



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**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**

Принят Государственной Думой

19 июня 2019 года

Одобен Советом Федерации

26 июня 2019 года

Статья 13

Внести в Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 54; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5115; № 49, ст. 7524; № 53, ст. 8404) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 2 изложить в следующей редакции:

«1. Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) создается Российской Федерацией в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства, в том числе участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для строительства (создания) многоквартирных

домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, и законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве). Под участником строительства в целях настоящего Федерального закона понимается физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и (или) нежилого помещения или денежное требование в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»»;

2) в статье 3:

а) в части 1:

пункт 3 после слов «передачу жилых помещений,» дополнить словами «машино-мест, а также нежилых помещений, определенных подпунктом 3¹ пункта 1 статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – нежилые помещения),»;

дополнить пунктом 3¹ следующего содержания:

«3¹) выплата за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, возмещения гражданам по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений при несостоятельности (банкротстве) застройщика в соответствии с настоящим

Федеральным законом, в случаях, если по таким договорам застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;»;

в пункте 5¹ слово «указанных» исключить, дополнить словами «(далее – объекты инфраструктуры)»;

дополнить пунктом 5² следующего содержания:

«5²) выдача поручительства, предусмотренного статьей 13² настоящего Федерального закона;»;

б) в части 6 слово «ежегодному» заменить словом «ежеквартальному», слова «по итогам финансового года» исключить;

3) в части 3 статьи 7 слова «– семь членов» заменить словами «не должен превышать семь членов»;

4) в статье 9¹:

а) часть 1 после слов «В целях» дополнить словами «урегулирования обязательств застройщика перед участниками долевого строительства, в том числе»;

б) дополнить частями 2¹ – 2⁴ следующего содержания:

«2¹. Передача объекта долевого строительства некоммерческой организацией Фонда и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства в порядке,

установленном 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», с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

2². Некоммерческая организация Фонда не позднее чем за один месяц до даты начала передачи и даты принятия объекта долевого строительства обязана направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 2⁴ настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение некоммерческой организации Фонда о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта

долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный указанным сообщением срок.

2³. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от некоммерческой организации Фонда составления акта, в котором указывается несоответствие качества объекта долевого строительства условиям договора участия в долевом строительстве и (или) одному из требований части 1 статьи 7 Федерального закона 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», и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения некоммерческой организацией Фонда обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 указанного Федерального закона.

2⁴. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный сообщением, указанным в части 2² настоящей статьи, срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 2³ настоящей статьи) некоммерческая организация Фонда по истечении двух месяцев со

дня получения участником долевого строительства указанного в части 2² настоящей статьи сообщения вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если некоммерческая организация Фонда обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения, указанного в части 2² настоящей статьи, либо оператором почтовой связи заказное письмо, которым было направлено указанное сообщение, возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.»;

в) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Некоммерческая организация Фонда вправе привлекать средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве только при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства, созданном в соответствии с законодательством Российской Федерации и определенном Федеральным

законом 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», в порядке, установленном статьей 15⁴ Федерального закона 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».);

г) дополнить частями 4¹ и 4² следующего содержания:

«4¹. Некоммерческая организация Фонда не вправе:

1) использовать принадлежащее ей имущество для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц;

2) принимать на себя обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

3) предоставлять займы и ссуды;

4) приобретать ценные бумаги;

5) создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций;

б) совершать иные сделки, не связанные с завершением строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры.

4². Некоммерческая организация Фонда может выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства объектов незавершенного строительства в случае, предусмотренном статьей 13³ настоящего Федерального закона.»;

5) дополнить статьями 9² – 9⁴ следующего содержания:

«Статья 9². **Банковское сопровождение деятельности по финансированию и осуществлению мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры**

1. Расчеты по операциям, осуществляемым по сопровождаемым сделкам, за исключением операций, указанных в пункте 2 части 1 статьи 9³ настоящего Федерального закона, осуществляются с использованием счетов, открытых в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства.

2. В целях настоящего Федерального закона под сопровождаемыми сделками понимаются все совершаемые сделки, предметом которых является поставка товаров, выполнение работ или оказание услуг, необходимых для завершения строительства одного объекта незавершенного строительства или объекта инфраструктуры, и которые характеризуются следующими признаками:

1) стороной по сделке является некоммерческая организация Фонда или исполнитель (юридическое лицо (индивидуальный предприниматель),

являющееся контрагентом некоммерческой организации Фонда, либо любое иное лицо, которое прямо или опосредованно участвует в договорных отношениях с таким контрагентом);

2) использование денежных средств, предоставленных Фонду за счет средств компенсационного фонда или имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований;

3) оплата товаров, выполнение работ или оказание услуг по такой сделке предшествует поставке товаров, выполнению работ или оказанию услуг.

3. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства обеспечивает банковское сопровождение сопровождаемой сделки в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

4. В рамках деятельности по финансированию и осуществлению мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры Фонд определяет обязательные условия осуществления такой деятельности некоммерческой организацией Фонда и максимальный размер авансовых платежей, предоставляемых в рамках сопровождаемой сделки.

5. Банковское сопровождение, осуществляемое уполномоченным банком в сфере жилищного строительства в соответствии с настоящим

Федеральным законом и договором о банковском сопровождении, заключенным с некоммерческой организацией Фонда, включает в себя:

1) контроль распоряжений о переводе денежных средств (далее – распоряжения), в том числе мониторинг расчетов, осуществляемый в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, в целях исполнения сопровождаемой сделки с использованием отдельного счета, открытого уполномоченным банком в сфере жилищного строительства некоммерческой организации Фонда и исполнителям для расчетов в соответствии с условиями каждого договора, заключенного в рамках сопровождаемой сделки (далее – контракт);

2) мониторинг исполнения контракта, включающего в себя анализ соответствия содержания документов, подтверждающих основание платежа, представляемых некоммерческой организацией Фонда и (или) исполнителем, условиям сопровождаемой сделки;

3) совершение иных действий, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

6. При осуществлении банковского сопровождения уполномоченный банк в сфере жилищного строительства вправе:

