

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 24.07.2019 № 209  
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

---

" 24 " июля 2019 г.

**13. О проекте федерального закона № 759565-7 "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в части уточнения полномочий единого института развития в жилищной сфере и механизмов их реализации) - вносит Правительство Российской Федерации**

**Принято решение:**

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям, соисполнителем – Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям до 23 августа 2019 года.

2. Комитету Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в проект примерной программы законопроектной работы Государственной Думы в период осенней сессии 2019 года (сентябрь).

Председатель Государственной  
Федерального Собрания  
Российской Федерации



В.В.Володин



Государственная Дума  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

« 22 » ИЮЛЯ 20 19 г.

№ 6635п-П13

МОСКВА

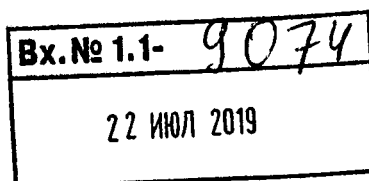


148354 710200  
Государственная Дума ФС РФ  
Дата 22.07.2019 18:09  
№759565-7; 1.1

О внесении проекта федерального закона  
"О внесении изменений в Федеральный закон  
"О содействии развитию и повышению эффективности  
управления в жилищной сфере и о внесении изменений  
в отдельные законодательные акты Российской Федерации"  
и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Правительство Российской Федерации вносит на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

- Приложение:
1. Текст законопроекта на 31 л.
  2. Пояснительная записка к законопроекту на 13 л.
  3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.
  4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л.
  5. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу,



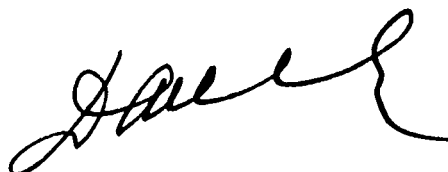
290611A4.doc



приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 2 л.

6. Распоряжение Правительства Российской Федерации о внесении в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации законопроекта на 1 л.

Председатель Правительства  
Российской Федерации



Д.Медведев



Вносится Правительством  
Российской Федерации

*№ 459565-7* Проект

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в Федеральный закон  
"О содействии развитию и повышению эффективности  
управления в жилищной сфере и о внесении изменений  
в отдельные законодательные акты Российской Федерации"  
и отдельные законодательные акты Российской Федерации**

### Статья 1

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ

"О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4351; 2016, № 1, ст. 25; № 26, ст. 3890; 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 90) следующие изменения:

1) в статье 2:

а) в части 1<sup>1</sup> слова "являющегося единым институтом развития в жилищной сфере Агентства ипотечного жилищного кредитования" заменить словами "единого института развития в жилищной сфере";

б) в части 3:

в пункте 1 слово "содействие" заменить словами "содействие развитию городского общественного пространства, среды жизнедеятельности, жилых территорий городских поселений и городских округов и территорий, используемых гражданами таких поселений и округов (далее - городской среды), содействие";

пункт 3 признать утратившим силу;

пункт 4 после слова "территории" дополнить словами "и повышению качества городской среды";

пункт 5 изложить в следующей редакции:

"5) содействие развитию рынка аренды помещений, предназначенных для проживания граждан";

пункт 6 признать утратившим силу;

в) в части 4:

дополнить пунктом 3<sup>2</sup> следующего содержания:

"3<sup>2</sup>) оказывает содействие органам государственной власти и органам местного самоуправления, юридическим лицам в области развития городской среды";

г) дополнить частью 9 следующего содержания:

"9. В фирменные наименования единого института развития в жилищной сфере и его организаций допускается включение

официального наименования "Российская Федерация" или "Россия", а также слов, производных от этого наименования.";

2) часть 7 статьи 3 дополнить предложением следующего содержания: "Члены коллегиального органа управления указанной организации вправе совмещать членство в таком органе управления с замещением в соответствии с законодательством Российской Федерации должности федеральной государственной гражданской службы. В этом случае участие в деятельности коллегиального органа управления такой организации осуществляется на безвозмездной основе на основании акта Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации.";

3) в статье 5:

а) в пункте 1 части 1 слова "и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность его организаций" исключить;

б) часть 2 дополнить предложением следующего содержания: "Единый институт развития в жилищной сфере составляет годовую и промежуточную консолидированную финансовую отчетность. Отчетными периодами для промежуточной консолидированной финансовой отчетности являются квартал, полугодие и девять месяцев. При этом промежуточная консолидированная финансовая отчетность

единого института развития в жилищной сфере подлежит обзорной проверке аудиторской организацией, осуществляемой в соответствии со стандартами аудиторской деятельности.";

в) дополнить частями 2<sup>1</sup> - 2<sup>4</sup> следующего содержания:

"2<sup>1</sup>. Годовая и промежуточная консолидированная финансовая отчетность единого института развития в жилищной сфере должна содержать информацию о соблюдении единым институтом развития в жилищной сфере нормативов финансовой устойчивости.

2<sup>2</sup>. Годовая консолидированная финансовая отчетность представляется не позднее чем через сто двадцать дней после окончания отчетного года, за который составлена такая отчетность. Промежуточная консолидированная финансовая отчетность представляется не позднее чем через шестьдесят дней после окончания отчетного периода, за который составлена такая отчетность. В случае, если последний день срока представления консолидированной финансовой отчетности приходится на выходной или нерабочий праздничный день, последним днем срока представления консолидированной финансовой отчетности считается первый следующий за ним рабочий день.

2<sup>3</sup>. Единый институт развития в жилищной сфере раскрывает годовую и промежуточную консолидированную финансовую отчетность



вместе с аудиторским заключением об указанной отчетности либо иным документом, составляемым по результатам проверки промежуточной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартами аудиторской деятельности.

2<sup>4</sup>. Годовая и промежуточная консолидированная финансовая отчетность единого института развития в жилищной сфере подлежит направлению в постоянно действующий совещательный орган, образованный Правительством Российской Федерации в целях рассмотрения вопросов обеспечения стабильности финансовой системы, выявления системных рисков и разработки предложений о мерах, направленных на снижение таких рисков (далее - Национальный совет по обеспечению финансовой стабильности).";

г) в части 3 слова "подлежит направлению Президенту Российской Федерации, в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации" заменить словами "и годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность его организаций подлежат размещению на сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

д) часть 5 признать утратившей силу;

4) дополнить статьей 5<sup>1</sup> следующего содержания:

**"Статья 5<sup>1</sup>. Обеспечение финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере**

1. Единый институт развития в жилищной сфере обязан соблюдать норматив достаточности собственных средств (капитала), норматив максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков и норматив финансового рычага (далее также - нормативы финансовой устойчивости). Единый институт развития в жилищной сфере рассчитывает нормативы финансовой устойчивости ежеквартально на дату составления годовой и промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

2. Минимально допустимое числовое значение норматива достаточности собственных средств (капитала) составляет 0,115.

