



**Деловой форум «Строить и жить: новый опыт, новое качество»  
19 ноября 2015 года, Нижний Новгород,  
Центр международной торговли**

## **РЕЗОЛЮЦИЯ**

### **Круглого стола «Страхование гражданской ответственности застройщиков жилья за неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве»**

Ассоциацией «Национальное объединение строителей», Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации предлагаются различные пути решения указанных проблем. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации разработало 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», размещенный для общественного обсуждения на сайте [regulation.gov.ru](http://regulation.gov.ru) (ID проекта 02/04/10-15/00041361), далее – законопроект. Проанализировав предложения, участники Круглого стола пришли к следующим выводам:

1. участники Круглого стола предлагают предусмотреть в Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» **все возможные способы обеспечения обязательств** застройщиков перед участниками долевого строительства. Наиболее эффективный способ будет определен практикой. В связи с этим, участники Круглого стола поддерживают введение страхования имущественных интересов участников долевого строительства, но при этом не поддерживают исключение страхования гражданской ответственности застройщиков, в том числе не поддерживают исключение обществ взаимного страхования застройщиков как способа обеспечения обязательств застройщиков перед дольщиками. При этом необходимо отметить, что указанные в настоящей Резолюции проблемы страхования ответственности

застройщиков останутся без изменений при введении страхования рисков дольщиков, поскольку сам риск, подлежащий страхованию, не меняется;

2. дополнить указанный законопроект предложениями Ассоциации «Национальное объединение строителей»:

2.1. исключить обязанность страховать свою ответственность для застройщиков, которые соответствуют установленным нормативам финансовой устойчивости застройщиков. Такая мера позволит финансово устойчивым компаниям под контролем уполномоченных органов государственной власти продолжать осуществлять строительство, обеспечивая надлежащий уровень гарантированности своих обязательств. Вместе с тем, установленные нормативы финансовой устойчивости застройщиков должны быть доработаны с целью увеличения показательности деятельности застройщиков;

2.2. дополнить закон возможностью создать по 1 обществу взаимного страхования застройщиков в каждом федеральном округе, не прекращая деятельность уже созданного единого общества взаимного страхования застройщиков;

2.3. дать возможность обществу взаимного страхования застройщиков при наступлении страховых случаев выступать в качестве технического заказчика и финансировать достройку объектов в целях исполнения перед дольщиками обязательств своего члена. Такая мера позволит полностью удовлетворить потребности дольщиков и будет создавать доверительное отношение граждан к институту долевого участия в строительстве, а также предотвратит большие расходы общества взаимного страхования, что соответствует интересам застройщиков;

2.4. ввести для страховых организаций, включенных в перечень страховых организаций, которые соответствуют требованиям Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для страхования гражданской ответственности застройщиков жилья, обязанность заключать договоры страхования с застройщиками по правилам и тарифам, установленным государством (обязательное страхование или публичный договор).

3. установление требований к застройщикам для появления права привлекать средства граждан по договору о долевом участии в строительстве, в т.ч. установление Правительством Российской Федерации минимального размера собственных средств застройщика или группы компаний, в которую он входит, может быть признано обоснованным и поддержано участниками Круглого стола только с одновременным освобождением таких застройщиков (или участников долевого строительства) от обязательств по страхованию рисков невыполнения договора долевого участия в строительстве, а также по использованию иных способов обеспечения выполнения таких договоров.

