на территории нескольких субъектов российской Федерации (абзац 2 подпункта а) пункта 3 статьи 1 Проекта).

Установление столь высоких требований к размеру собственных средств застройщика или группы компаний застройщиков, на наш взгляд, приведет к увеличению себестоимости жилья для конечного потребителя, а также в принципе является трудновыполнимым в связи с тем, что в активах застройщика отражаются только фактические затраты (стоимость незавершенного строительства), в пассивах - фактически привлеченные средства дольщиков (не потенциал по их привлечению), то есть может оказаться, что требование к капиталу превысит валюту баланса,

*Например, сумма поступлений по проектам, по которым застройщиком привлекаются средства дольщиков, составляет 329,9 млрд. руб. (5% - это 165 млрд. руб.), в то же время валюта баланса составляет 204 млрд., то есть капитал данного застройщика должен составлять 81 % валюты баланса (фактически 9% валюты баланса).*

При этом, установление данного требования в законодательстве на практике будет иметь негативные последствия как для застройщика, так и дляграждан-участников долевого строительства кредитных организаций. Неспособность выполнения данного требования застройщиками как следствие приведет к невозврату кредитов банку, что влечет необходимость создания повышенных резервов по таким кредитам.

С т.ч. застройщика наличие собственных средств в таком объеме означает уплату налога на прибыль в большем размере, т.к. увеличение статьи чаще происходит за счет нераспределенной прибыли (соответственно снижение рентабельности проекта либо пропорциональное сумме понесенных застройщиком дополнительных расходов на выполнение данного требования увеличение стоимости жилья).Со стороны застройщика:

- при работе с эскроу заёмщик-застройщик должен на начальном этапе вложить собственные средства 5 %, строительство вести полностью за счет кредитных средств (проценты будут начисляться на всю сметную стоимость проекта), тем самым увеличивать себестоимость строительства и заёмщик должен будет  обеспечить обслуживание кредитов – средняя ставка сейчас 15% годовых, т.е. за 2 года строительства вложение собственных средств должно составить до 40%. В условиях текущей экономики не все застройщики смогут пойти на такие условия.

С т.з. Банка это означает формирование групп для выполнения требования нового 214-ФЗ – есть риск влияния  на нормативе Н6.

Таким образом, выполнение данного требования повлечет увеличение себестоимости жилья для конечного покупателя.

**Предложения:**

- установить требование к собственным средствам в размере 5% от суммы фактически привлеченных средств дольщиков, не включая потенциальные продажи;

- предусмотреть поэтапность повышения требований к застройщикам в части размера собственных средств: 1% с 01.03.2016 г., 2.5% с 01.07.2016 г., 5% с 01.01.2017 г.;

**-** дополнить требования к застройщикам (или группе компаний застройщика) наличием в штате определенных специалистов (аналогично СРО) и/или наличием опыта по строительству жилой недвижимости. В случае соответствия таким требованиям, применять пониженные требования к размеру собственных средств;

- дополнить перечень информации, обязательной к размещению на официальном сайте застройщика в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящегося с привлечением средств участников долевого строительства, ежеквартальной (по итогам IV квартала - годовой) бухгалтерской отчетностью застройщика, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В настоящее время указанная отчетность предоставляется застройщиками в уполномоченный орган исполнительной власти, на который в соответствии с нормативными правовыми [актами](consultantplus://offline/ref=D28376673181B2F7C6114E621E1833D4428972F771160C852B8CFB07A40B9CEF9B63CFFCqDH) Российской Федерации возложен контроль и надзор в области долевого строительства объектов недвижимости, в соответствии с [постановлением Правительства РФ от 27.10.2005 N 645 (ред. от 16.01.2007, с изм. от 03.04.2008) "О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства" (вместе с "Правилами представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства").](consultantplus://offline/ref=A0CDE14DA27EE095216473DAFF617F1997448E9F94FFF2E247659EAC53915D8095E61862306E49vAo4H) Однако участники долевого строительства и кредиторы не имеют возможности ознакомиться с этой информацией.