3. Минимально допустимое числовое значение норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков составляет 0,25.

4. Минимально допустимое числовое значение норматива финансового рычага составляет 0,025.

5. Единый институт развития в жилищной сфере не вправе принимать решение (объявлять) о выплате дивидендов по акциям или выплачивать объявленные дивиденды по акциям:

1) в случае несоблюдения нормативов финансовой устойчивости;

2) в случае, если принятие решения (объявление) о выплате дивидендов или выплата объявленных дивидендов приведет к несоблюдению нормативов финансовой устойчивости.

6. В случае несоблюдения нормативов финансовой устойчивости, а также в случае признания Национальным советом по обеспечению финансовой стабильности результатов стресс-тестирования неудовлетворительными единый институт развития в жилищной сфере обязан разработать план обеспечения своей финансовой устойчивости и представить указанный план Национальному совету по обеспечению финансовой стабильности. Единый институт развития в жилищной сфере обязан соблюдать план обеспечения своей финансовой устойчивости.

7. Аудиторское заключение о консолидированной финансовой отчетности либо иной документ, составляемый по результатам обзорной проверки промежуточной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартами аудиторской деятельности, должны содержать данные о результатах проверки аудиторской организацией

соблюдения единым институтом развития в жилищной сфере нормативов финансовой устойчивости по состоянию на отчетную дату.

8. Правительство Российской Федерации устанавливает:

1) методику расчета нормативов финансовой устойчивости, в том числе предусматривающую необходимость расчета норматива достаточности собственных средств (капитала) на основе модели количественной оценки кредитного риска (на основе внутренних рейтингов кредитоспособности);

2) методику количественной оценки кредитного риска (на основе внутренних рейтингов кредитоспособности);

3) методику и порядок проведения стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) единого института развития в жилищной сфере, стресс-тестирования достаточности ликвидных активов единого института развития в жилищной сфере, в том числе предусматривающие перечень случаев, в которых единый институт развития в жилищной сфере обязан по итогам проведения указанного стресс-тестирования разработать план обеспечения своей финансовой устойчивости и представить указанный план Национальному совету по обеспечению финансовой стабильности;

4) сроки представления Национальному совету по обеспечению финансовой стабильности отчета о соблюдении нормативов финансовой

устойчивости, плана обеспечения финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере, результатов проведения указанного в настоящей статье стресс-тестирования и независимой проверки, указанной в части 9 настоящей статьи;

5) порядок осуществления контроля за соблюдением единым институтом развития в жилищной сфере плана обеспечения его финансовой устойчивости.

9. Модель количественной оценки кредитного риска, на основании которой осуществляется расчет норматива достаточности собственных средств (капитала), подлежит проверке внешними (независимыми) экспертами, привлекаемыми единым институтом развития в жилищной сфере. Указанная в настоящей части проверка осуществляется после разработки модели, а также в случае внесения в нее существенных изменений, но не реже одного раза в пять лет. Критерии существенности изменений, вносимых в указанную модель, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

10. Единый институт развития в жилищной сфере обязан проводить стресс-тестирование достаточности собственных средств (капитала) и достаточности своих ликвидных активов. Стресс-тестирование достаточности собственных средств (капитала) проводится не реже одного раза в год, стресс-тестирование достаточности ликвидных активов

единого института развития в жилищной сфере проводится не реже одного раза в шесть месяцев.

11. Единый институт развития в жилищной сфере обязан представлять Национальному совету по обеспечению финансовой стабильности отчет о соблюдении нормативов финансовой устойчивости, результаты проведения указанного в настоящей статье стресс-тестирования и результаты независимой проверки модели количественной оценки рисков."

## Статья 2

Внести в Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30, ст. 3617; № 49, ст. 5723; 2009, № 19, ст. 2281; № 52, ст. 6419; 2010, № 22, ст. 2695; № 30, ст. 3996, 3997; 2011, № 1, ст. 19; № 25, ст. 3531; № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4562, 4592; № 49, ст. 7027; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7615, 7643; 2013, № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4260; № 48, ст. 6637; 2015, № 10, ст. 1418; № 24, ст. 3369; № 29, ст. 4342, 4351; № 48, ст. 6723; 2016, № 1, ст. 25; № 22, ст. 3097; № 26, ст. 3890; 2018, № 1, ст. 39, 90) следующие изменения:

1) в статье 3:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

"1. Целями предусмотренной настоящим Федеральным законом деятельности единого института развития являются содействие развитию городской среды, развитию жилищного строительства, иному развитию территорий, в том числе созданию парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, для формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, в том числе безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан. ";

б) в части 2:

пункт 1 дополнить словами ", рынка аренды помещений, предназначенных для проживания граждан";

в пункте 2 слова ", в том числе по подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории" исключить;

в пункте 3 слова "посредством строительства объектов инфраструктуры" исключить;

пункты 4 и 5 признать утратившими силу;

в) в части 3:

пункты 1<sup>1</sup> - 1<sup>3</sup> признать утратившими силу;

в пункте 3 слова ", объектов инфраструктуры" заменить словами "и (или) объектов инженерной инфраструктуры (в том числе объектов

инфраструктуры связи), объектов социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры (далее - объекты инфраструктуры)";

дополнить пунктом 5<sup>2</sup> следующего содержания:

"5<sup>2</sup>) осуществляет в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа передачу земельных участков единого института развития в безвозмездное пользование организации единого института развития в жилищной сфере (далее также - организация единого института развития), указанной в статье 3 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", на срок, определенный решением межведомственного коллегиального органа, в целях создания наемных домов, иных объектов, помещения в которых предназначены для проживания граждан, или в иных целях жилищного строительства, определенных данным решением;"

в пункте 6<sup>3</sup> слова "безвозмездную передачу земельных участков единого института развития в жилищной сфере, в том числе с расположенными на них объектами" заменить словами "передачу земельных участков единого института развития в жилищной сфере,



объектов", после слова "собственность" дополнить словами "(в том числе безвозмездно)";

пункт 12 признать утратившим силу;

в пункте 12<sup>1</sup> слова "в собственность" заменить словами "право собственности на", после слов "в жилищной сфере" дополнить словами "либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал,";

пункт 14 признать утратившим силу;

пункт 15 изложить в следующей редакции:

"15) оказывает содействие органам государственной власти и органам местного самоуправления, юридическим лицам в области развития городской среды, территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территории;"

в пункте 16 слова "маркетинг," и ", рынка строительных материалов, рынка изделий и конструкций, их производства для целей жилищного строительства, а также осуществляет рекламно-выставочную деятельность для обеспечения реализации целей и задач, предусмотренных настоящим Федеральным законом" исключить;

пункты 17 и 18 признать утратившими силу;