Вместе с этим, участники Круглого стола предлагают дифференцировать требования к размеру собственных средств региональных застройщиков и застройщиков, осуществляющих строительство в Москве и Санкт-Петербурге, в связи с большой разницей их финансового положения;

4. участники Круглого стола предлагают ввести условие об отсутствии необходимости обеспечивать обязательства застройщика по договору участия в долевом строительстве при целевом кредитовании банками строительства многоквартирного дома в объеме, не менее 30% от стоимости строительства такого объекта. Участие банка в финансировании строительства даже в указанной доли означает проверку банком показателей надежности застройщика, а также контроль за ходом строительства, что является гарантией окончания строительства и исполнения договоров долевого участия. Практика строительства многоквартирных домов показала эффективность схемы, при которой в финансировании строительства принимают участие и банк, и застройщик, и дольщики. Предложение законопроекта о введении целевого кредитования банками строительства многоквартирных домов в объеме, достаточном для завершения такого строительства, на самой распространенной стадии кредитования – начало строительства – означает целевое кредитование всего строительства в целом. Для подавляющего большинства застройщиков выдача целевого кредита банком в объеме, достаточном для строительства всего объекта, практически не возможна;

5. исключить нормы об использовании счетов эскроу для размещения средств, полученных по договорам долевого участия в строительстве. При этом предложить введение норм о контроле банком поэтапного целевого использования средств, полученных по договорам долевого участия в строительстве и зачисленных на расчетный счет застройщика, открытый в этом банке. Финансирование строительства каждого объекта должно осуществляться с использованием только одного расчетного счета, на который будут поступать все средства для строительства объекта. Это обеспечит прозрачность источников финансирования строительства объекта и целевой характер использования средств;

6. заменить поручительство банка как способ обеспечения обязательств застройщиков на банковскую гарантию в связи с тем, что банковская гарантия имеет сложившуюся практику применения;

7. сократить до 5 рабочих дней срок рассмотрения Центральным Банком России заявлений от страховых организаций о включении в перечень страховых организаций, которые соответствуют требованиям Федерального закона 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» для страхования гражданской

**Пояснительная записка  
к Резолюции Круглого стола «Страхование гражданской ответственности  
застройщиков жилья за неисполнение обязательств по договору участия в  
долевом строительстве»**

С 1 октября 2015 года ужесточились требования к страховым компаниям, которые вправе страховать гражданскую ответственность застройщиков жилья за неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве (Федеральный закон от 13.07.2015 г. N 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»). Центральный банк России по закону размещает на своем сайте список страховых компаний, которые соответствуют новым требованиям закона. При этом количество таких страховых компаний крайне мало, сроки рассмотрения заявок задерживаются, страховые компании ограничены в своих резервах и не смогут удовлетворить заявки всех застройщиков жилья, а крупные федеральные страховые компании не выходят на этот рынок, за исключением отдельных случаев заключения ничтожно малого количества договоров.

Причинами отказа крупных страховых компаний страховать ответственность застройщиков можно считать: отсутствие возможности перестраховать свои риски у зарубежных перестраховочных организаций, недостаточную капиталоемкость внутрироссийского страхового рынка и иные причины, связанные с рисками застройщиков.

Альтернативный страхованию способ обеспечения ответственности застройщиков – поручительство банков – стоит в несколько раз дороже и банки готовы сотрудничать лишь с небольшим количеством наиболее крупных застройщиков. А Общество взаимного страхования застройщиков как альтернатива коммерческому страхованию предполагает субсидиарную ответственность членов друг за друга. Риск несения ответственности за крупные федеральные строительные компании небольшими региональными застройщиками отталкивает последних от использования подобного механизма. При этом без договора страхования или поручительства банка заключить договор участия в долевом строительстве по закону невозможно. Рынок жилищного строительства финансируется до 80% средствами, полученными от граждан по договору долевого участия в строительстве. Жилищное строительство России не может продолжаться без средств дольщиков. В ближайшей перспективе возможно появление многочисленных схем привлечения средств граждан на строительство жилья в обход законодательства о долевом участии. Это повлечет снижение степени защищенности дольщиков, и принесет убытки добросовестным застройщикам.

Сложившаяся ситуация вскрыла неэффективность существующих в законе механизмов обеспечения ответственности застройщиков жилья как для участников долевого строительства, так и для застройщиков. Если страховая компания, застраховавшая ответственность застройщиков жилья, будет способна выплатить средства дольщикам, то размер выплат на каждого дольщика с учетом роста цены квадратного метра не позволит ему заключить новый договор участия в долевом строительстве. Следует констатировать необходимость кардинально изменить такие механизмы.