**2. Положения Проекта, регулирующие ответственность по договорам участия в долевом строительстве.**

**2.1.** Проект устанавливает, что по обязательствам застройщика по договорам участия в долевом строительстве по общему правилу применяется субсидиарная ответственность, если договором не предусмотрена солидарная ответственность (пункт 2 статьи 1 Проекта). Представляется, что законодательное установление в качестве основного вида ответственности солидарной ответственности будет способствовать достижению основной цели Проекта - защите и обеспечению прав и интересов участников долевого строительства.

**Предложения:**

- внести соответствующие правки;

- предлагается предусмотреть субсидиарную ответственность юридических лиц, входящих в группу компаний застройщика, перед кредитной организацией, выдавшей целевые кредитные средства на строительство жилой недвижимости.

**3. Положения Проекта, регулирующие договор долевого участия.**

**3.1.** Проект устанавливает, что уплата цены договора производится путем внесения платежей на расчетный счет застройщика единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями (пункт 6 статьи 1 Проекта).

Однако в проекте содержатся нормы о возможности оплаты участником долевого строительства цены договора посредством открытия счета эскроу и перечисления цены договора на этот счет.

**Предложение:**

- внести соответствующие изменения в статью 5 Закона 214-ФЗ.

**3.2.** В Проектеотсутствуют нормы, которые бы напрямую указывали на возможность использования денежных средств участников долевого строительства в целях возмещения затрат по уплате основного долга по целевым кредитам.

**Предложение:**

- внести соответствующие изменения в статью 5 Закона 214-ФЗ.

**3.3.** Проект устанавливает полномочия Правительства РФ по утверждению типовой форм договора участия в долевом строительстве Правительством РФ (пункт 5 статьи 1).

Представляется, что данная норма необоснованно ограничивается свободу сторон договорных отношений устанавливать условия договора участия в долевом строительстве, соответствующие закону и особенностям их отношений (например, в части порядка оплаты цены договора за счет кредитных средств).

**Предложение:** исключить полномочия Правительства РФ по утверждению типовой формы договора долевого участия, вместо этого, в целях защиты дольщиков предусмотреть полномочия Правительства РФ по утверждению примерных условий договора участия в долевом строительстве и порядок их применения.

**4. Положения Проекта, регулирующие счет эскроу (дополнение №214-ФЗ новыми статьями 154 и 155).**

**4.1.** Проект устанавливает порядок привлечения застройщиком средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу (пункт 9 статьи 1 (новая статья 154: пункт 2 части 3)). В соответствии с положениями гражданского законодательства, счет эскроу не может быть открыт без заявления депонента. Следовательно, необходимо в договоре долевого участия должна быть установлена обязанность открытия этого счета депонентом.

**Предложение:** в пункте 9 статьи 1 Проекта вводимый пункт 2 части 3 статьи 154 №214-ФЗ изложить в следующей редакции:

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

**4.2.** Проект не регулирует вопрос о том, каким образом банк будет узнавать о заключении застройщиком и участниками долевого строительства договора долевого участия в строительстве (пункт 9 статьи 1 (новая статья 154: часть 7)).

**Предложение:** в пункте 9 статьи 1 Проекта вводимую часть 7 статьи 154 №214-ФЗ дополнить положением об обязанности застройщика сообщать о фактах заключения им договоров долевого участия в строительстве с условиями об открытии счетов эскроу.

**4.3.** Согласно Проекту счет эскроу открывается на основании зарегистрированного договора участия в долевом строительстве (пункт 9 статьи 1 (новая статья 155: часть 3)).

Однако банковский счет не может быть открыт без заявления клиента, следовательно, предложенная в проекте изменений в Закон 214-ФЗ формулировка противоречит действующему законодательству РФ.

**Предложение:** в пункте 9 статьи 1 Проекта вводимую часть 3 статьи 155 №214-ФЗ изложить в следующей редакции:

«3. Счет эскроу открывается на основании заявления участника долевого строительства с обязательным представлением им в банк зарегистрированного договора участия в долевом строительстве».

