

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

4 04 2019г.

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В.ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

- Приложения:
1. Текст законопроекта на ~~114~~ л. в 1 экз.
 2. Пояснительная записка на ~~4~~ л. в 1 экз.
 3. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 л. в 1 экз.
 4. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 л. в 1 экз.



143254 391207

5. Финансово-экономическое обоснование на 1л. в 1 экз.
6. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.



Н.П.Николаев



А.Г.Аксаков



М.В.Кузьмин

Вносится депутатами
Государственной Думы
Н.П.Николаевым, А.Г.Аксаковым
М.В.Кузьминым,

Проект № 681472-7

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»

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 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3) 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 субъектом Российской Федерации для реализации указанных в настоящем пункте целей с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом и Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Фонд субъекта Российской Федерации).»;

2) в статье 2:

а) в пункте 1:

абзац пятый дополнить словами «, а также указанный в пункте 3 части 4 статьи 1 настоящего Федерального закона Фонд субъекта Российской Федерации»;

б) дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

«2¹) проект строительства - многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;»

в) пункт 4 дополнить предложением следующего содержания:

«Указанные в настоящем пункте ограничения по целям использования средств целевого кредита (целевого займа) и размеру целевого займа не применяются в случае, если застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства при условии размещения таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15⁴ настоящего Федерального закона.»;

г) дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5) уполномоченный банк в сфере жилищного строительства - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и определенный 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»;

3) в статье 3:

а) часть 2³⁻¹ после слов «указанной в статье 23³ настоящего Федерального закона» дополнить словами «(далее – единая информационная система жилищного строительства)»;

б) в пункте 2 части 2⁶:

слова «со дня направления в личный кабинет застройщика уведомления» заменить словами «со дня направления застройщику через его личный кабинет в единой информационной системе жилищного строительства уведомления»;

слова «в личный кабинет застройщика» исключить;

в) часть 4 после слов «передачу жилого помещения,» дополнить словами «машино-места и нежилого помещения, определенного подпунктом 3¹ пункта 1 статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»,»;

4) в статье 3¹:

а) в части 1 слова «, указанной в статье 23³ настоящего Федерального закона» исключить;

б) в части 3:

слова «Информация, указанная в части 2 настоящей статьи» заменить словами «Информация, указанная в пунктах 2, 3, 5, 6, 9 - 11 части 2 настоящей статьи»;

слова «указанной в статье 23³ настоящего Федерального закона» исключить;

слова «Фотографии, указанные в пункте 8 части 2 настоящей статьи, подлежат размещению в указанной системе ежемесячно. Сведения, указанные в пункте 11 части 2 настоящей статьи, подлежат размещению застройщиком в указанной системе на ежеквартальной основе одновременно с размещением информации, предусмотренной частью 5 статьи 3 настоящего Федерального закона» исключить;

в) дополнить частями 3¹ и 3² следующего содержания:

«3.1. Информация, указанная в пунктах 1, 12, 13, 14 части 2 настоящей статьи, подлежит размещению в единой информационной системе жилищного строительства не позднее трех рабочих дней со дня наступления соответствующего события.

3.2. Фотографии, указанные в пункте 8 части 2 настоящей статьи, подлежат размещению в единой информационной системе жилищного строительства ежемесячно. Сведения, указанные в пункте 11 части 2 настоящей статьи, подлежат размещению застройщиком в указанной системе на ежеквартальной основе одновременно с размещением информации, предусмотренной частью 5 статьи 3 настоящего Федерального закона»;

г) в части 4 слова «указанной в статье 23³ настоящего Федерального закона» исключить;

д) в части 6 слова «полноту и достоверность» заменить словами «неполноту и (или) недостоверность»;

е) дополнить частью 7 следующего содержания:

«7. Застройщик размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информацию о том, что вся подлежащая в соответствии с настоящим Федеральным законом раскрытию информация о застройщике и об осуществляемых им проектах строительства размещается в единой информационной системе жилищного строительства с указанием адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства»;

5) в статье 4:

а) часть 3 дополнить предложением «Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью. Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, устанавливаются:

1) форма договора, а также форма соглашения о внесении изменений в договор и форма соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве;

2) требования к заполнению предусмотренных пунктом 1 настоящей части форм, а также требования к их форматам.»;

б) в части 4:

дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹) предполагаемый срок получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;»;

пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:

исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15⁴ настоящего Федерального закона;»;

б) часть 2 статьи 11 дополнить предложением «В случае, если соглашение (договор) об уступке заключается в форме электронного

