

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; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015, 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619, 7643; 2013, № 30, ст. 4074; № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767, 4816; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 31, ст. 4861) следующие изменения:

1) часть 4 статьи 1 изложить в следующей редакции:

"4. Действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникающие в связи:

1) с реновацией жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве, с учетом особенностей, предусмотренных Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации";

2) с урегулированием обязательств застройщика перед участниками долевого строительства и передачей его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 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", с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом, Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 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".";

2) в статье 2:

а) в пункте 1:

в абзаце втором слово "десяти" заменить словом "пяти";

абзац пятый дополнить словами ", или унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда, созданная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 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";

б) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

"4) целевой кредит (целевой заем) - кредит или заем на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между застройщиком и кредитором (банком или учредителем (участником) застройщика), которые могут быть использованы только на цели, указанные в части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, либо кредит, предоставленный в целях рефинансирования (перекредитования) указанных в настоящем пункте кредита или займа. При этом целевой заем, предоставляемый всеми учредителями (участниками) застройщика, не должен превышать двадцать процентов от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости, указанной в проектной декларации в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона (далее - проектная стоимость строительства), по каждому из выданных разрешений на строительство при условии, что проценты по такому целевому займу не превышают действовавшую на дату заключения договора займа ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на два процентных пункта.";

3) в статье 3:

а) часть 1¹ после слов "осуществлять деятельность" дополнить словами "по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) указанных в настоящей части объектов недвижимости по нескольким градостроительным планам земельного участка или утвержденным проектам планировки территории либо";

б) в абзаце первом части 1² слова "при условии" заменить словами "при соблюдении одного из условий";

в) в части 2:

в пункте 1¹ слова "планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона (далее - проектная стоимость строительства)" заменить словами "проектной стоимости строительства";

пункт 1³ после слов "за исключением целевых кредитов" дополнить словами "(целевых займов)", слова ", и (или) предоставленных основным обществом застройщика целевых займов на предусмотренные настоящей частью цели в размере, не превышающем двадцати процентов от проектной стоимости строительства по каждому из выданных разрешений на строительство, при условии, что проценты по такому займу не превышают действовавшую на дату заключения договора займа ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на два процентных пункта (далее - целевой заем)" исключить;

г) дополнить частью 2²⁻¹ следующего содержания:

"2²⁻¹. В целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, установленном статьями 201⁸⁻¹ и 201⁸⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", застройщики, не соответствующие требованиям части 2 настоящей статьи, вправе заключать договоры участия в долевом строительстве и на таких застройщиков не распространяются требования части 1² настоящей статьи.";

д) часть 2³ дополнить предложением следующего содержания: "При этом число расчетных счетов застройщиков не должно превышать количество разрешений на строительство.";

е) в части 2³⁻¹ слова "соответствующего уведомления" заменить словами "соответствующего распоряжения";

4) в статье 4:

а) часть 10 после слова "выработке" дополнить словами "и реализации";

б) абзац первый части 10¹ после слова "выработке" дополнить словами "и реализации";

5) в статье 13:

а) часть 1 дополнить предложением следующего содержания: "Правила настоящей статьи не применяются при заключении договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьей 15⁴ настоящего Федерального закона.";

б) пункт 3 части 6 признать утратившим силу;

в) в части 7 слова "возврата кредита" заменить словами "возврата целевого кредита";

г) в части 7¹ слова "от банков кредитами" заменить словами "от банков целевыми кредитами";

б) в статье 15⁴:

а) дополнить частью 1¹ следующего содержания:

"1¹. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта

недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит.";

б) дополнить частью 1² следующего содержания:

"1². При заключении застройщиком договора кредита, предоставленного в целях рефинансирования (перекредитования) указанного в части 1¹ настоящей статьи целевого кредита, участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным после дня заключения указанного в настоящей части договора кредита, вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, с которым застройщик заключил договор кредита, предоставленного в целях рефинансирования (перекредитования) указанного в части 1¹ настоящей статьи целевого кредита.";

в) дополнить частью 7¹ следующего содержания:

"7¹. Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении предусмотренного пунктом 1 части 7 настоящей статьи основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23³ настоящего Федерального закона, в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.";

г) в части 9 слово "целевого" исключить;

7) в статье 15⁵:

а) в части 9 слова "обязан направить эскроу-агенту по адресу электронной почты, указанному в договоре участия в долевом строительстве, уведомление" заменить словами "размещает в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23³ настоящего Федерального закона, сведения";

б) в части 12 слова "Кредитор, указанный в пункте 1 части 7 статьи 15⁴ настоящего Федерального закона, информирует участника" заменить словами "Уполномоченный банк, в котором открыт счет эскроу участника долевого строительства, информирует такого участника", после слов "наступления такого основания" дополнить словами "или получения уведомления от застройщика в случае, если кредитором застройщика является другое лицо,";

8) в статье 18:

а) в части 1:

в пункте 1 слова "при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство" исключить;

в пункте 7 слова "Федерального закона" заменить словами "Федерального закона. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по проекту строительства одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство (далее - проект строительства), реализуемому на основании этого договора, устанавливается застройщиком самостоятельно исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по этому договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10¹ части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона";

в пункте 8 слова "Федерального закона" заменить словами "Федерального закона. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по проекту строительства, реализуемому на основании этих договоров, устанавливается застройщиком самостоятельно исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по этим договорам, пропорционально планируемой

стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10¹ части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона";

пункт 10 после слова "кредитам" дополнить словами ", предусмотренные кредитным договором и иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа)";

пункт 12 дополнить словами ", при условии, что денежные средства и начисленные по такому депозиту проценты подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались";

пункт 17 дополнить словами "в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена федеральными законами";