1) запрашивать у некоммерческой организации Фонда, исполнителя документы и сведения, предусмотренные настоящим Федеральным законом;

2) приостанавливать операции по отдельному счету в случаях, установленных частью 6 статьи 9⁴ настоящего Федерального закона;

3) осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. При осуществлении банковского сопровождения уполномоченный банк в сфере жилищного строительства обязан:

1) заключить с некоммерческой организацией Фонда договор о банковском сопровождении и открыть некоммерческой организации Фонда и исполнителям отдельные счета. В договор о банковском сопровождении и (или) об открытии отдельного счета включается условие о согласии клиента на предоставление уполномоченным банком в сфере жилищного строительства информации, предусмотренной настоящим Федеральным законом, Фонду, некоммерческой организации Фонда, исполнителю и ее размещение в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23³ Федерального закона 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»;

2) осуществлять контроль распоряжений, в том числе мониторинг расчетов по сопровождаемым сделкам и мониторинг исполнения контрактов, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;

3) отказывать некоммерческой организации Фонда, исполнителю в принятии к исполнению распоряжений о совершении операций, предусмотренных статьёй 9³ настоящего Федерального закона, а также в случаях, предусмотренных статьёй 9⁴ настоящего Федерального закона;

4) соблюдать установленный настоящим Федеральным законом режим использования отдельного счета и осуществлять контроль за его соблюдением некоммерческой организацией Фонда и исполнителями;

5) уведомлять Фонд о поступивших распоряжениях некоммерческой организации Фонда, исполнителей о совершении операций по отдельному счету, не соответствующих режиму использования данного счета;

6) уведомлять некоммерческую организацию Фонда о поступивших распоряжениях исполнителей о совершении операций по отдельному счету, не соответствующих режиму использования данного счета;

7) уведомлять исполнителя о необходимости закрытия отдельного счета в связи с получением уведомления от некоммерческой организации

Фонда о полном исполнении обязательств, предусмотренных сопровождаемой сделкой.

8. Банковское сопровождение осуществляется уполномоченным банком в сфере жилищного строительства за плату, размер которой не может превышать 1 процент от цены каждого контракта, стороной которого является некоммерческая организация Фонда.

9. Неисполнение уполномоченным банком в сфере жилищного строительства обязанностей, установленных настоящей статьей, статьями 9³ и 9⁴ настоящего Федерального закона, является основанием для применения к нему мер, предусмотренных Федеральным законом от 10 июля 2002 года № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)», и для привлечения должностных лиц уполномоченного банка в сфере жилищного строительства к ответственности, установленной Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Статья 9³. Режим использования отдельного счета в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства

1. Режим использования отдельного счета предусматривает:

1) списание денежных средств только при указании в распоряжении уникального номера, присваиваемого Фондом объекту незавершенного строительства (объекту инфраструктуры) и подлежащего указанию во всех

контрактах, а также в распоряжениях, составляемых некоммерческой организацией Фонда, исполнителями при осуществлении расчетов в рамках сопровождаемой сделки (далее – идентификатор объекта незавершенного строительства);

2) списание денежных средств с отдельного счета и зачисление на другой отдельный счет, за исключением списания денежных средств с такого счета и зачисления на иные банковские счета в целях:

а) расчетов с юридическими лицами, заключившими с некоммерческой организацией Фонда или исполнителями в рамках сопровождаемой сделки договоры оказания услуг связи, коммунальных услуг, услуг по организации и осуществлению перевозки грузов и пассажиров железнодорожным транспортом общего пользования, поставки электрической энергии, договоры, заключаемые в целях приобретения авиационных и железнодорожных билетов, билетов для проезда городским и пригородным транспортом, договоры аренды, финансовой аренды (лизинга), договоры подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, договоры страхования в соответствии со страховым законодательством, договоры поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг по ценам (тарифам), подлежащим государственному регулированию;

б) расчетов с государственными или муниципальными учреждениями, заключившими с некоммерческой организацией Фонда или исполнителями в рамках сопровождаемой сделки договоры поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг;

в) уплаты налогов и сборов, таможенных платежей, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования и иных обязательных платежей в бюджетную систему Российской Федерации, установленных законодательством Российской Федерации;

г) перечисления денежных средств, направленных на возмещение (компенсацию) расходов, понесенных исполнителями за счет собственных средств (за исключением средств, находящихся на отдельных счетах), при условии представления исполнителями в уполномоченный банк в сфере жилищного строительства актов приема-передачи товаров (актов выполненных работ, оказанных услуг);

д) оплаты расходов некоммерческой организации Фонда, предусмотренных пунктами 9 – 11, 13, 16, 19¹, 20 части 1 статьи 18 Федерального закона 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»;

е) оплаты труда и осуществления денежных выплат, связанных с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

ж) оплаты поставленных (переданных) товаров, выполненных работ, оказанных услуг по контрактам;

з) расчетов с юридическими лицами по контрактам, цена которых не превышает 3 миллиона рублей;

3) запрет совершения операций, предусмотренных частью 3 настоящей статьи.

2. Отдельные счета исполнителей подлежат закрытию исполнителями после получения уполномоченным банком в сфере жилищного строительства от некоммерческой организации Фонда уведомления об исполнении контракта. На операции по списанию денежных средств с отдельного счета при его закрытии не распространяются требования, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.