дополнить пунктом 18<sup>1-1</sup> следующего содержания:

"18<sup>1-1</sup>) осуществляет реконструкцию, капитальный и (или) текущий ремонт объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках единого института развития";

в пункте 18<sup>3</sup> слово "проекты" заменить словами "предложения о внесении";

г) часть 3<sup>1</sup> после слов "в жилищной сфере" дополнить словами "либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал,";

2) в статье 11:

а) часть 5 дополнить пунктом 2<sup>1</sup> следующего содержания:

"2<sup>1</sup>) копии документов о результатах контрольных мероприятий по проверке использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества;"

б) часть 6 дополнить предложением следующего содержания:

"При отсутствии у федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, на дату получения указанного в настоящей части запроса документа, предусмотренного пунктом 2<sup>1</sup> части 5 настоящей статьи, указанный федеральный орган исполнительной власти осуществляет контрольные мероприятия по проверке использования земельного участка

и расположенных на нем объектов недвижимого имущества и направляет такой документ в единый институт развития в срок, не превышающий сорока пяти рабочих дней.";

в) части 6<sup>8</sup> - 6<sup>10</sup> признать утратившими силу;

г) пункт 2<sup>2</sup> части 7 после слов "в жилищной сфере" дополнить словами "либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал,";

д) в части 8:

пункты 7 и 9 признать утратившими силу;

пункт 11 после слов "в жилищной сфере" дополнить словами "либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал,";

дополнить пунктом 14 следующего содержания:

"14) передачи земельных участков единого института развития в безвозмездное пользование организации единого института развития в жилищной сфере с указанием сроков и целей такой передачи (для создания наемных домов, иных объектов, помещения в которых предназначены для проживания граждан, или в иных целях жилищного строительства).";

3) в статье 12:

а) в части 1:

пункт 2<sup>2</sup> после слов "в жилищной сфере" дополнить словами "либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал,";

пункт 3<sup>1</sup> после слов "в жилищной сфере" дополнить словами "либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал,";

б) в части 4:

в пункте 1:

подпункт "г" признать утратившим силу;

подпункт "е" после слов "в жилищной сфере" дополнить словами "либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал";

пункт 4 признать утратившим силу;

дополнить пунктом 9 следующего содержания:

"9) поручение единому институту развития после передачи ему земельного участка, находящегося в федеральной собственности, осуществить передачу указанного земельного участка в безвозмездное пользование организации единого института развития в жилищной сфере, сроки и цели такой передачи (для создания наемных домов, иных

объектов, помещения в которых предназначены для проживания граждан, или в иных целях жилищного строительства).";

в) дополнить частями 5<sup>2</sup> - 5<sup>4</sup> следующего содержания:

"5<sup>2</sup>. Предусмотренная пунктом 9 части 4 настоящей статьи передача земельного участка, находящегося в федеральной собственности, должна быть осуществлена в срок не более чем десять рабочих дней со дня принятия решения межведомственным коллегиальным органом. Договор безвозмездного пользования земельным участком единого института развития, заключаемый с организацией единого института развития в жилищной сфере, должен предусматривать цели передачи земельного участка, соответствующие принятому межведомственным коллегиальным органом решению. Срок действия такого договора определяется в соответствии с указанным решением. В случае отсутствия утвержденной документации по планировке территории, предусмотренной законодательством о градостроительной деятельности, при необходимости ее наличия указанный договор должен предусматривать обязанность организации единого института развития в жилищной сфере обеспечить утверждение такой документации не позднее трех лет со дня заключения указанного договора. Организация

единого института развития не вправе передавать свои права и обязанности по договору безвозмездного пользования земельным участком единого института развития третьему лицу.

5<sup>3</sup>. Организация единого института развития ежеквартально не позднее 30-го числа месяца, следующего за последним месяцем квартала, направляет в единый институт развития отчет об исполнении договора безвозмездного пользования земельным участком единого института развития.

5<sup>4</sup>. Нарушение предусмотренных частями 5<sup>2</sup> и 5<sup>3</sup> настоящей статьи условий договора безвозмездного пользования земельным участком единого института развития организацией единого института развития является основанием для единого института развития отказаться от этого договора (исполнения договора). ";

4) часть 10 статьи 12<sup>1</sup> дополнить пунктом 3 следующего содержания:

"3) осуществление реконструкции, капитального и (или) текущего ремонта объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках единого института развития, в качестве агента Российской Федерации.";

5) в части 1 статьи 12<sup>2</sup>:

а) пункт 1 после слов "продажа земельных участков единого института развития" дополнить словами "и расположенного на таких земельных участках имущества, указанного в подпункте "в" части 4 статьи 12 настоящего Федерального закона,";

б) пункты 2, 3 и 4 признать утратившими силу;

в) пункт 5 после слов "продажа земельных участков единого института развития" дополнить словами "и расположенного на таких земельных участках имущества, указанного в подпункте "в" части 4 статьи 12 настоящего Федерального закона,";

г) дополнить пунктом 8<sup>1</sup> следующего содержания:

"8<sup>1</sup>) передача в соответствии с решением межведомственного коллегиального органа земельных участков единого института развития в безвозмездное пользование организации единого института развития в жилищной сфере на срок, определенный указанным решением, в целях создания наемных домов, иных объектов, помещения в которых предназначены для проживания граждан, или в иных целях жилищного строительства, определенных указанным решением;"

д) пункт 9 дополнить подпунктом "д" следующего содержания:

"д) занятых находящимися в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности объектами недвижимого имущества;"

е) в пункте 12 слово "безвозмездная" исключить, после слова "собственность" дополнить словами "(в том числе безвозмездно)";

ж) дополнить пунктом 41<sup>3</sup> следующего содержания:

"41<sup>3</sup>) осуществление реконструкции, капитального и (или) текущего ремонта объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках единого института развития;"

б) в статье 13:

а) в абзаце первом части 1 слова "на срок один год в целях жилищного строительства и полтора года" заменить словами "в целях жилищного строительства,", слова "четыре года" исключить, слова "передает органам" заменить словами "передает на три года органам";

б) в части 1<sup>2</sup> слово "четыре" заменить словом "три";

7) в части 3 статьи 14 слова "и условий" заменить словами "и (или) условий";

8) в статье 16:



а) пункт 5 части 1 после слов "в жилищной сфере" дополнить словами "либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал";

б) часть 1<sup>5</sup> после слов "в жилищной сфере" дополнить словами "либо в качестве вклада в имущество единого института развития в жилищной сфере, не увеличивающего его уставный капитал,";

9) в статье 16<sup>1</sup>:

а) в части 1:

абзац первый после слов "сети "Интернет" дополнить словами ", а также на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации";