**4.4.** Проект возлагает на кредитные организации обязанность поосуществлению контроля внесения участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, денежных средств на счет эскроу, а также обязанность по информированию застройщика о нарушении таких обязательств (пункт 9 статьи 1 (новая статья 155: пункт 1 части 4)).

Данные положения Проекта не согласуются со ст. 845 ГК РФ, в соответствии с которой по договору банковского счета банк обязуется принимать и зачислять поступающие на счет, открытый клиенту (владельцу счета), денежные средства, выполнять распоряжения клиента о перечислении и выдаче соответствующих сумм со счета и проведении других операций по счету. Банк не обязан контролировать процесс осуществления сделки по договору участия в долевом строительстве и соответственно не обязан оповещать застройщика о нарушении обязательств стороной по сделке.

Кроме того, банк в отношениях с участником долевого строительства взаимодействует в части открытия, обслуживания и закрытия счета эскроу, соответственно не обязан информировать участника долевого строительства об основаниях одностороннего отказа от исполнения по сделке, заключаемой между застройщиком и дольщиком. Реализация данных нововведений на практике представляется затруднительной вследствие отсутствия у банка действующих процедур, регулирующих порядок доступа к такого рода информации, при этом, их реализация потребует значительных материальных затрат банка.

**Предложение:** исключить в пункте 9 статьи 1 Проекта нормы, предполагающие дополнение №214-ФЗ подпунктами 1, 2, пункта 4, статьи 155.

**4.5.** 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 п. 1, ст. 154 настоящего Федерального закона, не предусмотрено поручение застройщика банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по такому кредитному договору (пункт 9 статьи 1 (новая статья 155: часть 5)).

В соответствии со ст. 860.7 ГК РФ обязательства по договору счета эскроу могут содержаться наряду с договором счета эскроу в ином договоре, по которому эскроу-агентом является банк. Соответственно, поручение банку о направлении денежных средств должно содержаться в том договоре, в котором прописаны обязательства сторон по счету эскроу.

**Предложение:** в пункте 9 статьи 1 Проекта исключить из вводимого пункта 5 ст. 155 слова: «…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...».

**4.6.** Согласно Проекту счет эскроу подлежит закрытию в случае расторжения договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон такого договора или в судебном порядке по основаниям, указанным в п. 11 ст. 9 настоящего Федерального закона, одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным п. 4 ст. 154 настоящего Федерального закона, одностороннего отказа застройщика от исполнения договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным п. 4 и 5 ст. 5 настоящего Федерального закона, не позднее трех рабочих дней после получения банком подтверждения о внесении в Единый государственный реестр прав (ЕГРП) записи о расторжении такого договора или одностороннего отказа одной из сторон от исполнения такого договора (пункт 9 статьи 1 (новая статья 155: пункт 1 части 6)).

Отмечается, что формулировка данного пункта не позволяет однозначно установить, какой конкретно документ является подтверждением возникновения основания для закрытия счета эскроу, а так же на кого из участников возлагается обязанность по направлению информации /подтверждения в банк.

**Предложение:** в пункте 9 статьи 1 Проекта внести соответствующие уточнения в вводимой части 1 пункта 6 статьи 155.

**4.7.** Для случая закрытия счета эскроу в связи с расторжением договора участия в долевом строительстве (пункт 9 статьи 1 (новая статья 155: пункт 1 части 6)) не урегулирован механизм направления денежных средств со счета эскроу в погашение задолженности по ипотечному кредиту, предоставленному на оплату по договору участия в долевом строительстве, если целевой кредит на финансирование строительства выдан одним банком, а ипотечный кредит на оплату по договору участия в долевом строительстве выдан другим банком.

Если денежные средства со счета эскроу будут выданы заемщику наличными либо перечислены на счет заемщика, открытый не у кредитора-залогодержателя, погашение ипотечного кредита будет зависеть от воли заемщика, в отсутствие обеспечения залогом прав участника долевого строительства.