3. По отдельному счету не допускается совершение следующих операций:

1) предоставление ссуд, займов, кредитов;

2) возврат сумм займов, кредитов и процентов по ним, за исключением кредитов (займов) на строительство (создание) объектов строительства и (или) объектов инфраструктуры, предоставленных некоммерческой организации Фонда;

3) перечисление (выдача) денежных средств физическим лицам, за исключением:

а) оплаты труда при условии уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

б) денежных выплат, связанных с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

4) операции, связанные с формированием уставного (складочного) капитала других юридических лиц;

5) операции, связанные с осуществлением благотворительной деятельности и внесением пожертвований;

6) покупка ценных бумаг (в том числе векселей);

7) приобретение у кредитных организаций драгоценных металлов, драгоценных камней и монет из драгоценных металлов;

8) исполнение исполнительных документов, за исключением исполнительных документов, предусматривающих:

а) перечисление (выдачу) денежных средств для удовлетворения требований о возмещении вреда, причиненного жизни и здоровью;

б) перечисление (выдачу) денежных средств для расчетов по выплата выходных пособий лицам, работающим или работавшим по трудовому договору (контракту), и (или) по оплате их труда;

в) взыскание денежных средств в доход Российской Федерации;

9) размещение денежных средств на депозитах, в иные финансовые инструменты;

10) предоставление гарантий обеспечения исполнения обязательств, в том числе по государственному контракту, контракту;

11) исполнение договора об уступке (переуступке) права требования;

12) осуществление взаимозачетов;

13) осуществление операций с использованием электронных денежных средств;

14) списание денежных средств на иные счета, открытые в кредитных организациях, за исключением следующих операций:

а) операции, указанные в пункте 2 части 1 настоящей статьи;

б) возврат зачисленных на отдельный счет денежных средств в связи с ошибкой плательщика либо кредитной организации при представлении

владельцем отдельного счета заявления на возврат денежных средств на иной банковский счет, с которого указанные денежные средства поступили;

в) возврат собственных средств некоммерческой организации Фонда, исполнителей на иной банковский счет, с которого указанные денежные средства поступили, в сумме, не превышающей ранее зачисленной на данный отдельный счет.

Статья 9⁴. Порядок совершения операций по отдельному счету в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства, осуществления мониторинга и предоставления информации о расчетах по сопровождаемой сделке

1. При принятии распоряжения к исполнению уполномоченный банк в сфере жилищного строительства контролирует:

1) наличие указания в распоряжении идентификатора объекта незавершенного строительства, в том числе правильность указания и заполнения в распоряжении идентификатора объекта незавершенного строительства;

2) наличие указания в распоряжении отдельного счета, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 части 1 статьи 9³ настоящего Федерального закона;

3) соответствие назначения платежа, указанного в распоряжении, содержанию документов, представленных владельцем отдельного счета и

являющихся основанием для составления распоряжения, а также условиям контракта, в том числе соответствие размера платежа, указанного в распоряжении (совокупного размера всех платежей, указанных в распоряжениях) по одному контракту, цене этого контракта;

4) соблюдение режима использования отдельного счета, установленного настоящим Федеральным законом.

2. Некоммерческая организация Фонда, исполнитель обязаны представлять в уполномоченный банк в сфере жилищного строительства документы или копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжений. К документам, являющимся основанием для составления распоряжений, относятся:

1) контракт;

2) акты приема-передачи товара (акты сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг), товарно-транспортные накладные, счета, счета-фактуры и иные документы, подтверждающие исполнение получателем средств своих обязательств по контракту (за исключением распоряжений на авансирование).

3. Копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжений, должны быть заверены в порядке, установленном договором о банковском сопровождении.

4. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства вправе запросить у некоммерческой организации Фонда, исполнителя дополнительные документы или копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжений.

5. Не допускается исполнение уполномоченным банком в сфере жилищного строительства распоряжения без представления некоммерческой организацией Фонда, исполнителем документов или копий документов, являющихся основанием для составления распоряжений.

6. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства исполняет распоряжение некоммерческой организации Фонда, исполнителя не позднее следующего рабочего дня со дня его получения либо в целях дополнительной проверки представленных указанными лицами документов приостанавливает исполнение такого распоряжения на срок не более трех рабочих дней. По истечении срока, на который операция приостановлена, уполномоченный банк в сфере жилищного строительства не позднее следующего рабочего дня исполняет такое распоряжение либо в случае несоответствия такого распоряжения требованиям части 1 настоящей статьи отказывает в проведении операции по расчетному счету.

7. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства размещает в закрытой части единой информационной системы жилищного строительства уведомление о каждом случае отказа в принятии к исполнению распоряжений о совершении операций, совершение которых не допускается в соответствии с частью 3 настоящей статьи.

В уведомлении указываются:

1) сведения о клиенте, в проведении операции которому отказано или операция по отдельному счету которого приостановлена;

2) идентификатор объекта незавершенного строительства;

3) содержание операции, в том числе сведения о контрагенте, сумме и дате операции, назначении платежа;

4) причина отказа в проведении операции по отдельному счету.

8. Отказ в принятии распоряжения к исполнению в случаях, установленных настоящим Федеральным законом, не является основанием для применения мер гражданско-правовой ответственности в отношении уполномоченного банка в сфере жилищного строительства.;

6) часть 1 статьи 10 после слов «передачу жилого помещения» дополнить словами «, машино-места, нежилого помещения»;

7) в статье 11:

а) часть 1 после слов «передачу жилого помещения,» дополнить словами «машино-места, нежилого помещения.»;

б) в части 5¹ слова «частью 1¹, пунктами 1¹ – 7 части 2 статьи 3» заменить словами «частями 1¹, 1², пунктами 1¹ – 8 части 2 статьи 3, статьей 3¹»;

в) в части 5²:

пункт 1 после слов «статьи 3» дополнить словами «, статьей 3¹»;

в пункте 2¹ слова «пунктом 7» заменить словами «пунктами 7 и 8»;

дополнить пунктом 2² следующего содержания:

«2²) о несоответствии застройщика требованиям, установленным частью 1² статьи 3 Федерального закона 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», не позднее одного рабочего дня, следующего за днем выявления факта неуплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по зарегистрированному органом регистрации прав договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения;»;

8) в статье 12:

а) в части 1:

пункт 1 дополнить словами «, машино-мест, нежилых помещений»;

пункт 4 после слов «статьи 59» дополнить словами «, пунктом 3² статьи 201¹»;

б) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Предоставление средств компенсационного фонда на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства предусматривает также финансирование расходов на погашение требований по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, включенных в реестр требований кредиторов, в целях обеспечения в соответствии со статьями 201¹¹ и 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» возможности передачи лицу, указанному в части 4 настоящей статьи, прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями или передачи участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в многоквартирном доме и (или) ином объекте строительства, строительство которых завершено, и осуществляется в размере, не превышающем максимальной величины возможных выплат возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в

долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений.»;

