**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»**

Законопроект о внесении изменений в Федеральный закон от 30.12.2004
№ 214-ФЗ «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») направлен на обеспечение стабильности деятельности по созданию многоквартирных домов
и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в целях защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Предлагаемые законопроектом в интересах участников долевого строительства методы регулирования операционной деятельности по застройке позволят без ущерба для пресекающих деятельность недобросовестных застройщиков положений Закона о долевом строительстве, обеспечить устойчивость нормальной деятельности соблюдающих требования закона и добросовестных участников рынка. Таким образом, будет упрочена основа для успешной реализации строительных проектов с привлечением средств участников долевого строительства, с учетом вступающих в силу с 01.07.2018 изменений в Закон о долевом строительстве (внесены Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ
«О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», далее -«Закон 218-ФЗ»), которые предусматривают повышенные требования
к застройщикам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства.

Права участников долевого строительства будут защищены должным образом, только если в обмен на вносимые ими денежные средства им будут своевременно предоставляться объекты долевого строительства надлежащего качества, и при этом ожидания участников долевого строительства относительно параметров среды расположения объекта долевого участия будут оправданы. Таким образом, регуляторные ограничения в отношении застройщиков не должны приводить
к фактической невозможности реализации строительных проектов и ухудшению работы строительной отрасли в целом, поскольку это отрицательно скажется
в первую очередь на положении участников долевого строительства без возможности для них получить адекватную компенсацию. Кроме этого необходимо учитывать, что дополнительные затраты застройщика приведут к увеличению стоимости жилья и иных объектов долевого строительства для их приобретателей,
и поэтому в интересах этих приобретателей - в пределах разумного избегать регуляторных требований, необоснованно повышающих издержки застройщиков.

Положения Закона о долевом строительстве в редакции Закона 218-ФЗ создают риски:

невозможности надлежащего и своевременного обеспечения объектов долевого строительства необходимой инженерной, социальной и дорожной инфраструктурой, а также элементами благоустройства;

неисполнения застройщиками своих обязательств по договорам, заключенным в публичных интересах с субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями, а также по договорам с участниками долевого строительства;

невозможности обеспечить сбалансированное и непрерывное финансирование проектов по созданию многоквартирных домов и связанных с ними иных объектов недвижимости и, соответственно, риски задержек в осуществлении этих проектов;

существенного увеличения стоимости строительства и, соответственно, цен на рынке жилья;

необоснованной приостановки деятельности застройщика, соответствующим образом отражающиеся на участниках долевого строительства последствия которой для проекта будет невозможно устранить.

Для обеспечения устойчивого функционирования строительной отрасли
в интересах участников долевого строительства законопроектом предусматривается:

1. Возможность для застройщика обеспечить строительство
не только многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, в состав которого входят объекты долевого строительства, на определенном земельном участке, но и объектов (в т. ч. линейных) инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, необходимых для создания функциональной и комфортной среды проживания для будущих собственников таких объектов долевого строительства
в соответствии с требованиями законодательства и договоров, заключенных застройщиком с публично-правовым образованием. Текущая редакция Закона
о долевом строительстве, требующая от застройщика осуществления проекта
в рамках только одного разрешения на строительство в единицу времени, допускает риск невозможности создания такой инфраструктуры и неисполнения застройщиком своих соответствующих обязательств в ущерб интересам участников долевого строительства;
2. Возможность для застройщика финансировать проект в том числе за счет целевых займов от аффилированных лиц, а не только за счет целевых кредитов кредитных организаций. Таким образом, застройщик сможет лучше контролировать обеспеченность проекта финансированием и своевременно устранять кассовые разрывы, предотвращая приостановки процесса строительства;
3. Включение в перечень допустимых обязательств застройщика таких обычных для его деятельности обязательств, как (1) платежные обязательства
в связи с приобретением земельного участка в собственность, (2) гарантийные обязательства в отношении ранее введенных застройщиком в эксплуатацию многоквартирных домов, иных объектов недвижимости и благоустройства, (3) обязательства по договорам с публично-правовыми образованиями о создании объектов инфраструктуры и благоустройства. Очевидно, что возможность для застройщика нести и исполнять данные обязательства является критичной с точки зрения соблюдения интересов участников долевого строительства;
4. Право застройщика при наличии налоговых претензий или мнения уполномоченного органа исполнительной власти субъекта РФ о несоответствии застройщика требованиям Закона о долевом строительстве защитить свою позицию в установленном законом порядке, прежде чем его деятельность по привлечению средств участников долевого строительства, а фактически - деятельность в рамках проекта будет приостановлена. Уязвимость застройщика и проекта по отношению
к требованиям и претензиям контролирующих органов, исключающая возможность для застройщика эффективно предотвратить такие последствия путем обращения
в суд, с большой степенью вероятности приведет к остановке проекта и банкротству застройщика;
5. Возможность для застройщика иметь счета в нескольких уполномоченных банках (то есть банках, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, и включенных в список Центрального банка России), с привязкой проекта, осуществляемого по одному разрешению на строительство, к одному конкретному счету в таком банке. При этом застройщик должен быть вправе сменить обслуживающий его банк в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Таким образом, застройщик сможет избежать потенциальных злоупотреблений со стороны банка, которые вероятны при наличии только одного счета застройщика в одном банке, полностью контролирующем все расчеты по проекту, без возможности сменить банк.
В частности, текущая редакция Закона о долевом строительстве позволяет банку навязывать неблагоприятные условия оказания банковских услуг (в том числе, завышенный размер комиссии), что приведет к удорожанию проекта в ущерб интересам участников долевого строительства.
6. Право застройщика использовать денежные средства со специального банковского счета для дальнейшей деятельности, в том числе для финансирования новых проектов уже после получения разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующего объекта. Поскольку наличие разрешения на ввод в эксплуатацию означает фактическую готовность объектов долевого строительства к передаче,
и при этом права участников долевого строительства на своевременное получение этих объектов по-прежнему защищены положениями Закона о долевом строительстве, а также законодательства о защите прав потребителей, данное изменение не ухудшит их положения. Одновременно, средства застройщика
не будут заморожены на неопределенный период до завершения передачи всех объектов участникам долевого строительства, которая может затянуться по
не зависящим от застройщика причинам.

Законопроект также развивает переходные положения Закона
№ 218-ФЗ с тем, чтобы новые, существенно изменившиеся правила организации всей деятельности застройщика не затронули ранее начатые масштабные проекты,
в том числе по договорам о развитии застроенной территории, договорам
о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса или договорам аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства, договорам
о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей или договорам о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления. Застройщики, ранее заключившие такие договоры, исходили из совершенно иного регулирования при осуществлении ими таких проектов
и распланировали свою деятельность определенным образом (определили количество земельных участков в проекте, порядок разработки проектной документации и получения разрешений на строительства, очередность строительства, порядок обеспечения проекта элементами благоустройства
и необходимой инфраструктурой и тому подобное). При вступающем в силу
с 01.07.2018 изменении регулирования завершение таких проектов по разработанному плану (как и изменение этого плана, уже реализованного
в определенной части) окажется невозможным, что резко негативно повлияет на участников долевого строительства, уже предоставивших средства для финансирования соответствующих объектов. Кроме этого, такое существенное изменение регулирования в отношении начатых инвестиционных проектов означало бы отсутствие каких-либо гарантий стабильности инвестиций, что в целом крайне негативно сказалось бы не только на всей строительной отрасли, но и в целом на инвестиционном климате Российской Федерации.

Таким образом, предлагаемые законопроектом изменения позволят сохранить установленный Законом о долевом участии эффективный механизм защиты прав участников долевого строительства и при этом повысят гарантии такой защиты путем обеспечения работоспособности строительных проектов, 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.