



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 декабря 2018 года

Одобен Советом Федерации

21 декабря 2018 года

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ
«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных
объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской Федерации» (Собрание
законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30,
ст. 3287; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070;
2011, № 49, ст. 7015, 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619, 7643; 2013,
№ 30, ст. 4074; № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015,

№ 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767, 4816; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 31, ст. 4861) следующие изменения:

1) часть 4 статьи 1 изложить в следующей редакции:

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

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

2) с урегулированием обязательств застройщика перед участниками долевого строительства и передачей его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», с учетом особенностей, предусмотренных

настоящим Федеральным законом, Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»»;

2) в статье 2:

а) в пункте 1:

в абзаце втором слово «десяти» заменить словом «пяти»;

абзац пятый дополнить словами «, или унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда, созданная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»»;

б) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) целевой кредит (целевой заем) - кредит или заем на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между застройщиком и кредитором (банком или учредителем (участником) застройщика), которые могут быть использованы только на цели,

указанные в части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, либо кредит, предоставленный в целях рефинансирования (перекредитования) указанных в настоящем пункте кредита или займа. При этом целевой заем, предоставляемый всеми учредителями (участниками) застройщика, не должен превышать двадцать процентов от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона (далее - проектная стоимость строительства), по каждому из выданных разрешений на строительство при условии, что проценты по такому целевому займу не превышают действовавшую на дату заключения договора займа ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на два процентных пункта.»;

3) в статье 3:

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

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

в) в части 2:

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

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

г) дополнить частью 2²⁻¹ следующего содержания:

«2²⁻¹. В целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, установленном статьями 201⁸⁻¹ и 201⁸⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», застройщики, не соответствующие требованиям части 2 настоящей статьи, вправе заключать

договоры участия в долевом строительстве и на таких застройщиков не распространяются требования части 1² настоящей статьи.»;

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

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

4) в статье 4:

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

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

5) в статье 13:

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

б) пункт 3 части 6 признать утратившим силу;

в) в части 7 слова «возврата кредита» заменить словами «возврата целевого кредита»;

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

б) в статье 15⁴:

а) дополнить частью 1¹ следующего содержания:

«1¹. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит.»;

б) дополнить частью 1² следующего содержания:

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

в) дополнить частью 7¹ следующего содержания:

«7¹. Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении

предусмотренного пунктом 1 части 7 настоящей статьи основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23³ настоящего Федерального закона, в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.»;

г) в части 9 слово «целевого» исключить;

7) в статье 15⁵:

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

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

8) в статье 18:

а) в части 1:

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

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

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

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

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

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

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

дополнить пунктом 19¹ следующего содержания:

«19¹) оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию

таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано»);

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

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

г) часть 5 изложить в следующей редакции:

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

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

е) часть 7¹ изложить в следующей редакции:

«7¹. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости до осуществления государственного кадастрового учета таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении

объектов долевого строительства, не являющихся предметом других договоров участия в долевом строительстве. В случае заключения договоров участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных настоящей частью, требования, предусмотренные частями 1² и 4 статьи 3, статьей 15⁴ настоящего Федерального закона, не применяются.»;

ж) часть 8 признать утратившей силу;

9) в статье 18¹:

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

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

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

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

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

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

10) в статье 18²:

а) часть 3 дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«б) производится снятие с расчетного счета застройщика или зачисление на такой счет денежных средств в наличной форме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 17 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, а также случаев возврата на расчетный счет застройщика денежных средств в наличной форме, ранее снятых с данного счета в целях осуществления расходов, предусмотренных пунктом 17 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона.»;

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

в) дополнить частью 7 следующего содержания:

«7. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство, и предоставления застройщиком в уполномоченный банк документов, подтверждающих получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственную регистрацию права

собственности в отношении одного объекта долевого строительства, предусмотренные настоящей статьей требования в части осуществления уполномоченным банком контроля соответствия назначения и размера платежа, указанного в распоряжении застройщика, содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения, и требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона не применяются.»;

11) в части 1 статьи 21:

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

б) дополнить пунктом 10¹ следующего содержания:

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

12) в статье 23:

а) часть 3 дополнить пунктом 3⁶ следующего содержания:

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

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

в) часть 10 изложить в следующей редакции:

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

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

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

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

14) в статье 23³:

а) часть 3¹ изложить в следующей редакции:

«3¹. Субъектами информации являются застройщики, контролирующие органы, уполномоченный орган, орган регистрации прав, федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, или определенное таким федеральным

органом исполнительной власти подведомственное ему государственное (бюджетное или автономное) учреждение, осуществляющее ведение единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства в соответствии со статьей 50¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - оператор единого государственного реестра заключений), органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, Фонд и лица, которые в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации обязаны размещать информацию в системе. Субъекты информации, имеющие доступ к закрытой части указанного в части 1 настоящей статьи сайта, обеспечивают конфиденциальность информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации.»;

б) дополнить частью 4¹ следующего содержания:

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

в) часть 6 дополнить пунктом 5¹ следующего содержания:

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

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

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

е) дополнить частью 6⁵ следующего содержания:

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

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

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

15) в статье 23⁴:

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

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

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

Статья 7

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)

внести следующие изменения:

1) в пункте 2 части 4 слово «созданными» заменить словами «получившими разрешение на строительство»;

2) в части 7 слова «второго предложения части 1¹, частей 2 - 2² статьи 3» заменить словами «статьи 3, части 1 статьи 5, статьи 18», после слов «до 1 июля 2018 года» дополнить словами «, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей», во втором предложении слова «применяются в отношении указанных в настоящей части застройщиков с учетом особенностей, установленных настоящей статьей» заменить словами «не применяются в отношении указанных в настоящей части застройщиков», дополнить предложением следующего содержания: «Положения части 3 статьи 5 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) применяются в отношении указанных в настоящей части застройщиков.»;

3) дополнить частью 7¹ следующего содержания:

«7¹. Предусмотренный частью 5¹ статьи 11 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» (в редакции настоящего Федерального закона) мониторинг осуществляется публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) в отношении указанных в части 7 настоящей статьи застройщиков в части соответствия таких застройщиков требованиям 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» без учета изменений, внесенных 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» и настоящим Федеральным законом.»;

4) часть 8 изложить в следующей редакции:

«8. Указанный в части 7 настоящей статьи застройщик в течение двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона

обязан открыть банковский счет в одном уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство. Под уполномоченным банком в настоящей статье понимается банк, указанный в пункте 3 статьи 2 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). Реквизиты данного счета должны быть указаны в проектной декларации застройщика. Застройщик вправе расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком, в этом случае застройщик обязан открыть банковский счет в другом уполномоченном банке и перевести все суммы денежных средств на новый расчетный счет. Застройщик не позднее одного рабочего дня со дня открытия нового банковского счета уведомляет об этом банк, в котором был открыт банковский счет. После получения от застройщика уведомления о переводе денежных средств на новый расчетный счет застройщика уполномоченный банк не вправе проводить операции по расчетному счету застройщика, за исключением операций, распоряжения о проведении которых поступили до дня или в день получения соответствующего распоряжения об операции по переводу денежных средств на новый расчетный счет застройщика.»;

5) дополнить частями 8¹ - 8⁴ следующего содержания:

«8¹. По расчетному счету указанного в части 7 настоящей статьи застройщика не допускается совершение следующих операций:

1) операции, связанные с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц;

2) операции, связанные с обеспечением исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

3) предоставление ссуд, займов;

4) покупка ценных бумаг;

5) операции, связанные с созданием коммерческих и некоммерческих организаций, участием в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением операций, связанных с созданием (участием в уставных капиталах) хозяйственных обществ - застройщиков, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом;

6) оплата выпускаемых (выдаваемых) застройщиком ценных бумаг, за исключением оплаты выпускаемых им акций.

8². Указанные в части 8¹ настоящей статьи ограничения не распространяются на исполнение обязательств указанного в части 7 настоящей статьи застройщика, которые возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона. В случае поступления распоряжений о совершении операций по расчетному счету застройщика, совершение которых не допускается частью 8¹ настоящей статьи, уполномоченный банк отказывается в проведении операции по счету и уведомляет об этом контролирующий орган и Фонд в день отказа от проведения операции по счету. Уполномоченный банк осуществляет контроль за операциями по расчетному счету застройщика на основании информации, содержащейся в распоряжении застройщика. За операциями, связанными с обязательствами, возникшими до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, контроль осуществляется на основании информации, содержащейся в распоряжении застройщика, в котором должна быть указана дата возникновения таких обязательств. Уполномоченный банк вправе запросить у застройщика дополнительные документы, копии документов, являющиеся подтверждением того, что дата возникновения соответствующего обязательства возникла до дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Обязанность по открытию расчетного счета в уполномоченном банке не распространяется на технического заказчика, выполняющего работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, и генерального подрядчика,

выполняющего работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком, указанным в части 7 настоящей статьи. Все расчеты, связанные со строительством (созданием) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией осуществляются таким застройщиком с использованием расчетного счета застройщика.

8³. Указанный в части 7 настоящей статьи застройщик не вправе:

1) привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых кредитов на строительство и предоставляемых основным обществом застройщика целевых займов;

2) использовать принадлежащее ему имущество для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

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

4) выпускать или выдавать ценные бумаги, за исключением акций;

5) предоставлять займы и ссуды, за исключением целевых займов, предоставляемых застройщиком другому застройщику, по отношению к которому он является основным обществом;

6) приобретать ценные бумаги;

7) создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имущества иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением создания (участия в уставных капиталах) хозяйственных обществ - застройщиков, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом.

8⁴. Указанные в части 8³ настоящей статьи ограничения не распространяются на исполнение обязательств указанного в части 7 настоящей статьи застройщика, которые возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.»;

6) дополнить частью 10¹ следующего содержания:

«10¹. В случае, если до 1 июля 2018 года застройщиком заключен инвестиционный договор, условием реализации которого в соответствии с актом Правительства Российской Федерации является определение доли Российской Федерации в построенных объектах капитального строительства и стороны которого определены таким актом, строительство либо реконструкция объекта социальной инфраструктуры и (или) уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам на

его строительство либо реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по данному договору, осуществляются в порядке, установленном статьей 18¹ 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»..».