в) в части 3 слова «в порядке, установленном пунктом 2 части 1 настоящей статьи» заменить словами «, сформированного в порядке и в целях, которые предусмотрены статьей 13¹ настоящего Федерального закона»;

г) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Средства на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства предоставляются некоммерческой организации Фонда или некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом Российской Федерации в соответствии со статьей 21¹ Федерального закона 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» (далее – Фонд субъекта Российской Федерации). Указанные денежные средства предоставляются без проведения конкурса.»;

д) в части 5 слова «, осуществляемых победителем конкурса по отбору лица, имеющего намерение стать приобретателем,» исключить;

9) в статье 13:

а) часть 1 после слов «жилых помещений,» дополнить словами «машино-мест и нежилых помещений,», дополнить словами «, до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика или даты принятия арбитражным судом определения о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика, указанного в пункте 3 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в зависимости от того, какая из указанных дат наступила ранее», дополнить предложениями следующего содержания: «Выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства по указанным в настоящей части договорам осуществляется также по требованиям участников долевого строительства по таким договорам, которые включены в реестр требований участников строительства после дня принятия Фондом предусмотренного статьей 13¹ настоящего Федерального закона решения о целесообразности финансирования и не были переданы приобретателю в составе имущества и обязательств застройщика, указанного в пункте 3 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Выплата возмещения в указанном случае осуществляется до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика.»;

б) дополнить частью 1¹ следующего содержания:

«1¹. Выплата возмещения гражданам – участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, осуществляется Фондом в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство, до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика или даты принятия арбитражным судом определения о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика, указанного в пункте 3 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в зависимости от того, какая из указанных дат наступила ранее, за счет имущества Фонда, сформированного в порядке, предусмотренном статьей 13¹ настоящего Федерального закона, в случаях, если по таким договорам застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, по основаниям, предусмотренным указанной статьей настоящего Федерального закона. Выплата возмещения гражданам – участникам строительства по указанным в настоящей части договорам осуществляется также по требованиям участников долевого строительства по таким договорам, которые включены в реестр требований участников строительства после дня принятия Фондом предусмотренного статьей 13¹ настоящего Федерального закона решения о целесообразности

финансирования и не были переданы приобретателю в составе имущества и обязательств застройщика. Выплата возмещения в указанном случае осуществляется до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика.»;

в) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Выплата возмещения по договору (договорам) участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения (жилых помещений), осуществляется в размере стоимости указанного помещения (указанных помещений), определяемой как произведение общей площади жилого помещения в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков), подлежащего передаче гражданину – участнику долевого строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке на момент выплаты данного возмещения, но не менее уплаченной цены такого договора участия в долевом строительстве. Предусмотренная настоящей частью рыночная стоимость определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом.»;

г) дополнить частью 2¹ следующего содержания:

«2¹. Выплата возмещения по договорам, предусматривающим передачу машино-мест и нежилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены таких договоров.»;

д) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. Физическое лицо, которое приобрело у юридического лица право требования по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) по договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, не имеет права на получение возмещения по такому договору.»;

е) дополнить частями 4 и 5 следующего содержания:

«4. Предусмотренная частями 1 и 1¹ настоящей статьи выплата возмещения осуществляется Фондом также в случае, если жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в объекте строительства после завершения его строительства при погашении требований участников строительства путем передачи им жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений либо урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в соответствии со статьями 201¹¹ и 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не будет достаточно для

удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, в том числе при наличии требований нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в указанном объекте строительства. В указанном случае выплата возмещения осуществляется гражданам, чьи требования о передаче жилого помещения, машино-места и нежилого помещения возникли на основании договора участия в долевом строительстве, и при этом такой договор зарегистрирован органом регистрации прав после даты регистрации первого договора участия в долевом строительстве в отношении этих жилого помещения, машино-места и нежилого помещения. В случае, если требования гражданина о передаче жилого помещения, машино-места и нежилого помещения возникли на основании иного договора, предусматривающего передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, выплата возмещения осуществляется гражданам, чьи требования о передаче указанных помещений включены в реестр требований участников строительства после внесения первого требования гражданина – участника строительства в отношении этих жилого помещения, машино-места и нежилого помещения.

5. К Фонду, осуществившему выплату возмещения, переходит право требования по договору, предусматривающему передачу жилого

помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, которое участник строительства имел к застройщику.»;

10) в статье 13¹:

а) в части 1:

в пункте 1 слово «финансирование» заменить словами «урегулирование обязательств застройщика перед участниками долевого строительства по строительству объектов инфраструктуры, в том числе финансирование»;

в пункте 3 слова «некоммерческой организации Фонда» заменить словами «и мероприятий, осуществляемых некоммерческой организацией Фонда в порядке, установленном статьей 9¹ настоящего Федерального закона, в соответствии с решением о финансировании, принятым Фондом в порядке, установленном настоящей статьей»;

дополнить пунктами 3¹ и 3² следующего содержания:

3¹) выплата возмещения гражданам по основаниям и в порядке, которые установлены статьей 13 настоящего Федерального закона;

3²) финансирование мероприятий, осуществляемых Фондом субъекта Российской Федерации в порядке, установленном статьей 21¹ Федерального закона 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», в соответствии с решением о финансировании, принятым Фондом в порядке, установленном настоящей статьей;»;

б) дополнить частью 1¹ следующего содержания:

«1¹. Публично-правовое образование предоставляет имущественный взнос в имущество Фонда на основании соглашения с Фондом, типовая форма которого утверждается Правительством Российской Федерации.»;

в) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. В соответствии с указанными в части 1 настоящей статьи целями переданное Российской Федерацией, иным публично-правовым образованием Фонду в качестве имущественного вноса имущество в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства может использоваться:

1) на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, по завершению строительства (строительству) объектов инфраструктуры;

2) на погашение требований по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, включенных в реестр

требований кредиторов, в целях обеспечения в соответствии со статьями 201¹¹ и 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» возможности передачи участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в многоквартирном доме и (или) ином объекте строительства, строительство которых завершено, или передачи некоммерческой организации Фонда или Фонду субъекта Российской Федерации прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями;