пункт 2 после слов "осуществления жилищного строительства" дополнить словами "(общей площади жилых помещений в объектах, подлежащих строительству)", после слов "земельного участка," дополнить словами "в том числе с указанием доли стандартного жилья,";

б) пункт 3 части 5 признать утратившим силу;

10) в статье 16<sup>1-1</sup>:

а) часть 2 изложить в следующей редакции:

"2. Проведение аукционов в электронной форме осуществляется на электронной площадке оператором электронной площадки с учетом требований пунктов 3 - 5, 7, 8, подпунктов 1, 2 и 4 пункта 9, пунктов 11 - 14 статьи 32<sup>1</sup> Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества". Условия проведения аукционов в электронной форме, в том числе в части определения требований к проведению аукциона, к участникам аукциона, признания аукциона несостоявшимся, содержания извещения о проведении аукциона (начальная цена, "шаг аукциона" и иные сведения), предоставления участниками аукциона необходимых документов, оформления результатов аукциона, определения победителя аукциона, заключения договора с победителем аукциона, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, или с единственным принявшим участие в аукционе его участником, устанавливаются статьями 39<sup>11</sup> и 39<sup>12</sup> Земельного кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, статьями 16<sup>1</sup> и 16<sup>7</sup> настоящего Федерального закона.";

б) часть 4 после слов "сети "Интернет" дополнить словами ", а также на официальном сайте Российской Федерации

в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации,";

11) в статье 16<sup>2</sup>:

а) в части 1 слова "аукциона на право заключения договоров безвозмездного пользования земельными участками единого института развития для их комплексного освоения в целях строительства стандартного жилья, аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для их комплексного освоения в целях строительства стандартного жилья или аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для их комплексного освоения в целях строительства стандартного жилья и иного жилищного строительства," исключить;

б) в абзаце первом части 2 слова "для комплексного освоения территории, комплексного развития территории" исключить;

12) в части 3<sup>2</sup> статьи 16<sup>5</sup> слова "реализовали свое право на приобретение стандартного жилья, построенного или строящегося на земельных участках единого института развития в соответствии

со статьей 16<sup>6</sup> или 16<sup>6-1</sup> настоящего Федерального закона, либо" исключить;

13) статьи 16<sup>6</sup> - 16<sup>6-2</sup> признать утратившими силу;

14) в статье 16<sup>6-3</sup>:

а) часть 4 дополнить пунктом 2<sup>1</sup> следующего содержания:

"2<sup>1</sup>) обязательство лица, с которым заключен договор аренды, получить разрешение на строительство в определенный таким договором срок, если договором не предусматривается комплексное освоение территории;"

б) в части 6 слова "первого арендного платежа" заменить словами "арендного платежа";

в) часть 7 после слов "в том числе" дополнить словами "получение разрешения на строительство,";

г) в части 8 слова "обязательства, предусмотренного пунктом 3 части 4 настоящей статьи" заменить словами "обязательств, предусмотренных пунктами 2<sup>1</sup>, 3 и 5 части 4 настоящей статьи, а также нарушения срока получения разрешения на строительство, предусмотренного частью 7 настоящей статьи";

15) в статье 16<sup>7</sup>:

а) в части 1:

абзац первый изложить в следующей редакции:

"1. При проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, единым институтом развития могут устанавливаться следующие требования к участникам указанных аукционов:";

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1) наличие у участника аукциона, или у его основного общества, или у любого из дочерних хозяйственных обществ основного общества опыта работы в качестве застройщика не менее чем три года при условии, что совокупная общая площадь жилых помещений в объектах, введенных в эксплуатацию указанными лицами за последние три года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, составляет не менее средней годовой площади жилых помещений в объектах, подлежащих строительству, исходя из срока аренды земельного участка и предусмотренной извещением о проведении аукциона минимальной общей площади жилых помещений";

пункт 2 признать утратившим силу;

б) дополнить частью 1<sup>1</sup> следующего содержания:

"1<sup>1</sup>. При проведении аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков единого института развития для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного развития территории единым институтом развития в соответствии со статьей 16<sup>6-3</sup> настоящего Федерального закона наряду с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, могут устанавливаться следующие требования к участникам указанных аукционов:

1) минимальная стоимость активов участника по данным бухгалтерского баланса по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате окончания срока подачи заявок на участие в аукционе, размер которой не может превышать рыночную стоимость земельного участка единого института развития более чем в сорок раз;

2) минимальный размер собственных средств участника, рассчитываемый в порядке, предусмотренном 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".

Устанавливаемый минимальный размер собственных средств участника не может превышать рыночную стоимость земельного участка единого института развития более чем в четыре раза;

3) наличие у участника аукциона или у его основного общества кредитного рейтинга, присвоенного хотя бы одним из аккредитованных в установленном порядке рейтинговых агентств на уровне суверенного рейтинга Российской Федерации, сниженного не более чем на пять ступеней;

4) наличие у участника аукциона, или у его основного общества, или у любого из дочерних хозяйственных обществ основного общества опыта осуществления деятельности по договорам о развитии застроенной территории, и (или) договорам о комплексном развитии территории, и (или) договорам о комплексном освоении территории.";

в) в части 2:

в абзаце первом слово "обязательные" исключить;

пункт 2 признать утратившим силу;

г) пункт 1 части 3 изложить в следующей редакции:

"1) требования, предусмотренные пунктом 1 части 1, частью 1<sup>1</sup>, пунктом 1 части 2 настоящей статьи, применяются в совокупности

в отношении лиц, являющихся сторонами договора простого товарищества;"

д) пункт 3 части 6 признать утратившим силу;

е) дополнить частью 6<sup>1</sup> следующего содержания:

"6<sup>1</sup>. В целях подтверждения выполнения предусмотренных частью 1<sup>1</sup> настоящей статьи требований к участникам аукционов заявители в установленный извещением о проведении аукциона срок представляют следующие документы:

1) бухгалтерские балансы участника, его основного общества, дочерних хозяйственных обществ основного общества;

2) уведомления или иные документы, подтверждающие присвоение кредитного рейтинга участнику аукциона или его основному обществу рейтинговым агентством, аккредитованным в установленном порядке;

3) копии договоров о развитии застроенной территории, и (или) договоров о комплексном развитии территории, и (или) договоров о комплексном освоении территории, а также реквизиты решения об утверждении проектов планировки территории и копии разрешений на ввод в эксплуатацию объектов недвижимости, построенных в соответствии с такими проектами.";

16) в статье 16<sup>7-1</sup>:



а) в части 2 слова "(в том числе для комплексного освоения территории в целях строительства такого жилья), в аренду для строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья (в том числе для комплексного освоения территории в целях строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья и иного жилищного строительства)", цифры "- 16<sup>6-2</sup>" исключить;

б) в части 3 слова ", заключения договора безвозмездного пользования таким земельным участком или договора аренды такого земельного участка для строительства стандартного жилья (в том числе для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья), заключения договоров аренды такого земельного участка для строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья (в том числе для комплексного освоения территории в целях строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья и иного жилищного строительства)" исключить.