## Таблица поправок

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», разработанного Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и размещенного для общественного обсуждения на сайте regulation.gov.ru (ID проекта 02/04/10-15/00041361)

№ п/п	Номера пункта, части, статьи и текст нормы, предлагаемой к изменению	Предложения участников Круглого стола «Страхование гражданской ответственности застройщиков жилья за неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве», 19.11.2015, Нижний Новгород
1.	<p><b>Пункт 3 статьи 1 законопроекта (выдержка):</b>            «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:</p>	<p><b>Пункт 3 статьи 1 законопроекта (выдержка) изложить в следующей редакции:</b>            «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 <b>с учетом региональных коэффициентов;</b>»</p>

	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.	<b>Подпункт «а)» пункта 7 статьи 1 законопроекта:</b> «7) в статье 12 <sup>1</sup> : а) пункт 2 части 2 признать утратившим силу;»	<b>Исключить поправку из законопроекта и заменить ее следующей:</b> «7) в статье 12 <sup>1</sup> : а) в пункте 1 части 2 слова «поручительство банка» заменить словами «банковская гарантия»;»
3.	<b>Подпункт «в)» пункта 7 статьи 1 законопроекта:</b> Отсутствует	Дополнить пункт 7 статьи 1 законопроекта подпунктом «в)» следующей редакции: «в) дополнить частью 3 в следующей редакции: «3. Обеспечение исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства, установленное частью 2 настоящей статьи, не требуется в следующих случаях: 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, составляет не менее размера, установленного Правительством Российской Федерации для освобождения от установленных частью 2 настоящей статьи способов обеспечения исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного



		<p>разрешения на строительство, рассчитываемого в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;</p> <p>2) заключение застройщиком кредитного договора с банком, предусматривающего 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, предусмотренного настоящим законом;</p> <p>3) если застройщик соответствует показателям, установленным частью 5 статьи 23 настоящего Федерального закона.»»</p>
4.	<p><b>Пункт 7<sup>1</sup> статьи 1 законопроекта</b> Отсутствует</p>	<p><b>Дополнить статью 1 законопроекта пунктом 7<sup>1</sup> в следующей редакции:</b></p> <p>7<sup>1</sup>) Статью 15<sup>1</sup> изложить в следующей редакции:</p> <p>«Статья 15<sup>1</sup>. Обеспечение исполнения обязательств по договору банковской гарантией</p> <p>1. Исполнение обязательств застройщика по договору может обеспечиваться банковской гарантией. В случае, если застройщик выбрал банковскую гарантию в качестве способа обеспечения своих обязательств, он обязан довести до сведения участников долевого строительства условия банковской гарантии, а также сведения о банке, выдавшем банковскую гарантию. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается банковской гарантией, выданной банком, удовлетворяющим следующим требованиям:</p> <p>1) наличие лицензии на осуществление банковских операций, которая выдана Центральным банком Российской Федерации и в которой указано право выдачи банковских гарантий;</p> <p>2) осуществление банковской деятельности не менее пяти лет;</p> <p>3) наличие уставного капитала в размере не менее 200 миллионов рублей;</p> <p>4) наличие собственных средств (капитала) в размере не менее одного миллиарда рублей;</p> <p>5) соблюдение обязательных нормативов, предусмотренных законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев;</p>