3) на погашение расходов в соответствии с пунктом 3 статьи 59, пунктом 3² статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

4) на финансирование деятельности и мероприятий, осуществляемых некоммерческой организацией Фонда в порядке, установленном статьей 13³ настоящего Федерального закона;

5) на выплату возмещения гражданам в соответствии со статьей 13 настоящего Федерального закона;

6) на иные мероприятия, связанные с указанными в части 1 настоящей статьи целями, в соответствии с решением Правительства Российской Федерации.»;

г) дополнить частями 3¹ – 3³ следующего содержания:

«3¹. Фонд принимает решение о финансировании или о нецелесообразности финансирования указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий (далее соответственно – решение Фонда о финансировании, решение Фонда о нецелесообразности финансирования) по основаниям, предусмотренным настоящей статьёй, и в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Такой порядок должен предусматривать в том числе предельный объем финансирования за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Российской Федерации с учетом предоставляемого финансирования за счет имущественного вноса субъекта Российской Федерации или иного публично-правового образования. Соответствующее решение должно быть принято Фондом не позднее шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и открытия конкурсного производства при условии, что Фонд является лицом, участвующим в деле о банкротстве такого застройщика. О принятом решении Фонд уведомляет арбитражного управляющего в срок не позднее трех рабочих дней, следующих за днем принятия Фондом соответствующего решения.

3². В решении Фонда о финансировании может быть указано о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства, указанных в пункте 1 части 2 настоящей статьи, в этом

случае участники строительства вправе получить возмещение в порядке, установленном статьей 13 настоящего Федерального закона. Основания принятия Фондом решения о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3³. Фонд принимает решение о нецелесообразности финансирования (за исключением случаев, если решением Правительства Российской Федерации установлено иное) при соблюдении одного из следующих условий:

- 1) застройщик не является юридическим лицом;
- 2) застройщик привлекал денежные средства и (или) имущество участников строительства, не имея прав на земельный участок (право собственности или иное имущественное право), который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства или объект инфраструктуры;
- 3) застройщик осуществлял строительство объекта незавершенного строительства без полученного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке разрешения на строительство;
- 4) договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства для строительства объекта, в отношении которого Фондом принимается указанное в части 3¹ настоящей статьи решение,

заключен с использованием счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона 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», и представлен на государственную регистрацию после 1 июля 2018 года;

5) договор, предусматривающий передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, с первым участником строительства заключен после 1 июля 2019 года.»;

д) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. В случае, если принято решение Фонда о финансировании, переданное Российской Федерацией, иным публично-правовым образованием Фонду в качестве имущественного взноса имущество в целях финансирования указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий может быть передано Фондом Фонду субъекта Российской Федерации для осуществления мероприятий, предусмотренных статьей 21¹ Федерального закона 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». Если в соответствии с решением Правительства Российской Федерации указанное в настоящей части имущество должно быть передано

некоммерческой организации Фонда для осуществления мероприятий, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 2 настоящей статьи в соответствии со статьей 9¹ настоящего Федерального закона, такое имущество подлежит передаче некоммерческой организации Фонда.»;

е) дополнить частью б следующего содержания:

«б. Положения настоящего Федерального закона, касающиеся порядка выплаты возмещения гражданам – участникам строительства, порядка финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства, в том числе осуществления расчетов с использованием отдельного счета, открытого в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства, соблюдения режима использования такого счета, порядка взаимодействия некоммерческой организации Фонда, Фонда субъекта Российской Федерации, исполнителей с уполномоченным банком в сфере жилищного строительства, и иные положения настоящего Федерального закона, регулирующие вопросы банковского сопровождения, применяются только в отношении сделок и операций, при исполнении которых не осуществляется казначейское сопровождение.»;

11) дополнить статьями 13² и 13³ следующего содержания:

«Статья 13². Поручительство Фонда

1. Фонд вправе выдать поручительство по заключенному застройщиком с уполномоченным банком кредитному договору, предусматривающему предоставление целевого кредита на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с 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», если:

1) договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости заключен без использования счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона 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», и представлен на государственную регистрацию до 1 июля 2019 года и привлечение средств участников долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется с использованием счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона 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»;

2) проценты по целевому кредиту, предоставляемому уполномоченным банком при условии выдачи Фондом предусмотренного настоящей статьёй поручительства, не превышают действовавшую на дату заключения кредитного договора ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на три процентных пункта;

3) застройщик не имеет по состоянию на любую дату в течение периода, равного тридцати календарным дням и предшествующего дате заключения кредитного договора, просроченной задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации;

4) застройщик не имеет в течение периода, равного ста восьмидесяти календарным дням, предшествующего не более чем на три месяца дате принятия уполномоченным банком решения о предоставлении застройщику кредита, просроченных на срок свыше тридцати календарных дней платежей, направленных на исполнение обязательств застройщика по договорам поручительства, требований по возмещению застройщиком гаранту выплаченных в соответствии с условиями банковской гарантии денежных сумм, по иным кредитным договорам (договорам займа), за исключением случаев, если поручительство предоставляется в целях

обеспечения кредита на рефинансирование (перекредитование) застройщика;

5) в отношении застройщика на дату заключения кредитного договора не возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве);

6) в отношении застройщика на дату заключения кредитного договора не проводятся процедуры ликвидации юридического лица – застройщика;

7) в отношении застройщика на дату заключения кредитного договора отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания либо истек срок, в течение которого лицо считается подвергнутым административному наказанию;

8) в отношении застройщика на дату заключения кредитного договора отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2. Условия договора поручительства, предусмотренного настоящей статьей, и порядок принятия Фондом решения о выдаче такого поручительства устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Фонд выдает поручительство, предусмотренное настоящей статьей, при условии, что размер обязательств Фонда по такому поручительству, определенный по результатам актуарного оценивания, проведенного в соответствии с требованиями части 7 статьи 3 настоящего Федерального закона, не превышает размера имущества Фонда, сформированного в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации за счет субсидий из федерального бюджета в целях выдачи такого поручительства.