### Статья 3

В части 5 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 230-ФЗ "О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон "О микрофинансовой

деятельности и микрофинансовых организациях" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4163) слова "акционерному обществу "Единый институт развития в жилищной сфере" заменить словами "единому институту развития в жилищной сфере".

#### Статья 4

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением абзаца четвертого пункта 4 статьи 1 настоящего Федерального закона.

2. Абзац четвертый пункта 4 статьи 1 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 апреля 2020 года.

3. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона и по 31 марта 2020 года минимально допустимое числовое значение норматива достаточности собственных средств (капитала) составляет:

- 1) по 30 июня 2019 года - 0,10525;
- 2) по 30 сентября 2019 года - 0,1065;
- 3) по 31 декабря 2019 года - 0,10775;
- 4) по 31 марта 2020 года - 0,109.

4. В случае передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществления полномочий Российской Федерации

Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности, на основании решения межведомственного коллегиального органа, принятого до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, применяются положения абзаца первой части 1 и части 1<sup>2</sup> статьи 13 Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).

5. К отношениям, возникшим на основании договоров, заключенных в соответствии со статьями 16<sup>6</sup> - 16<sup>6-2</sup> Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), применяются положения указанного Федерального закона (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).

Президент  
Российской Федерации



## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к проекту федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - законопроект) подготовлен в соответствии с подпунктом "д" пункта 1 протокола заседания Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам от 20 декабря 2017 г. № 3.

В целях подготовки перечней земельных участков, предложений единого института развития об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества органы государственной власти, муниципалитеты, организации направляют в единый институт развития документы и сведения о находящихся в федеральной собственности земельных участках, иных объектах недвижимого имущества, другом имуществе. Законопроектом предлагается включить в перечень таких документов копии документов о результатах контрольных мероприятий по проверке использования земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества. При отсутствии у федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, на дату получения указанного запроса такого документа, указанный федеральный орган исполнительной власти проводит соответствующие контрольные мероприятия и направляет этот документ в единый институт развития в срок, не превышающий 45 рабочих дней. Таким образом, предполагается, что предложение единого института развития об использовании земельного участка будет сопровождаться документом, подтверждающим его нецелевое использование правообладателем.

Необходимо отметить, что в соответствии с пунктами 5.8, 5.10 и 6.7 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 432, Росимущество наделено полномочиями по осуществлению контроля за управлением, распоряжением, использованием по назначению и сохранностью земельных участков, находящихся в федеральной

собственности, иного федерального имущества и при выявлении нарушений принятию в соответствии с законодательством Российской Федерации необходимых мер по их устранению и привлечению виновных лиц к ответственности, проведению в пределах своей компетенции проверок использования имущества, находящегося в федеральной собственности, назначению и проведению документальных и иных проверок в целях определения эффективного использования и сохранности федерального имущества. Приказом Минэкономразвития России от 26 октября 2011 г. № 598 утвержден Административный регламент по исполнению Федеральным агентством по управлению государственным имуществом государственной функции по проведению проверок использования имущества, находящегося в федеральной собственности. Таким образом, законопроект не содержит норм, предусматривающих увеличение расходных обязательств по существующим видам расходных обязательств или введение новых видов расходных обязательств, которые до его принятия не исполнялись ни одним публично-правовым образованием. В связи с изложенным, а также исходя из положений статьи 83 Бюджетного кодекса Российской Федерации, принятие законопроекта не повлечет дополнительных расходов, финансируемых за счет средств федерального бюджета Российской Федерации.

В связи с передачей функций Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства единому институту развития в жилищной сфере был принят Федеральный закон от 23 июня 2016 г. № 221-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты Российской Федерации". Изменение государственного подхода к развитию жилищной сферы влечет изменение функций единого института развития. Предлагаемые изменения в федеральный закон приводят законодательное регулирование деятельности акционерного общества "ДОМ.РФ" (далее - АО "ДОМ.РФ") в соответствие с его реальными функциями и задачами, в том числе в соответствии с поручениями Правительства Российской Федерации. Соответствующие изменения вносятся в статью 2 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон № 225-ФЗ) и статью 3 Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Закон № 161-ФЗ). Так, при определении целей деятельности единого института развития законопроектом предлагается исключить в качестве цели содействие развитию производства строительных

материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства в связи с тем, что функционал единого института развития необходимо сфокусировать прежде всего на содействии развитию именно жилищной сферы. При этом единый институт развития вправе проводить аукционы по продаже земельных участков единого института развития для строительства объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства.

Помимо исключения целей и функций, не осуществляемых единым институтом развития, законопроект предлагает дополнить в качестве цели деятельности единого института развития содействие созданию городской среды. Указанное изменение продиктовано в первую очередь тем, что в современных условиях недостаточно развивать только строительство жилья, первоочередной задачей становится необходимость формирования комфортной для проживания, социально ориентированной среды.

Исходя из того, что одним из приоритетов государственной политики регионального развития является опережающее развитие рынка доступного арендного жилья (Указ Президента Российской Федерации от 16 января 2017 года № 13 "Об утверждении Основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года", далее - Указ Президента РФ от 16.01.2017 года № 13), законопроект уточняет одну из основных задач единого института развития в жилищной сфере - содействие стимулированию развития рынка жилья. Соответствующие поправки предлагаются в Закон № 161-ФЗ и Закон № 225-ФЗ.

Законопроект также направлен на усиление государственного контроля за деятельностью банка, являющегося организацией единого института развития в жилищной сфере.

Во исполнение Федерального закона от 19 декабря 2016 г. № 415-ФЗ "О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов", а также в целях реализации задач единого института развития, предусмотренных Законом № 225-ФЗ, Правительством Российской Федерации было принято решение о передаче 100% акций банка АКБ "РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ" (ПАО) из казны Российской Федерации в уставный капитал единого института развития в жилищной сфере (распоряжение Правительства Российской Федерации от 8 ноября 2017 года № 2465-р).

В целях повышения эффективности государственного контроля за расходованием средств федерального бюджета, предоставленных АКБ "Российский капитал" (ПАО) на завершение строительства многоквартирных домов группы компаний СУ-155, представляется целесообразным включение

в его коллегиальный орган управления представителя федерального органа исполнительной власти. Вместе с тем действующее законодательство содержит нормы, формально препятствующие включению в коллегиальный орган управления коммерческой организации лица, занимающего должность государственной службы (пункт 3 части 1 статьи 17 Федерального закона от 27 июля 2004 г. № 79-ФЗ "О государственной гражданской службе Российской Федерации", пункт 2 части 3 статьи 12.1 Федерального закона от 25 декабря 2008 г. № 273-ФЗ "О противодействии коррупции").