Статья 8

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. Положения статьи 201¹⁵⁻⁴ 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 жилищно-строительных кооперативов, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Положения параграфа 7 главы IX 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 после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, а также если

производство по делу о банкротстве застройщика (за исключением положений статьи 201¹⁵⁻⁴ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

4. До утверждения в установленном Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» порядке федерального стандарта о правилах ведения реестра требований участников строительства требования участников строительства как о передаче жилых помещений, так и о передаче машино-мест и нежилых помещений включаются в реестр требований о передаче жилых помещений с учетом очередности, предусмотренной указанным Федеральным законом.

5. Если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона и к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди, арбитражный управляющий в течение сорока пяти календарных дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона вносит в реестр требований кредиторов соответствующие изменения путем включения требований участников строительства в отношении машино-мест и нежилых помещений, указанных в подпункте 3¹ пункта 1 статьи 201¹

Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в реестр требований по передаче жилых помещений и исключения требований участников строительства в указанной части из четвертой очереди реестра требований кредиторов. В случае, если требования участников строительства не были предъявлены в установленный Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» срок, такие требования предъявляются конкурсному управляющему не позднее двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований о передаче жилых помещений, который является частью реестра требований кредиторов, в порядке, установленном настоящей статьей, Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

6. Установленная частью 4¹ статьи 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) обязанность жилищно-строительных кооперативов по размещению информации в единой

информационной системе жилищного строительства, предусмотренной статьей 23³ указанного Федерального закона, возникает по истечении девяти месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

7. Оператор государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства и оператор единой информационной системы жилищного строительства в срок до истечения девяти месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона обязаны обеспечить возможность передачи и приема указанными системами документов и информации, размещенных жилищно-строительными кооперативами в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

8. Застройщики, которые получили заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий до 1 июля 2018 года, должны направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий в предусмотренную статьей 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) единую информационную систему жилищного строительства (далее -

информационная система) для включения оператором информационной системы указанных документов в данную информационную систему не позднее шести месяцев со дня объявления оператором информационной системы о технической возможности размещения застройщиками предусмотренных настоящей частью проектной документации и результатов инженерных изысканий. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте информационной системы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» оператором информационной системы. Порядок, состав, способы размещения в информационной системе указанных в настоящей части проектной документации и результатов инженерных изысканий устанавливаются Правительством Российской Федерации.

9. Ненаправление застройщиком проектной документации и результатов инженерных изысканий по истечении указанного в части 8 настоящей статьи срока является основанием для вынесения осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации соответствующего предписания застройщику и (или) проведения внеплановой проверки в порядке, установленном статьей 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).

10. Лицо, осуществляющее ведение единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, указанное в части 2 статьи 50¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, и оператор информационной системы обязаны обеспечить возможность передачи и приема данными системами документов и информации, указанных в части 8 настоящей статьи и части 6⁵ статьи 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 срок не позднее двенадцати месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

11. Застройщики, получившие разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, вправе размещать временно свободные денежные средства на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика, при условии, что денежные средства и начисленные проценты по такому депозиту

подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались.

12. Сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика, получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, подлежат размещению этим застройщиком в информационной системе с указанием номера расчетного счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер) не позднее одного рабочего дня со дня открытия или закрытия расчетного счета застройщика.

13. Положения частей 1¹ и 2³ статьи 3, 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) не применяются в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года.

14. Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности

(банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд) в порядке, установленном указанным Федеральным законом, по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию со дня вступления в силу настоящего Федерального закона, в отношении многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении соответствующего объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию до государственной регистрации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) и исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по этим договорам обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка в порядке, установленном частями 17 - 49 статьи 25 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». К этим договорам не применяются положения частей 8, 15, 17 - 49 статьи 25 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». Положения настоящей части не применяются в отношении договоров участия в долевом строительстве, заключенных застройщиком после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, если исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по таким договорам обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка в отношении объекта недвижимости в целом и такими договорами не предусматривается заключение договора страхования или договора поручительства в отношении каждого участника долевого строительства.

15. В случае возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, осуществляющего привлечение денежных средств и (или) имущества участников строительства в отношении объектов строительства как при условии заключения им договоров страхования гражданской ответственности застройщика или договоров поручительства

в порядке, предусмотренном частями 17 - 49 статьи 25 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», так и при условии исполнения им обязанности по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, 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.

16. Привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, связанное с возникновением у них права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных

средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только 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), по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 1 июля 2019 года, за исключением договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые соответствуют установленным Правительством Российской Федерации критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве. Методика определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости указанным в настоящей части критериям и перечень документов, необходимых для определения соответствия таких объектов этим критериям, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Федерации. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выдает заключение о степени готовности объекта и размещает соответствующие сведения в информационной системе.



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
25 декабря 2018 года
№ 478-ФЗ