4. Фонд открывает лицевые счета в Федеральном казначействе в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

5. На средства Фонда, связанные с выдачей поручительства, предусмотренного настоящей статьей, не может быть обращено взыскание, за исключением взыскания в целях исполнения обязательств по такому поручительству.

Статья 13³. Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, переданных жилищно-строительным кооперативам

1. Жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которому в

соответствии со статьей 201¹⁰ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок (далее – кооператив), вправе обратиться в Фонд в целях финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства.

2. Кооператив вправе передать на безвозмездной основе на основании соглашения свои функции застройщика в целях, предусмотренных настоящей статьей, Фонду субъекта Российской Федерации либо в случае отсутствия решения о создании указанной некоммерческой организации на основании решения Правительства Российской Федерации – некоммерческой организации Фонда.

3. Финансирование мероприятий, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, осуществляется при условии заключения кооперативом соглашения о передаче своих функций застройщика лицу, определенному в порядке, установленном частью 2 настоящей статьи.

4. Банковское сопровождение деятельности некоммерческой организации Фонда или некоммерческой организации, созданной в соответствии со статьей 21¹ Федерального закона 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», по финансированию и осуществлению мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, предусмотренных настоящей статьей, осуществляется в порядке, установленном статьями 9² – 9⁴ настоящего Федерального закона.»

Статья 14

Внести в статью 8 Федерального закона от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ «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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404) следующие изменения:

1) в части 4:

а) абзац первый после слова «закона» дополнить словами «помимо способов, предусмотренных 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» (в редакции настоящего Федерального закона),»;

б) пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) жилищно-строительными кооперативами (за исключением жилищно-строительных кооперативов, указанных в пункте 3 части 2 статьи 1 Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона), получившими разрешение на строительство до дня вступления в силу настоящего Федерального закона);»;

2) пункт 3 части 8¹ дополнить словами «, за исключением целевых займов, предоставляемых застройщиком другому застройщику, по отношению к которому он является основным обществом»;

3) в части 8² пятое предложение дополнить словами «, а также в целях уточнения содержания операции, указанной в распоряжении застройщика»;

4) дополнить частью 8²⁻¹ следующего содержания:

«8²⁻¹. Уполномоченный банк исполняет распоряжение указанного в части 7 настоящей статьи застройщика не позднее следующего рабочего дня со дня его получения либо в целях дополнительной проверки

представленных застройщиком документов приостанавливает исполнение такого распоряжения на срок не более трех рабочих дней. По истечении срока, на который операция приостановлена, уполномоченный банк не позднее следующего рабочего дня исполняет такое распоряжение или в случаях, предусмотренных частью 8¹ настоящей статьи, либо если из представленных документов невозможно выяснить содержание операции, указанной в распоряжении застройщика, отказывает в проведении операции по расчетному счету застройщика.»;

5) в пункте 1 части 8³ слова «основным обществом» заменить словами «учредителями (участниками)»;

б) дополнить частью 8⁵ следующего содержания:

«8⁵. Предусмотренные частями 8 – 8³ настоящей статьи требования в части осуществления уполномоченным банком контроля за совершением операций по расчетному счету застройщика, совершение которых не допускается частью 8¹ настоящей статьи, не применяются после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и предоставления застройщиком в уполномоченный банк документов, подтверждающих получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.».

Статья 15

Внести в статью 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 года № 478-ФЗ «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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 53, ст. 8404) следующие изменения:

1) в части 16 после слов «объекта недвижимости» дополнить словами «(проекта строительства)», слова «и перечень документов, необходимых для определения соответствия таких объектов этим критериям,» заменить словами «, перечень документов, необходимых для определения соответствия таких объектов этим критериям, и период, в течение которого застройщик может направить в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контролирующий орган), заявление о выдаче заключения о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона) (далее – заявление застройщика),», третье предложение изложить в следующей редакции: «На основании заявления застройщика контролирующий орган выдает заключение о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона) (далее – заключение контролирующего органа о соответствии критериям), и размещает в информационной системе заявление застройщика, заключение контролирующего органа о соответствии критериям или отказ в выдаче заключения контролирующего органа о соответствии критериям не позднее трех рабочих дней со дня принятия соответствующего решения.»;

2) дополнить частями 17 – 26 следующего содержания:

«17. Застройщик, получивший заключение контролирующего органа о соответствии критериям, заключает договоры участия в долевом

строительстве при условии уплаты отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) (далее – договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд), и не вправе заключать в отношении такого объекта недвижимости (проекта строительства) договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона) (далее – договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу). Застройщик вправе отказаться от заключения договоров участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд. В таком случае застройщик вносит соответствующие изменения в проектную декларацию и размещает соответствующие сведения в информационной системе. Со дня размещения указанных изменений в

информационной системе застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу без уплаты взноса в компенсационный фонд.

18. При поступлении указанного в части 3 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» запроса федерального органа исполнительной власти и его территориальных органов, осуществляющих государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – орган регистрации прав), в случае отсутствия в информационной системе предусмотренных частью 16 настоящей статьи сведений Фонд обязан направить в орган регистрации прав уведомление об отсутствии у застройщика права заключать договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд.

19. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в орган регистрации прав поступило предусмотренное частью 18 настоящей статьи уведомление Фонда. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по указанному основанию

приостанавливается до поступления в орган регистрации прав уведомления Фонда о праве застройщика заключать договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд или представления на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу.

20. Если в отношении части проектов строительства застройщиком заключаются договоры участия в долевом строительстве по правилам, установленным частями 16 и 17 настоящей статьи, на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, а в отношении других объектов строительства – договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, указанные в настоящей части договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу заключаются с особенностями, предусмотренными настоящей статьей. При заключении договоров участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, применяются требования, предусмотренные абзацем вторым пункта 1 статьи 2, частью 1¹, пунктом 1³ части 2 статьи 3, статьями 18 – 18² Федерального закона 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»

(в редакции настоящего Федерального закона), и требования, предусмотренные пунктами 1⁴ – 1⁷, 7 части 2 статьи 3 Федерального закона 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». В отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, при заключении указанных в настоящей части договоров участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу применяются требования частей 8 – 8³ статьи 8 Федерального закона от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ «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» (в редакции настоящего Федерального закона). Предусмотренный частью 2³ статьи 3 Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона) и частью 8 статьи 8 Федерального закона от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ «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» (в редакции настоящего Федерального закона) банковский счет в уполномоченном банке используется в отношении денежных средств, привлекаемых по договорам участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд.