документа, к нему применяются правила, установленные частью 3 статьи 4 настоящего Федерального закона.»;

7) в статье 13:

а) часть 1 после слов «и (или) иной объект недвижимости» дополнить словами «, с учетом особенностей, предусмотренных частью 2¹ настоящей статьи»;

б) дополнить частью 2¹ следующего содержания:

«2¹. При осуществлении застройщиком деятельности по привлечению средств участников долевого строительства в соответствии с частью 16 статьи 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» либо в случае, если застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство, предусмотренный частями 1 и 7 настоящей статьи залог земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, или залог права аренды, права субаренды указанного земельного участка прекращается в отношении исходного земельного участка при его разделе и возникает у участников долевого строительства (залогодержателей) и банка, если иное не предусмотрено договором с таким банком, в отношении образуемого

(образуемых) земельного участка (земельных участков), на котором (которых) строятся (создаются) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства. Для раздела земельного участка в случаях, предусмотренных настоящей частью, получение согласия участников долевого строительства (залогодержателей) и банка не требуется. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика обращения о предварительном согласовании предоставления образуемого (образуемых) земельного участка (земельных участков) в собственность или в аренду, либо о разрешении на получение земельного участка в субаренду, обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такой (такие) земельный участок (земельные участки) и прилагаемые к нему документы.»;

8) в статье 15⁴:

а) дополнить частью 1¹⁻¹ следующего содержания:

«1¹⁻¹. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком

за счет средств целевого кредита, предоставленного по договору синдицированного кредита (займа), участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке (уполномоченных банках) – участнике (участниках) синдиката кредиторов, определенном таким договором синдицированного кредита (займа).»;

б) в части 1² слова «указанного в части 1¹» заменить словами «указанного в частях 1¹ – 1¹⁻¹»;

в) в части 7¹ слова «, указанной в статье 23³ настоящего Федерального закона,» исключить;

г) во втором предложении части 8 слова «на основании договора с уполномоченным банком» заменить словами «на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком,»;

д) часть 9 после слов «и (или) нежилые помещения» дополнить словами «, и (или) машино-места»;

9) в статье 15⁵:

а) в части 4 слова «указанных в проектной декларации» заменить словами «указанных в договоре участия в долевом строительстве и проектной декларации»;

б) в части 6 слова «указанной в статье 23³ настоящего Федерального закона» исключить»;

в) в части 9 слова «указанной в статье 23³ настоящего Федерального закона» исключить»;

10) в пункте 7 части 1 статьи 18 слова «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)» исключить;

11) в статье 19:

а) часть 2 после слов «направляются застройщиком» дополнить словами «через его личный кабинет в единой информационной системе жилищного строительства», слова «на сайте единой информационной системы жилищного строительства, указанной в статье 23³ настоящего Федерального закона, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» исключить;

б) дополнить частью 2¹⁻¹ следующего содержания:

«2¹⁻¹. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1¹ и 2 статьи 3, статьи 3², статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона, или отказ в выдаче такого заключения выдаются уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанным в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, с использованием единой

информационной системы жилищного строительства в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной подписью»;

в) часть 2² после слов «установленным частями 1¹ и 2 статьи 3» дополнить словами «, статьей 3²»;

г) часть 6 изложить в следующей редакции:

«6. Проектная декларация с внесенными в нее изменениями, указанными в частях 4 и 5 настоящей статьи, подлежит размещению застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства и направлению через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации с внесенными изменениями в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию»;

12) часть 2 статьи 20 после слов «2. Застройщик обязан» дополнить словами «если указанные документы не размещены в открытой части единой информационной системы жилищного строительства»;

13) дополнить статьей 21¹ следующего содержания:

«Статья 21¹. Фонд субъекта Российской Федерации

1. Фонд субъекта Российской Федерации создается субъектом Российской Федерации на основании соответствующего акта субъекта Российской Федерации в целях финансирования и осуществления мероприятий по урегулированию обязательств застройщика перед участниками долевого строительства и передачей его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств: завершению строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества (далее также - объекты незавершенного строительства), а также по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в целях последующей безвозмездной передачи указанных объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность (далее – объекты инфраструктуры).