**Предложение:** Для снижения рисков ипотечных кредиторов предлагается установить норму, в соответствии с которой указанные денежные средства перечисляются ипотечному кредитору, а излишек после полного погашения задолженности по ипотечному кредиту (при наличии) возвращается ипотечным кредитором заемщику.

**5. Обеспечение защиты прав залогодержателя имущественных прав по договору участия в долевом строительстве.**

Механизм, аналогичный изложенному в пункте 4.7 настоящего Заключения, необходимо предусмотреть на случай возникновения оснований для возврата застройщиком денежных средств, фактически уплаченных по договору участия в долевом строительстве.

В настоящий момент банки-залогодержатели при кредитовании на приобретение и под залог имущественных прав по договору участия в долевом строительстве не защищены в случае возникновения оснований для возврата застройщиком дольщику-заемщику денежных средств, фактически уплаченных по договору участия в долевом строительстве (*расторжение договора участия в долевом строительстве, признание его недействительной сделкой или незаключенным договором*):

- расторжение договора участия в долевом строительстве, влекущее утрату залога, возможно без согласия банка-залогодержателя[[1]](#footnote-1);

- если застройщик вернет денежные средства заемщику наличными или перечислит их на счет заемщика в другом банке, погашение кредита будет зависеть от воли заемщика, в отсутствие обеспечения.

Возврат указанных денежных средств банку, утратившему залог, соответствует логике ч. 2 ст.334 ГК РФ о преимущественном удовлетворении требований залогодержателя за счет причитающегося залогодателю возмещения, предоставляемого взамен заложенного имущества, в т.ч. что залогодержатель вправе требовать причитающиеся ему денежную сумму непосредственно от обязанного лица.

Сейчас банки, предоставляющие ипотечные кредиты на оплату по договорам участия в долевом строительстве, предлагают при наличии волеизъявления заемщика включать в договор участия в долевом строительстве механизм направления денежных средств застройщиком в погашение ипотечного кредита при возникновении оснований для возврата застройщиком денежных средств, фактически уплаченных по договору участия в долевом строительстве, однако многие застройщики отказываются включать такое условие.

Кроме того, законопроектом предлагается утверждение типовой формы договора участия в долевом строительстве Правительством РФ (изменения в п.2 ст.4 Закона № 214-ФЗ), в связи с чем банкам будет еще сложнее добиваться включения в договор участия в долевом строительстве указанного условия.

В связи с этим, целесообразно предусмотреть механизм направления денежных средств застройщиком в погашение ипотечного кредита при возникновении любых оснований для возврата застройщиком денежных средств, фактически уплаченных по договору участия в долевом строительстве.

**Предложение:** дополнить статью 1 Проекта новым пунктом следующего содержания:

«Статья 91. Защита прав залогодержателя имущественных прав по договору при возникновении оснований для возврата денежных средств, уплаченных по договору

1. Залогодержатель прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора, вправе преимущественно перед другими кредиторами залогодателя получить удовлетворение обеспеченного залогом требования за счет денежных средств, причитающихся залогодателю в случае возникновения любых оснований для возврата денежных средств, уплаченных по договору, и требовать причитающуюся ему денежную сумму непосредственно от застройщика.

2. Если оплата цены договора осуществлена полностью или частично с использованием кредитных средств банка, предоставленных по кредитному договору, исполнение обязательств по которому обеспечено залогом прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора, о чем известно застройщику, то в случае возникновения оснований для возврата денежных средств, уплаченных по договору и при отсутствии у застройщика письменного уведомления залогодержателя о полном погашении задолженности по такому кредитному договору, застройщик обязан в течение десяти рабочих дней с даты возникновения оснований для возврата денежных средств, уплаченных по договору, перечислить указанные денежные средства залогодержателю. Такие денежные средства считаются направленными на погашение (в том числе досрочное) задолженности по указанному кредитному договору.

В случае поступления залогодержателю денежных средств в размере, превышающем сумму задолженности участника долевого строительства перед залогодержателем, залогодержатель незамедлительно уведомляет участника долевого строительства об остатке денежных средств, подлежащих возврату участнику долевого строительства после полного погашения задолженности. Указанный остаток денежных средств перечисляется либо выдается залогодержателем участнику долевого строительства.