Участие государственных служащих в управлении коммерческими организациями возможно:

в отношении акционерных обществ, акции которых находятся в собственности Российской Федерации;

в случае прямого указания на возможность такого участия в федеральном законе.

В этой связи предлагается внести изменение в Закон № 225-ФЗ, направленное на предоставление возможности лицам, замещающим в соответствии с законодательством Российской Федерации должности федеральной государственной гражданской службы, совмещать свое членство в коллегиальном органе управления кредитной организации единого института развития. Законопроектом также устанавливается, что осуществление указанных полномочий происходит на безвозмездной основе.

Законопроектом вносятся изменения в Закон № 161-ФЗ, предоставляющие возможность в целях развития рынка доступного жилья и иных помещений, предназначенных для проживания граждан, передавать земельные участки единого института развития в безвозмездное пользование организации единого института развития, указанной в статье 3 Закона № 225-ФЗ. Предлагаемые изменения позволят гибко решать поставленные в Указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600, от 16 января 2017 г. № 13, а также оперативно оказывать помощь участникам долевого участия в строительстве, чьи права нарушены. Следует отметить, что в настоящее время застройщиками фактически не реализуются проекты по строительству арендного жилья, высокотехнологичного жилья, в том числе в связи с нерентабельностью таких проектов. Именно для решения таких задач планируется применять предлагаемый законопроектом механизм, при этом передача земельных участков организациям единого института развития будет осуществляться исключительно в соответствии с решением Правительственной комиссии и для целей, определенных в данном решении.

В случаях реализации таких участков организациями единого института развития в жилищной сфере доход от продажи будет учитываться в консолидированной финансовой отчетности АО "ДОМ.РФ". В соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2006 г. № 774-р базой для определения дивидендов является чистая прибыль АО "ДОМ.РФ". В соответствии с Методическими рекомендациями по разработке дивидендной политики в акционерных обществах с государственным участием, утвержденных приказом Росимущества от 29 декабря 2014 г. № 524, в качестве базы для расчета дивидендных выплат общества предлагается определить чистую прибыль по консолидированной отчетности группы с учетом доли в прибыли зависимых и совместно контролируемых обществ. Таким образом, получение дополнительного дохода не АО "ДОМ.РФ", а его дочерними организациями не приведет к возникновению выпадающих доходов федерального бюджета.

Законопроектом также вносятся изменения, предоставляющие АО "ДОМ.РФ" при осуществлении агентских полномочий право осуществлять реконструкцию, капитальный и (или) текущий ремонт объектов недвижимости и отнести связанные с этим расходы на затраты агента. Это позволит повысить капитализацию вовлекаемых объектов и, как результат, увеличение дивидендов в пользу Российской Федерации. Предлагаемые изменения позволят АО "ДОМ.РФ" осуществлять реконструкцию, капитальный и (или) текущий ремонт объектов недвижимого имущества для целей последующей реализации в рамках аукционов.

Так, например, земельный участок площадью 0,11 га со зданием площадью 833 кв. метра, расположенный по адресу: Москва, Земляной Вал, д. 59, был оценен на 102,5 млн. рублей и реализован АО "ДОМ.РФ" на аукционе за 105,5 млн. рублей. Учитывая текущее состояние указанного здания, можно предположить, что расходы на его реконструкцию и ремонт (без учета возможного увеличения площади) могли бы составить порядка 50 тыс. рублей на кв.м площади здания, то есть 41,65 млн. рублей, что привело бы к увеличению рыночной стоимости объекта (стартовой цены на аукционе) до уровня от 185 млн. до 233 млн. рублей. При этом стоит отметить, что в случае увеличения полезной площади здания в рамках его реконструкции, в том числе за счет перепланировки без существенного роста расходов, стоимость здания могла бы еще увеличиться.

Законопроектом также вносятся изменения в пункт 9 части 1 статьи 12<sup>2</sup> Закона № 161-ФЗ, которыми предусматривается возможность передачи земельных участков субъектам Российской Федерации и муниципальным



образованиям, если на таких земельных участках расположены находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности объекты недвижимого имущества. Указанными изменениями решается проблема, когда застройщик передает объекты инфраструктуры в муниципальную собственность, а основания для передачи муниципалитетам земельных участков под такими объектами отсутствуют. Довольно частым примером является необходимость передать объект социальной инфраструктуры (например, детский сад), который не является объектом муниципального значения. В соответствии с действующими правовыми нормами само здание застройщик передать может, а земельный участок под ним нет.

Анализ правоприменительной практики показал низкую эффективность норм, регламентирующих проведение аукционов для строительства стандартного жилья с условием понижения цены, так называемых "голландских" аукционов. По итогам указанных аукционов АО "ДОМ.РФ" предоставлен 61 земельный участок общей площадью 1,3 тыс. га. В то же время в отношении 35 земельных участков договоры расторгнуты, в отношении 5 контрагентов по 15 проектам возбуждены дела о банкротстве, а в отношении 4 контрагентов по 4 проектам возбуждено 5 дел о взыскании задолженности. Таким образом, на текущий момент на 26 земельных участках общей площадью 471,8 га, предоставленных по итогам "голландских аукционов", реализуется только 16 проектов жилищного строительства. Необходимо обратить внимание, что "голландские аукционы" проводятся только на основании ходатайства субъектов Российской Федерации. С 2016 года такие ходатайства отсутствуют и ни одного аукциона не проведено. С учетом прекращения программы "Жилье для российской семьи", предусмотренной постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 "О некоторых вопросах реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", и решения использовать иные способы обеспечения граждан доступным жильем предлагается исключить из Закона № 161-ФЗ нормы, регулирующие проведение "голландских" аукционов. При этом сама возможность проведения аукционов, предусматривающих строительство стандартного жилья, в законе сохраняется и с учетом исключения ограничивающих застройщика факторов можно предположить достаточную эффективность таких аукционов в будущем.

Кроме того, законопроектом также предлагается внести поправки в части 3 и 3<sup>1</sup> статьи 3, части 7-8 статьи 11, части 1 и 4 статьи 12, части 1 и 1<sup>5</sup> статьи 16 Закона № 161-ФЗ, предоставляющие возможность внесения Российской Федерацией земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, включая земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, в отношении которых единый институт развития выступает агентом Российской Федерации, в качестве вклада в имущество, не увеличивающее уставный капитал общества.