		<p>6) отсутствие требования Центрального банка Российской Федерации об осуществлении мероприятий по финансовому оздоровлению кредитной организации;</p> <p>7) включение в реестр банков, состоящих на учете в системе страхования вкладов, и отсутствие запрета на привлечение во вклады денежных средств физических лиц и на открытие и ведение банковских счетов физических лиц в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации".</p> <p>2. Информация о банках, которые соответствуют требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи, подлежит размещению на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".</p> <p>3. Банковская гарантия выдается до государственной регистрации договора и должна предусматривать:</p> <p>1) субсидиарную ответственность банка перед участником долевого строительства по обязательству застройщика по передаче жилого помещения по договору в размере цены договора, но не 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 субъектах 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 выдачи банковской гарантии. Банк отвечает перед участником долевого строительства в том же объеме, что и застройщик, включая предусмотренные настоящим Федеральным законом и договором неустойки (штрафы, пени);</p> <p>2) переход прав по банковской гарантии к новому участнику долевого строительства в случае уступки прав требований по договору;</p> <p>3) срок действия банковской гарантии, который должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства;</p>
--	--	---

4) согласие банка на возможные изменения обязательств по договору, в том числе на изменения, влекущие за собой увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для банка;

5) обязательство банка об уведомлении участника долевого строительства в случае досрочного прекращения банковской гарантии в порядке, предусмотренном частью 3 настоящей статьи.

4. В случае прекращения банковской гарантии до истечения предусмотренного пунктом 3 части 3 настоящей статьи срока действия банковской гарантии банк и застройщик обязаны уведомить об этом участника долевого строительства не позднее чем за один месяц до даты прекращения банковской гарантии. При этом застройщик обязан получить новую банковскую гарантию в течение пятнадцати дней с даты прекращения банковской гарантии.

5. В случае прекращения банковской гарантии до истечения предусмотренного пунктом 3 части 3 настоящей статьи срока действия банковской гарантии банк обязан направить уведомление об этом в осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в течение семи рабочих дней с даты прекращения банковской гарантии, а также в течение трех рабочих дней с даты прекращения банковской гарантии в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. В случае отзыва лицензии на осуществление банковских операций у кредитной организации, которая в соответствии с настоящей статьей выдала застройщику банковскую гарантию, либо назначения в такой кредитной организации временной администрации застройщик в течение пятнадцати дней с даты отзыва лицензии или назначения временной администрации в зависимости от того, какое из событий наступило ранее, обязан получить банковскую гарантию в другой кредитной организацией либо в соответствии с частью 2 статьи 12<sup>1</sup> настоящего Федерального закона обеспечить иным способом свои обязательства по передаче жилого помещения участнику долевого строительства.

7. В случае нарушения банком обязанности, предусмотренной частью 4 настоящей

		статьи, он несет субсидиарную ответственность перед участником долевого строительства по обязательству застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.
5.	<b>Пункт 8 статьи 1 законопроекта:</b> «8) статью 15 <sup>2</sup> признать утратившей силу;»	<b>Исключить поправку из законопроекта и заменить ее следующей:</b> «8) В статье 15 <sup>2</sup> : а) дополнить частью 1 <sup>3</sup> следующего содержания: «1 <sup>3</sup> . Обязательное страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об обязательном страховании гражданской ответственности застройщиков». Методика расчета страхового тарифа по договору страхования гражданской ответственности застройщика устанавливается Правительством Российской Федерации с учетом минимальной страховой суммы по договору страхования, определяемой в соответствии с частью 10 настоящей статьи.»; б) Часть 10 изложить в следующей редакции: «10. Минимальная страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен осуществить страховое возмещение, рассчитывается как произведение средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в субъекте Российской Федерации, устанавливаемой федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, на день заключения договора страхования и общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства. При этом страховая сумма не может быть больше, чем произведение вышеуказанного показателя средней рыночной стоимости и площади жилого помещения, являющейся критерием отнесения такого жилого помещения к жилью экономического класса в соответствии с требованиями к жилью экономического класса, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства.».
6.	<b>Пункт 8 статьи 1 законопроекта</b>	<b>Пункт 8 статьи 1 законопроекта (предлагаемая редакция части 7 статьи 15<sup>4</sup>) изложить в</b>