21. Требования статей 18 – 18² Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона) в части осуществления уполномоченным банком контроля за совершением операций по расчетному счету застройщика, указанного в части 20 настоящей статьи и получившего разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, не применяются после наступления оснований, предусмотренных частью 7 статьи 18² Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона). Требования частей 8 – 8³ статьи 8 Федерального

закона от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ «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» (в редакции настоящего Федерального закона) в части осуществления уполномоченным банком контроля за совершением операций по расчетному счету застройщика, указанного в части 20 настоящей статьи и получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, не применяются после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и предоставления застройщиком в уполномоченный банк документов, подтверждающих получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

22. В отношении застройщиков, заключающих договоры участия в долевом строительстве по правилам, установленным частью 16 настоящей статьи, без получения заключения контролирующего органа о соответствии критериям либо при отказе от заключения договоров участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд, не применяются особенности, предусмотренные частью 21 настоящей статьи. При этом в отношении застройщиков, получивших

разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, уполномоченный банк контролирует соответствие и назначение платежа, указанного в распоряжении застройщика, требованиям статей 18 – 18² Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона). В отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, уполномоченный банк контролирует соответствие и назначение платежа, указанного в распоряжении застройщика, требованиям частей 8 – 8³ статьи 8 Федерального закона от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ «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» (в редакции настоящего Федерального закона). Указанный в настоящей части контроль уполномоченный банк осуществляет в отношении денежных средств, поступающих на расчетный счет застройщика и находящихся на таком счете в уполномоченном банке по обязательствам застройщика, возникшим до 1 июля 2019 года.

23. При заключении договоров участия в долевом строительстве по основаниям и в порядке, которые предусмотрены частью 16 настоящей статьи, с использованием счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона), не применяются положения части 1 статьи 15⁴ указанного Федерального закона, предусматривающие необходимость заключения таких договоров всеми участниками долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

24. Залог, предусмотренный частью 1 статьи 13 Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона) и частью 2 статьи 13 Федерального закона 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» и возникший в обеспечение исполнения обязательств застройщика, осуществляющего привлечение денежных

средств и (или) имущества участников строительства в отношении указанных в части 16 настоящей статьи объектов строительства по договорам участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд, сохраняется в отношении указанных обязательств. У участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу в отношении таких объектов недвижимости залог не возникает.

25. В случае, предусмотренном частью 24 настоящей статьи, имущество, указанное в части 1 статьи 13 Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона) и частях 2 и 3 статьи 13 Федерального закона 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», может быть передано в залог лицу, предоставившему целевой кредит (целевой заем) застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства. При этом удовлетворение требований залогодержателя осуществляется за

счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Федерального закона 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», право залога на объекты долевого строительства прекращается в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 указанного Федерального закона.

26. В случае возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, осуществляющего привлечение денежных средств и (или) имущества участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в отношении объектов строительства, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении соответствующего объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию до государственной регистрации Фонда и (или) договоры участия в долевом строительстве в отношении объекта строительства заключались при условии исполнения таким застройщиком обязанности по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, а также с использованием счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона 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»

(в редакции настоящего Федерального закона), собрание участников строительства и участников долевого строительства, имеющих требования в отношении одного и того же объекта строительства, проводится совместно в порядке, установленном пунктом 5 статьи 201¹²⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона). По вопросам голосования, предусмотренным пунктом 6 статьи 201¹²⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», участники строительства не принимают участия в голосовании.».

Статья 16

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых настоящей статьей установлены иные сроки вступления их в силу.

2. Абзац второй подпункта «б» пункта 7 статьи 5 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 июля 2019 года.

3. Подпункт «в» пункта 2 и абзацы третий – шестой пункта 16 статьи 5 настоящего Федерального закона вступают в силу по истечении ста восьмидесяти дней после дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

4. Подпункт «б» пункта 5 статьи 1 настоящего Федерального закона вступает в силу по истечении одного года после дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

5. Абзац третий подпункта «а» пункта 2, абзацы двенадцатый – четырнадцатый и шестнадцатый пункта 16 статьи 5 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 декабря 2020 года.

6. Подпункты «г» и «д» пункта 8 статьи 1 настоящего Федерального закона вступают в силу по истечении двух лет после дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

7. Подпункты «а» – «д» и абзац второй подпункта «е» пункта 13, подпункты «а» – «д», «ж» – «к» пункта 14 статьи 5 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 декабря 2022 года.

8. До дня вступления в силу подпунктов «г» и «д» пункта 8 статьи 1 настоящего Федерального закона в выдаче предусмотренного частью 2¹ статьи 19 Федерального закона 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» заключения о соответствии застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства только с использованием счетов эскроу, и его проектной

декларации отказывается в случае выявления уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанным в части 2 статьи 23 Федерального закона 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», фактов несоответствия застройщика требованиям, установленным частями 1¹ и 2 статьи 3 указанного Федерального закона, и (или) несоответствия проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 указанного Федерального закона (в редакции настоящего Федерального закона). Отказ в выдаче такого заключения по иным основаниям не допускается.