В настоящее время возможность передачи акционером имущества в качестве вклада в имущество, не увеличивающего уставный капитал общества, предусмотрена Федеральным законом "Об акционерных обществах" (статья 32.2). Необходимо отметить, что в отношении такого вклада российское законодательство не содержит исключений либо особенностей для Российской Федерации, являющейся акционером общества. Таким образом, в случае участия Российской Федерации в акционерном обществе, она вправе внести в имущество общества вклад, не увеличивающий его уставный капитал. В то же время нормы Закона № 161-ФЗ содержат положения, которые регулируют внесение Российской Федерацией указанных объектов только в качестве вклада в уставный капитал единого института развития. В целях создания правовых оснований для принятия Правительственной комиссией соответствующих решений предлагаются указанные изменения. При этом предлагаемые нормы только дополняют общее регулирование, а не заменяют его. Для реализации Российской Федерацией своего права акционера необходимо будет осуществить также соответствующие корпоративные процедуры.

Законопроектом предлагаются изменения, позволяющие включать в состав имущества, реализуемого на аукционе, проводимом АО "ДОМ.РФ", находящееся на продаваемом земельном участке движимое имущество. В настоящее время такое имущество не может быть реализовано АО "ДОМ.РФ" ввиду отсутствия указания об этом в перечне агентских полномочий, в то время как в составе имущественных комплексов могут вовлекаться коммунальные линии, линии освещения, заборы и ограждения, подстанции, оборудование газовых котельных или электрооборудование, металлические склады на участке и иное имущество, неразрывно связанное со зданием или земельным участком, но не являющееся объектом капитального строительства. Предлагаемые изменения позволят эффективнее управлять федеральным имуществом, переданным АО "ДОМ.РФ".

В связи с изменениями отраслевого законодательства уточняются требования к участникам аукционов, проводимых АО "ДОМ.РФ". Кроме того, в целях снижения рисков неисполнения обязательств победителями аукционов предлагается дополнить Закон № 161-ФЗ новыми требованиями, которые могут предъявляться к участникам аукционов, которые проводятся в соответствии со статьей 16.6-3 Закона № 161-ФЗ "(например, наличие у участника аукциона или его основного общества кредитного рейтинга, наличие у участника аукциона или его основного общества, или любого из дочерних хозяйственных обществ основного общества опыта осуществления деятельности по договорам о развитии застроенной территории и (или) договорам о комплексном развитии территории, и (или) договорам о комплексном освоении территории и т.д.). Предельное соотношение собственных средств застройщика и рыночной стоимости земельного участка (не может превышать рыночную стоимость земельного участка больше чем в четыре раза) установлено в том числе с учетом аналогичных по сути норм банковского регулирования, ограничивающих концентрацию риска. Так, норматив максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков (Н6) регулирует (ограничивает) кредитный риск банка и должен быть не более 25%. Предельное соотношение активов застройщика и рыночной стоимости земельного участка установлено исходя из установленного требования к собственным средствам застройщика с учетом требования к средней достаточности собственных средств застройщика в сегменте жилищного строительства. Так, в соответствии с пунктом 1.1. части 2 статьи 3 Закона № 214-ФЗ размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем 10% от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации. Предлагаемый рейтинг, присвоенный одним из аккредитованных в установленном порядке рейтинговых агентств на уровне суверенного рейтинга Российской Федерации, сниженного не более чем на пять уровней (рейтинг "В") соответствует удовлетворительному уровню кредитоспособности в соответствии с методикой Банка России по оценке риска при проектном финансировании (Положение Банка России от 6 августа 2015 г. № 483-П "О порядке расчета величины кредитного риска на основе внутренних рейтингов").

Еще одним изменением, направленным на обеспечение исполнения победителями аукционов, проводимых АО "ДОМ.РФ", своих обязанностей, является дополнение оснований для отказа АО "ДОМ.РФ" от договора аренды, заключенного по итогам проведения предусмотренного статьей 16<sup>6-3</sup> Закона

№ 161-ФЗ аукциона. Предлагается предоставлять АО "ДОМ.РФ" право отказаться в одностороннем порядке от договора в случае неполучения победителем аукциона в установленный договором срок разрешения на строительство либо в случае неподписания между АО "ДОМ.РФ" и арендатором соглашения, определяющего объекты недвижимости, которые должны быть переданы АО "ДОМ.РФ".

Учитывая особенности деятельности единого института развития, в том числе как агента Российской Федерации, законопроектом предлагается допустить возможность включения в фирменные наименования единого института развития в жилищной сфере и его организаций официального наименования "Российская Федерация" или "Россия", а также слов, производных от этого наименования.

Законопроектом также предусматривается исключение из годового отчета единого института развития годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности его организаций. В настоящее время планирование, представление фактических показателей и оценка деятельности на основании ключевых показателей эффективности единого института развития осуществляются на консолидированной основе. Основные документы планирования АО "ДОМ.РФ", в том числе Стратегия развития, Долгосрочная программа развития, План деятельности, отражают перспективные показатели деятельности АО "ДОМ.РФ" и его дочерних организаций. Помимо бухгалтерской (финансовой) отчетности, АО "ДОМ.РФ" также составляет консолидированную финансовую отчетность по МСФО в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 208-ФЗ "О консолидированной финансовой отчетности", включающую показатели дочерних организаций АО "ДОМ.РФ", являющихся организациями единого института развития.

Включение в состав годового отчета единого института развития бухгалтерской отчетности его организаций, являющейся публичной отчетностью указанных организаций, избыточно увеличивает объем годового отчета и усложняет его восприятие пользователем отчета.

В целях оптимизации процессов ведения учета и составления отчетности, а также эффективного расходования средств АО "ДОМ.РФ" и организаций единого института развития подготовка бухгалтерской (финансовой) отчетности и консолидированной финансовой отчетности АО "ДОМ.РФ" и его организаций осуществляется не одновременно, а последовательно: в первую очередь осуществляется составление и аудит отчетности АО "ДОМ.РФ" в целях подготовки вопросов, выносимых на годовое общее собрание акционеров (решение единственного акционера) АО "ДОМ.РФ", что позволяет

обеспечить приоритет оперативности формирования и подтверждения показателей АО "ДОМ.РФ" и группы компаний "ДОМ.РФ". В этой связи предлагается исключить требование Закона № 225-ФЗ о включении в состав годового отчета бухгалтерской (финансовой) отчетности организаций единого института развития.

В то же время в соответствии с законопроектом годовой отчет единого института развития, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность организаций единого института развития подлежат размещению на сайте единого института развития в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", таким образом обеспечивается возможность ознакомления с указанным документов неограниченному кругу лиц, что делает излишним адресное направление указанного годового отчета в письменном виде.

Законопроектом предлагаются изменения, направленные на обеспечение финансовой устойчивости единого института развития, что будет способствовать повышению эффективности реализации им задач по содействию развитию ипотечного жилищного кредитования, развитию рынка ипотечных ценных бумаг, иных финансовых инструментов и повышению их ликвидности.

Законопроектом предлагается распространить на единый институт развития подход, предусматривающий введение на законодательном уровне обязательных нормативов финансовой устойчивости. В этой связи законопроектом предлагается внести изменения в Закон № 225-ФЗ, включив в него обязанность единого института развития соблюдать норматив достаточности собственных средств (капитала), норматив финансового рычага и норматив максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков (далее - нормативы финансовой устойчивости).