	<p><b>(предлагаемая редакция части 7 статьи 15<sup>4</sup>):</b></p> <p>7. Кредитным договором, указанным в части 1 настоящей статьи, должны быть предусмотрены:</p> <p>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;»</p>	<p><b>новой редакции:</b></p> <p>«7. Кредитным договором, указанным в части 1 настоящей статьи, должны быть предусмотрены:</p> <p>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, <b>не менее 30% средств от общей стоимости</b> такого строительства с учетом требований банка к размеру первоначального взноса по такому кредиту;»</p>
7.	<p><b>Пункт 12<sup>1</sup> статьи 1 законопроекта</b> Отсутствует</p>	<p><b>Дополнить статью 1 законопроекта пунктом 12<sup>1</sup> следующего содержания:</b></p> <p>«12<sup>1</sup>) Статью 20 дополнить частью 4 следующего содержания:</p> <p>«4. Бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика и аудиторские заключения ежеквартально не позднее 15 числа первого месяца квартала подлежат опубликованию на официальном сайте застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».».</p>
8.	<p><b>Подпункт «а<sup>1</sup>)» пункта 14 статьи 1 законопроекта</b> Отсутствует</p>	<p><b>Дополнить пункт 14 статьи 1 законопроекта подпунктом «а<sup>1</sup>)» в следующей редакции:</b></p> <p>«а<sup>1</sup>) Часть 5 изложить в следующей редакции:</p> <p>«5. Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства.»;</p>
9.	<p><b>Подпункт «б») пункта 14 статьи 1 законопроекта (выдержка)</b> «б) в части б:</p>	<p><b>Подпункт «б») пункта 14 статьи 1 законопроекта (выдержка) изложить в новой редакции:</b></p> <p>«б) в части б:</p>

	<p>в пункте 6 слова «ежеквартально получать» заменить словами «ежеквартально получает», слова "уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти" заменить словами "уполномоченным органом";»</p>	<p>в пункте 6 слова «ежеквартально получать» заменить словами «ежеквартально получает», слова "уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти" заменить словами "уполномоченным органом", <b>после слов «законодательства Российской Федерации» дополнить словами «, и аудиторское заключение в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности (в том числе годовой)»;»</b></p>
<p>10.</p>	<p><b>Подпункт «в)» пункта 1 статьи 4 законопроекта:</b>  «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</p>	<p><b>Пункт «в)» пункта 1 статьи 4 законопроекта изложить в новой редакции:</b>  «в) пункт 4 считать пунктом 3 и изложить в следующей редакции:  "3) <b>договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору</b>, либо договор страхования имущественных интересов первого участника долевого строительства в отношении объекта долевого строительства , либо <b>банковская гарантия</b> 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";»</p>

	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";"	
11.	<p><b>Пункт 2 статьи 4 законопроекта:</b></p> <p>«2) часть 3 изложить в следующей редакции:</p> <p>"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."»</p>	<p><b>Пункт 2 статьи 4 законопроекта изложить в новой редакции:</b></p> <p>«2) часть 3 изложить в следующей редакции:</p> <p>"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.</p> <p><b>На государственную регистрацию последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик представляет договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору 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 гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору. "»</b></p>
12.	<b>Статья 4<sup>1</sup> законопроекта</b>	<b>Дополнить законопроект статьей 4<sup>1</sup> в следующей редакции:</b>

Внести в Федеральный закон от 29.11.2007 № 286-ФЗ «О взаимном страховании» («Собрание законодательства РФ», 03.12.2007, N 49, ст. 6047) следующие изменения:

1) В части 3 статьи 3 после слова «выгодоприобретателю» дополнить словами «, а в случае, установленном частью 9 статьи 23<sup>1</sup> настоящего Федерального закона, осуществить финансирование строительства объекта долевого строительства».

2) В пункте 1 части 5 статьи 23<sup>1</sup> после слов «такого возмещения» дополнить словами «, а также порядок участия в финансировании строительства объекта долевого строительства в случае, установленном частью 9 настоящей статьи».