В случае возникновения оснований для возврата денежных средств, уплаченных по договору, после полного погашения задолженности по такому кредитному договору, участник долевого строительства обязан незамедлительно предоставить застройщику письменное уведомление залогодержателя о полном погашении задолженности по кредитному договору, застройщик осуществляет возврат денежных средств участнику долевого строительства в соответствии с частями 2 и 5 статьи 9 настоящего Федерального закона.

3. Если в указанный срок застройщик не исполнил обязанность, предусмотренную в части 2 настоящей статьи по независящим от него причинам, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства и залогодержателю.

4. Если денежные средства в оплату цены договора внесены на открытый в указанном в части 1 статьи 154 банке специальный счет эскроу полностью или частично с использованием кредитных средств банка, предоставленных по кредитному договору, исполнение обязательств по которому обеспечено залогом прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора, то в случае закрытия счета эскроу, при отсутствии у эскроу-агента письменного уведомления залогодержателя о полном погашении задолженности по такому кредитному договору указанные денежные средства перечисляются эскроу-агентом залогодержателю и считаются направленными на погашение (в том числе досрочное) задолженности по указанному кредитному договору.

В случае поступления залогодержателю денежных средств в размере, превышающем сумму задолженности участника долевого строительства перед залогодержателем, залогодержатель незамедлительно уведомляет участника долевого строительства об остатке денежных средств, подлежащих возврату участнику долевого строительства после полного погашения задолженности. Указанный остаток денежных средств перечисляется либо выдается залогодержателем участнику долевого строительства.

В случае закрытия счета эскроу после полного погашения задолженности по такому кредитному договору, участник долевого строительства обязан незамедлительно предоставить эскроу-агенту, не являющемуся залогодержателем прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора, письменное уведомление залогодержателя о полном погашении задолженности по кредитному договору.».

**6. Положения Проекта, регулирующие страхование имущественных интересов (дополнение №214-ФЗ новой cтатьей 153).**

**6.1.** Проект предусматривает, что страхование имущественных интересов дольщика осуществляется в пользу страхователя (пункт 9 статьи 1 (новая статья 153: часть 7)).

В целях стимулирования ипотечного кредитования предлагается закрепить, что выгодоприобретателем по такому договору страхования является залогодержатель прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве.

Возврат указанных денежных средств залогодержателю, утратившему залог, соответствует логике ч. 2 ст. 334 ГК РФ о преимущественном удовлетворении требований залогодержателя за счет страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано.

**Предложение:**

В пункте 9 статьи 1 Проекта вводимый пункт 7 статьи 153 №214-ФЗ дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае залога прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора, выгодоприобретателем является залогодержатель указанных прав требования.».

**6.2.** Проект устанавливает, что страховым случаем является подтвержденное решением об обращении взыскания на предмет залога или о признании должника банкротом суда неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче участнику долевого строительства помещения по договору (пункт 9 статьи 1 (новая статья 153: часть 9)).

При этом, Проектом необоснованно не закреплён ряд страховых случаев:

- невозврат застройщиком дольщику денежных средств в связи с расторжением договора участия в долевом строительстве, связанным с ненадлежащим исполнением застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве, влекущим непередачу объекта долевого строительства (ч.1, 1.1 ст.9 Закона № 214-ФЗ). Это позволит защитить дольщиков в случаях, когда закон предоставляет им право расторгнуть договор участия в долевом строительстве, однако застройщик не возвращает уплаченные по договоры денежные средства в установленные законом сроки;

- признание строящегося объекта самовольной постройкой (ст. 222 ГК РФ).