9. Предусмотренная частью 4 статьи 3 Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона) обязанность застройщика по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд возникает в отношении многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, иного объекта недвижимости, если договор участия в долевом строительстве представлен

на государственную регистрацию после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

10. До утверждения федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предусмотренных частью 3 статьи 4 Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона) требований к электронной форме договора, соглашения о внесении изменений в договор, соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, в том числе требований к формату и заполнению форм таких документов, договоры участия в долевом строительстве могут заключаться в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, в формате, установленном в соответствии с частью 11 статьи 18, частью 6 статьи 30, частью 2 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

11. Положения статьи 13 Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона), пункта 4 статьи 11², подпункта 4 пункта 3 статьи 11³, пункта 6 статьи 11⁸ Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), части 11 статьи 57³ Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), части 11 статьи 41 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к правоотношениям, возникшим до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

12. Денежные средства со счета компенсационного фонда, открытого публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) в соответствии с частью 2 статьи 5 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», перечисляются на номинальный счет Фонда, открытый в порядке, установленном частью 3 статьи 10 указанного Федерального закона, в течение пяти рабочих дней со дня получения

Фондом от федерального органа исполнительной власти и его территориальных органов, осуществляющих государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – орган регистрации прав), информации, подтверждающей (свидетельствующей):

1) внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении договора участия в долевом строительстве, по которому были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, за исключением расторжения договора участия в долевом строительстве в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, государственная регистрация которого осуществлена до 1 июля 2018 года;

2) отсутствие основания для уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по договору участия в долевом строительстве, государственная регистрация которого осуществлена до 25 декабря 2018 года;

3) излишнюю уплату застройщиком денежных сумм обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по договорам участия в

долевым строительстве, государственная регистрация которых осуществлена до 25 декабря 2018 года.

13. Порядок направления, содержание и состав указанной в части 12 настоящей статьи информации определяются в порядке, установленном частью 4¹ статьи 10 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

14. Передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных настоящей частью, если в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые должны быть построены на передаваемом земельном участке, договор с первым участником строительства, предусматривающий передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, в том числе договор участия в долевом строительстве, заключен без использования счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона

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» (в редакции настоящего Федерального закона), до 1 июля 2019 года и применительно к договорам участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию до 1 июля 2019 года. Передача указанного в настоящей части земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 и 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5, 7 и 10 статьи 201¹⁰ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

15. Передача имущества и обязательств застройщика, предусмотренных частью 14 настоящей статьи, допускается, если земельный участок, предназначенный для размещения объекта незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве. Передача обязательств застройщика перед участником строительства в соответствии с частью 14 настоящей статьи осуществляется при условии полной оплаты цены

договора, предусматривающего передачу жилого помещения, таким участником, а в случае исполнения участником строительства обязательства по оплате жилого помещения не в полном объеме при условии перехода к приобретателю также имевшегося у застройщика права требования по исполнению обязательства в оставшейся части.

16. Положения параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

17. Положения пункта 3² статьи 201¹, статей 201⁸⁻¹, 201⁸⁻², 201⁹, 201¹⁰ – 201¹⁴, 201¹⁵⁻¹, 201¹⁵⁻², 201¹⁵⁻²⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

18. Фонд является лицом, участвующим в деле о банкротстве застройщика, производство по делу о банкротстве которого возбуждено до дня вступления в силу Федерального закона от 25 декабря 2018 года

№ 478-ФЗ «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», вне зависимости от факта уплаты таким застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

19. Если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, арбитражный управляющий, назначенный арбитражным судом в деле о банкротстве застройщика, представляет в Фонд по его запросу документы и информацию в соответствии с пунктом 2³⁻¹ статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона). Неисполнение арбитражным управляющим предусмотренной настоящей частью обязанности является основанием для аннулирования Фондом аккредитации арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом в порядке, установленном пунктом 2³⁻² статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона), и обращения Фонда в

арбитражный суд с ходатайством об отстранении арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве застройщика. В ходатайстве Фонда указываются также кандидатура арбитражного управляющего из числа арбитражных управляющих, аккредитованных Фондом, наименование и адрес саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий.

20. В случае, если в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23³ Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона) (далее – единая информационная система жилищного строительства), отсутствует информация о договорах участия в долевом строительстве, заключенных в отношении объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости застройщика, в отношении которого арбитражным судом принято решение о банкротстве и об открытии конкурсного производства, орган регистрации прав не позднее пятнадцати рабочих дней со дня получения запроса Фонда, в котором указывается наименование такого застройщика, размещает в единой информационной

системе жилищного строительства сведения об указанных договорах из Единого государственного реестра недвижимости. Состав таких сведений определен Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 3² статьи 23³ и частью 4 статьи 23⁴ Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона).

21. До обеспечения технической возможности представления застройщиками в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется долевое строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контролирующий орган), информации и документов, указанных в пункте 3² части 3 статьи 23 Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона), с использованием единой информационной системы жилищного строительства порядок представления указанных информации и документов в контролирующий орган устанавливается уполномоченным федеральным органом

исполнительной власти. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» оператором указанной системы.

22. До обеспечения технической возможности получения контролирующим органом от застройщиков информации и документов, указанных в пункте 1⁴ части 6 статьи 23 Федерального закона 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», с использованием единой информационной системы жилищного строительства порядок получения указанных информации и документов контролирующим органом устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» оператором указанной системы.

23. В единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1¹ статьи 23¹ Федерального закона 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» (в редакции настоящего Федерального закона), включаются также сведения о многоквартирных домах и (или) об иных объектах недвижимости, если в отношении застройщика, осуществляющего строительство таких объектов недвижимости, введена одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

24. Операторы информационных систем, предусмотренных частью 6¹ статьи 51 и частью 2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), и оператор единой информационной системы жилищного строительства обязаны обеспечить возможность передачи и приема указанными системами в автоматизированном режиме информации и документов, предусмотренных частью 6¹ статьи 51 и частью 2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), на основании соглашения, устанавливающего порядок информационного взаимодействия предусмотренных настоящей частью информационных систем, не позднее одного года со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Направление заявления о выдаче разрешения на строительство и

прилагаемых к нему документов, заявления о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию и прилагаемых к нему документов осуществляется с использованием единой информационной системы жилищного строительства по мере обеспечения технической возможности принятия указанных заявлений и документов федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), и оператором единой информационной системы жилищного строительства, но не позднее двенадцати месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» оператором указанной системы.

25. В случае, если нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации предусмотрены правила формирования и ведения информационной модели, состав сведений, документов и материалов, подлежащих включению в информационную модель, и (или) порядок формирования и ведения классификатора строительной информации, такие

нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации применяются до принятия нормативных правовых актов Российской Федерации в соответствии с пунктами 3⁶, 3⁸, 3⁹ части 1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
27 июня 2019 года
№ 151-ФЗ