дополнить пунктом 19¹ следующего содержания:

"19¹) оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано";

б) в пункте 2 части 3 слова "в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство" исключить;

в) часть 4 после слова "размер" дополнить словом "всех", дополнить предложением следующего содержания: "При этом застройщик самостоятельно определяет размер авансовых платежей по каждому договору с учетом определенного настоящей частью ограничения.";

г) часть 5 изложить в следующей редакции:

"5. Застройщик обязан обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, и затрат на строительство отдельно в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в пункте 1 части 1 настоящей статьи.";

д) в пункте 1 части 7 слова "основным обществом" заменить словами "учредителями (участниками)";

е) часть 7¹ изложить в следующей редакции:

"7¹. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости до осуществления государственного кадастрового учета таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении объектов долевого строительства, не являющихся предметом других договоров участия в долевом строительстве. В случае заключения договоров участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных настоящей частью, требования, предусмотренные частями 1² и 4 статьи 3, статьей 15⁴ настоящего Федерального закона, не применяются.";

ж) часть 8 признать утратившей силу;

9) в статье 18¹:

а) наименование после слова "кредитам" дополнить словами "(целевым займам)";

б) часть 1 после слова "кредитам" дополнить словами "(целевым займам)";

в) часть 2 после слова "кредиту" дополнить словами "(целевому займу)";

г) часть 4 после слова "кредиту" дополнить словами "(целевому займу)";

д) абзац первый части 5 после слова "кредитам" дополнить словами "(целевым займам)";

е) абзац первый части 6 после слова "кредитам" дополнить словами "(целевым займам)";

10) в статье 18²:

а) часть 3 дополнить пунктом 6 следующего содержания:

"б) производится снятие с расчетного счета застройщика или зачисление на такой счет денежных

средств в наличной форме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 17 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, а также случаев возврата на расчетный счет застройщика денежных средств в наличной форме, ранее снятых с данного счета в целях осуществления расходов, предусмотренных пунктом 17 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона.";

б) часть 5 дополнить словами ", а также случаев возврата на расчетный счет застройщика денежных средств в наличной форме, ранее снятых с данного счета в целях осуществления расчетов, предусмотренных пунктом 17 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона";

в) дополнить частью 7 следующего содержания:

"7. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство, и предоставления застройщиком в уполномоченный банк документов, подтверждающих получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, предусмотренные настоящей статьей требования в части осуществления уполномоченным банком контроля соответствия назначения и размера платежа, указанного в распоряжении застройщика, содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения, и требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона не применяются.";

11) в части 1 статьи 21:

а) в абзаце первом слова "либо нескольких разрешений на строительство (далее - проект строительства)," исключить;

б) дополнить пунктом 10¹ следующего содержания:

"10¹) о размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона";

12) в статье 23:

а) часть 3 дополнить пунктом 3⁶ следующего содержания:

"3⁶) вправе осуществлять мониторинг реализации контролирующими органами контрольно-надзорных полномочий в целях осуществления государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем взаимодействия в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23³ настоящего Федерального закона";

б) в части 9 слова "граждан для строительства" заменить словами "участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости";

в) часть 10 изложить в следующей редакции:

"10. Плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не проводятся.";

г) в части 12 слова "основанию, указанному в пункте 4" заменить словами "основаниям, указанным в пунктах 1, 2, 3¹, 4 и 5";

д) в части 13 слова "основанию, указанному в пункте 4" заменить словами "основаниям, указанным в пунктах 1, 2, 3¹, 4 и 5";

13) в части 4 статьи 23² слово "солидарную" заменить словом "субсидиарную";

14) в статье 23³:

а) часть 3¹ изложить в следующей редакции:

"3¹. Субъектами информации являются застройщики, контролирующие органы, уполномоченный

орган, орган регистрации прав, федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, или определенное таким федеральным органом исполнительной власти подведомственное ему государственное (бюджетное или автономное) учреждение, осуществляющее ведение единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства в соответствии со статьей 50¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - оператор единого государственного реестра заключений), органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, Фонд и лица, которые в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации обязаны размещать информацию в системе. Субъекты информации, имеющие доступ к закрытой части указанного в части 1 настоящей статьи сайта, обеспечивают конфиденциальность информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации.";

б) дополнить частью 4¹ следующего содержания:

"4¹. Жилищно-строительные кооперативы обязаны размещать в системе информацию, раскрытие которой предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации.";

в) часть 6 дополнить пунктом 5¹ следующего содержания:

"5¹) сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве";

г) часть 6¹ после слов "в части 4 настоящей статьи," дополнить словами "а также размещаемые жилищно-строительным кооперативом в соответствии с частью 4¹ настоящей статьи," после слов "части 6 настоящей статьи," дополнить словами "проектная документация и результаты инженерных изысканий, указанные в пункте 2 части 6⁵ настоящей статьи,";

д) в абзаце первом части 6² слово "государственной" заменить словом "исполнительной";

е) дополнить частью 6⁵ следующего содержания:

"6⁵. Оператор единого государственного реестра заключений размещает в системе:

1) сведения о заключениях экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также о представленных для проведения такой экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий;

2) заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также проектную документацию и результаты инженерных изысканий, по результатам рассмотрения которых подготовлены такие заключения.";

15) в статье 23⁴:

а) наименование после слова "Взаимодействие" дополнить словами "уполномоченного органа, органа регистрации прав,";

б) часть 1 после слова "Взаимодействие" дополнить словами "уполномоченного органа, органа регистрации прав,";

в) часть 4 после слова "взаимодействия" дополнить словами "уполномоченного органа, органа регистрации прав,".