3) Дополнить статью 23<sup>1</sup> частью 9 следующего содержания:

«9. В случае вступления в силу решения суда о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по основаниям, предусмотренным пунктами 2 и 3 части 15 статьи 23 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», общество вправе осуществить финансирование строительства объекта долевого строительства. Данное решение принимается общим собранием членов общества большинством голосов.

В случае принятия общим собранием общества решения о финансировании строительства объекта долевого строительства застройщик обязан уполномочить общество на осуществление функций технического заказчика при строительстве указанного объекта долевого строительства.»

4) Наименование статьи 23<sup>2</sup> изложить в следующей редакции: «Особенности создания обществ взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков».

5) В статье 23<sup>2</sup>:

а) Часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. Взаимное страхование гражданской ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве осуществляется обществами взаимного страхования, созданными



		<p>застройщиками, привлекающими денежные средства участников долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее также - общества взаимного страхования застройщиков, общества). Общества взаимного страхования застройщиков создаются по территориальному принципу - одно общество взаимного страхования застройщиков в федеральном округе. Учредителями и членами общества в соответствующем федеральном округе могут выступать застройщики или их обособленные подразделения, отвечающие требованиям, установленным пунктом 7 настоящей статьи, и зарегистрированные на территории данного федерального округа.».</p> <p>б) Часть 3 изложить в следующей редакции: «В наименовании общества должно содержаться указание на федеральный округ, на территории которого такое общество создано.».</p> <p>в) Часть 9 изложить в следующей редакции: «9. Учредительные собрания о создании обществ взаимного страхования застройщиков в федеральных округах созываются не позднее чем через тридцать календарных дней после утверждения федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, положения об организационном комитете и порядка отбора учредителей общества взаимного страхования застройщиков в федеральных округах.».</p> <p>г) Часть 12 изложить в следующей редакции: «12. Общество, созданное на территории соответствующего федерального округа осуществляет информационное взаимодействие с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, с саморегулируемыми организациями, основанными на членстве лиц, осуществляющих строительство на территории данного федерального округа, иными органами и организациями, осуществляющими свою</p>
--	--	---

		<p>деятельность на территории федерального округа в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.».</p> <p>б) В статье 23<sup>3</sup>:</p> <p>а) Часть 3 изложить в следующей редакции: «3. В состав попечительского совета общества входят руководители исполнительных органов субъектов Российской Федерации соответствующего федерального округа в сфере градостроительной деятельности, представитель аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в федеральном округе, представитель Банка России, три независимых эксперта, председатель правления общества и директор общества. Директор общества входит в состав попечительского совета общества по должности.».</p> <p>б) Часть 5 изложить в следующей редакции: «5. Директор общества не позднее чем за тридцать календарных дней до даты проведения общего собрания членов общества по вопросу избрания членов попечительского совета общества направляет в органы субъектов Российской Федерации соответствующего федерального округа в сфере градостроительной деятельности, аппарат полномочного представителя Президента Российской Федерации в соответствующем федеральном округе, Банк России запрос о представлении кандидатур в состав попечительского совета общества.».</p>
13.	<b>Часть 4 статьи 5 законопроекта</b>	<p><b>Дополнить статью 5 законопроекта частями 4 и 5 в следующей редакции:</b></p> <p>«4. Общество взаимного страхования, созданное до вступления в силу настоящего Федерального закона застройщиками, привлекающими денежные средства участников долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" не подлежит ликвидации в связи с введением в действие настоящего Федерального закона, на него не распространяется требование закона о месте регистрации учредителей и членов общества, а также требование к наименованию.</p> <p>5. До истечения тридцати дней после дня официального опубликования настоящего Федерального закона федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, обязан утвердить в новой редакции в соответствии с положениями настоящего</p>

		<p>Федерального закона следующие документы:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) положение об организационном комитете по созданию общества взаимного страхования застройщиков;</li><li>2) порядок отбора учредителей общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков.»</li></ol>
--	--	---