**Предложение:** в пункте 9 статьи 1 Проекта вводимый пункт 9 статьи 153 №214-ФЗ изложить в следующей редакции:

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 выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований;

*3) решение арбитражного суда либо уполномоченного органа местного самоуправления о сносе многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в отношении которого заключен договор участия в долевом строительстве, как самовольной постройки (статья 222 ГК РФ);*

*а также наличие оснований для расторжения договора участия в долевом строительстве, предусмотренных частью 1 и 1.1 статьи 9 настоящего Федерального закона, подтвержденное одним из следующих документов:*

*1) уведомлением участника долевого строительства об одностороннем отказе от исполнения договора, направленным по почте заказным письмом с описью вложения;*

*2) решением суда о расторжении договора участия в долевом строительстве.*

*3) документа, подтверждающего внесение в Единый государственный реестр прав (Единый государственный реестр недвижимости) записи о расторжении такого договора или одностороннего отказа одной из сторон от исполнения такого договора.*

**6.3.** Законопроектом предусмотрено, что договор страхования от рисков непередачи объекта долевого строительства действует до срока передачи объекта долевого строительства, установленного договором участия в долевом строительства (пункт 9 статьи 1 (новая статья 153: часть 10)).

Однако страховой случай - неисполнение обязанности передать помещение - возникает только на следующий день после истечения установленного единого срока передачи помещения (если оно не передано) (ст. 192, 193 ГК РФ). А договор страхования к этому моменту уже прекратил действие. Т.е. конструкция такова, что страховой случай практически не может наступить в период действия договора страхования, а это основание для отказа страховщиком в выплате. Исключение - признание застройщика банкротом ещё в процессе строительства (например, если застройщик строит сразу несколько домов).

**Предложение:** в пункте 9 статьи 1 Проекта вводимый пункт 10 статьи 153 №214-ФЗ изложить в следующей редакции:

«Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до *рабочего дня, следующего за днем истечения* 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 период действия договора страхования, в течение двух лет по истечении срока действия договора страхования*.».

**7. Другие положения Проекта, требующие доработки.**

**7.1.** Поскольку ст. 15.2 №214-ФЗ будет признана утратившей силу (пункт 8 статьи 1 Проекта), соответствующие изменения необходимо внести и в ст. 12.1 №214-ФЗ.

**Предложение:** внести соответствующие изменения в пункт 8 статьи 1 Проекта.

**7.2.** Проект предусматривает распространение системы страхования вкладов на денежные средства, размещенные на счете эскроу (статья 3 Проекта). 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. Наряду с очевидной привлекательностью использования данного механизма для минимизации рисков при долевом строительстве отмечается, что распространение на денежные средства, размещенные на счете эскроу, страхования вкладов в АСВ требует дополнительных отчислений банков в Фонд страхования вкладов.

**Предложение:** исключить статью 3 Проекта.

**7.3.** Проектом регулируются механизмы банковского проектного финансирования строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с открытием счетов эскроу для размещения средств участников долевого строительства (пункт 9 статьи 1 (новые статьи 154 и 155) . Право использовать указанный новый механизм с размещением средств участников долевого строительства на счетах эскроу имеют только банки, в которых в соответствии с частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации могут быть открыты специальные счета на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома. Частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд. рублей.

Представляется нецелесообразным введение данных ограничений в отношении банков. С учетом того, что для защиты средств участников долевого строительства, размещенных на счетах эскроу банках, Проектом предлагается внести изменения в Федеральный закон от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации", дополнив ее новой статьей 122, предусматривающей особенности страхования денежных средств, размещенных на счете эскроу, открытом для расчетов по договору участия в долевом строительстве, представляется экономически и юридически обоснованным установление в проекте универсального характера механизма расчетов, проектируемого ст.ст. 154 и 155.

**Предложение:** внести соответствующие изменения в пункт 9 статьи 1 Проекта.

1. пп.3 п.1 ст.352, ч. 1 ст. 450 ГК РФ ГК РФ, п.5 ст. 5, п.1 ст.37, ст.39 ФЗ "Об ипотеке", Апелляционное определение СК по гражданским делам Пермского краевого суда от 29 апреля 2013 г. по делу N 33-3683-2013, Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 декабря 2013 г. N 18АП-12364/13 [↑](#footnote-ref-1)