В целях обеспечения контроля за соблюдением нормативов финансовой устойчивости законопроектом вводится норма, согласно которой информация о соблюдении нормативов должна включаться в консолидированную финансовую отчетность единого института развития, которая, в свою очередь, подлежит обязательной проверке аудиторской организацией в соответствии со стандартами аудиторской деятельности. Кроме того, предусматривается, что отчет о соблюдении нормативов подлежит регулярному направлению в национальный совет по обеспечению финансовой стабильности.

Также предусматривается, что единый институт развития не вправе направлять прибыль на выплату дивидендов при несоблюдении нормативов либо если это приведет к их несоблюдению. При этом проектом предусматривается, что в случае несоблюдения нормативов единый институт

развития обязан разработать план обеспечения финансовой устойчивости и представить указанный план национальному совету по обеспечению финансовой стабильности.

Законопроектом вводится обязанность единого института развития проводить стресс-тестирование достаточности собственных средств (капитала) и достаточности своих ликвидных активов и включать информацию о результатах таких стресс-тестирований в годовой отчет. В случае признания Национальным советом по обеспечению финансовой стабильности результатов стресс-тестирования неудовлетворительными, единый институт развития в жилищной сфере также обязан разработать план обеспечения его финансовой устойчивости.

Кроме того, законопроект наделяет Правительство Российской Федерации полномочиями по установлению:

- 1) методики расчета нормативов финансовой устойчивости;
- 2) методики количественной оценки кредитного риска (на основе внутренних рейтингов кредитоспособности);
- 3) методики и порядка проведения стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) единого института развития в жилищной сфере, стресс-тестирования достаточности ликвидных активов единого института развития в жилищной сфере;
- 4) сроков представления национальному совету по обеспечению финансовой стабильности отчета о соблюдении нормативов финансовой устойчивости, плана обеспечения финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере, результатов проведения стресс-тестирования и проведения независимой проверки модели количественной оценки кредитного риска.

Законопроектом устанавливаются следующие минимальные значения нормативов:

11,5% - норматив достаточности капитала (предлагаемое значение норматива уже учитывает надбавку поддержания достаточности капитала, антициклическую надбавку и надбавку за системную значимость);

2,5% - норматив финансового рычага;

25% - норматив максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков.

При этом переходными положениями предусматривается график поэтапного внедрения норматива достаточности капитала собственных средств (промежуточные значения норматива определены с учетом поэтапного внедрения надбавок).

Законопроект содержит целый ряд поправок юридико-технического характера, направленных на исключение правовой неопределенности и формирование однообразной правоприменительной практики, а также в связи с переименованием АИЖК в АО "ДОМ.РФ".

Так, законопроектом вносятся уточняющие изменения в нормы, регулирующие передачу земельных участков и иного имущества единого института развития в установленных решениями или поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации случаях либо по решению или распоряжению Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, в соответствии с которыми более четко определяется, что такая передача может быть как возмездной, так и безвозмездной. Такое уточнение направлено на повышение эффективности освоения территории в целях жилищного и иного строительства в рамках Закона № 161-ФЗ. В этом случае по решению и поручению Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, а также по решению или распоряжению Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации возмездная передача может осуществляться единым институтом развития в жилищной сфере в целях реализации коммерческих инвестиционных проектов, оказывающих благоприятный эффект на развитие городского пространства и городской экономики в целом, в образовательной сфере, сфере медицинского обслуживания, а также в сфере продвижения высоких технологий и развития высокотехнологичных производств, в целях развития городской среды, включая возможность целевой продажи земельных участков и (или) зданий государственным корпорациям для осуществления коммерческой деятельности. При этом возмездность передачи обеспечит сохранение баланса интереса сторон без ущерба для Российской Федерации.

Кроме того, для целей проведения АО "ДОМ.РФ" электронных торгов вносятся изменения, направленные на исключение противоречия между законодательством о приватизации и Земельным кодексом Российской Федерации, устанавливающих разные порядки проведения торгов (статья 16.1 Закона № 161-ФЗ).

В целях унификации порядка передачи органам государственной власти субъектов Российской Федерации полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению земельными участками, иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности, законопроектом предлагается установить единый срок передачи таких полномочий. Такой срок будет равен трем годам. В течение указанного срока

субъект Российской Федерации должен успеть распорядиться земельным участком, в отношении которого ему переданы соответствующие полномочия.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

В законопроекте отсутствуют положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности или способствующие их введению, а также положения, способствующие возникновению необоснованных расходов физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также бюджетов всех уровней бюджетной системы Российской Федерации.

В этой связи заключение Минэкономразвития России об оценке регулирующего воздействия (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2012 г. № 1318 "О порядке проведения федеральными органами исполнительной власти оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и проектов решений Евразийской экономической комиссии, а также о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"), предусмотренное пунктом 60.1 Регламента Правительства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2004 г. № 260, не требуется.

Проекты федеральных законов, аналогичные по своему содержанию законопроекту, в палатах Федерального Собрания Российской Федерации отсутствуют.





## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**к проекту федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.



## **П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия актов федерального законодательства.



## П Е Р Е Ч Е Н Ь

**нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" потребует принятия следующих нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации:

Постановление Правительства Российской Федерации "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере", предусматривающее:

- 1) методику расчета нормативов финансовой устойчивости;
- 2) методику количественной оценки кредитного риска (на основе внутренних рейтингов кредитоспособности);
- 3) методику и порядок проведения стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) единого института развития в жилищной сфере, стресс-тестирования достаточности ликвидных активов единого института развития в жилищной сфере;
- 4) сроки представления Национальному совету по обеспечению финансовой стабильности отчета о соблюдении нормативов финансовой устойчивости, плана обеспечения финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере, результатов проведения стресс-тестирования и проведения независимой проверки модели количественной оценки кредитного риска;
- 5) порядок осуществления контроля за соблюдением единым институтом развития в жилищной сфере плана обеспечения его финансовой устойчивости;
- 6) критерии существенности изменений, вносимых в модель количественной оценки кредитного риска.

Обоснование необходимости подготовки - реализация положений проекта федерального закона.

Срок подготовки - 2 месяца со дня официального опубликования федерального закона.

Исполнители - Минстрой России.

Соисполнители - Минфин России при участии Банка России и АО "ДОМ.РФ".

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, located in the bottom right corner of the page.



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 19 июля 2019 г. № 1595-р

МОСКВА

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

2. Назначить заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Стаशिшина Никиту Евгеньевича официальным представителем Правительства Российской Федерации при рассмотрении палатами Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Председатель Правительства  
Российской Федерации



Д.Медведев