2. Реализация указанных в части 1 настоящей статьи мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и

объектов инфраструктуры, осуществляется путем передачи Фонду субъекта Российской Федерации имущества застройщика, в том числе прав на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, объекты инфраструктуры, земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов инфраструктуры, и обязательств перед участниками строительства в порядке, определенном статьями 201¹⁵⁻¹, 201¹⁵⁻² и 201¹⁵⁻²⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Деятельность Фонда субъекта Российской Федерации, не связанная с осуществлением указанных в части 1 настоящей статьи мероприятий, осуществляется за счет своего имущества, а также за счет денежных средств, предоставляемых субъектом Российской Федерации в качестве имущественного взноса. Указанные в части 1 настоящей статьи мероприятия осуществляются Фондом субъекта Российской Федерации за счет своего имущества, а также за счет денежных средств, предоставляемых некоммерческой организацией, указанной в части 1 статьи 23² настоящего Федерального закона, в соответствии со статьей 13¹ 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», и денежных средств, предоставляемых такой некоммерческой организацией в соответствии с частью 4 статьи 12 указанного Федерального закона.

4. Фонд субъекта Российской Федерации при передаче ему имущества застройщика и обязательств застройщика перед участниками строительства в порядке, определенном статьями 201¹⁵⁻¹ и 201¹⁵⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», не несет ответственность за допущенные застройщиком, признанным банкротом, нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства и обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее трех лет со дня вынесения арбитражным судом определения, предусмотренного пунктом 3 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

5. Фонд субъекта Российской Федерации может выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства указанных в части 2 настоящей статьи объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры с учетом следующих особенностей:

1) части 1 – 2⁶, 4, 5 статьи 3, статьи 18 – 18² настоящего Федерального закона в отношении деятельности некоммерческой организации Фонда не применяются;

2) Фонд субъекта Российской Федерации 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 в порядке, предусмотренном статьей 15⁴ настоящего Федерального закона;

3) Фонд субъекта Российской Федерации осуществляет закупки в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

6. Фонд субъекта Российской Федерации не вправе:

1) использовать принадлежащее ему 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, за исключением сделок, связанных с обеспечением текущей деятельности Фонда субъекта Российской Федерации.

7. Часть денежных средств, полученных от заключенных Фондом субъекта Российской Федерации договоров купли-продажи помещений в многоквартирных домах и иных объектах недвижимости, иных договоров о распоряжении указанными объектами после завершения их строительства, иных сделок по распоряжению принадлежащим Фонду субъекта Российской Федерации имуществом, по решению его высшего коллегиального органа может быть безвозмездно передана в собственность некоммерческой организации, указанной в части 1 статьи 23² настоящего Федерального закона.

8. В целях осуществления деятельности, предусмотренной частью 1 настоящей статьи, любые расчеты по операциям, осуществляемым Фондом субъекта Российской Федерации и лицами, входящими в кооперацию Фонда субъекта Российской Федерации, производятся с участием уполномоченного банка в сфере жилищного строительства в порядке,

предусмотренном статьями 9² – 9⁴ 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».

9. Годовой отчет о деятельности Фонда субъекта Российской Федерации подлежит ежегодному размещению на его сайте и на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Финансовый орган субъекта Российской Федерации и иные государственные органы Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют внешний государственный аудит (контроль) в отношении Фонда субъекта Российской Федерации.»;

14) в статье 23:

а) в части 3:

пункт 3² после слов «и своих обязательств по договорам,» дополнить словом «форму»;

в пункте 3⁶ слова «указанной в статье 23³ настоящего Федерального закона» исключить;

б) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Для реализации мероприятий по решению проблем граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в реестр проблемных объектов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, высшим должностным лицом такого субъекта Российской Федерации утверждается соответствующий план-график реализации таких мероприятий.»;

15) в статье 23¹:

а) наименование изложить в следующей редакции: «Единый реестр застройщиков, единый реестр проблемных объектов»;

б) в части 1 слова «Единый реестр застройщиков является неотъемлемой частью единой информационной системы жилищного строительства, указанной в статье 23³ настоящего Федерального закона» исключить;

в) дополнить частями 1¹ и 1² следующего содержания:

«1¹. Единый реестр проблемных объектов представляет собой систематизированный перечень сведений о многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику

долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве, либо застройщик, осуществляющий строительство которых признан банкротом и открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – проблемные объекты).

1². Единый реестр застройщиков, единый реестр проблемных объектов формируются в электронной форме в единой информационной системе жилищного строительства средствами, предусмотренными программно-аппаратным комплексом этой системы, на основании сведений, размещаемых субъектами информации»;

г) часть 3 после слов «Состав сведений единого реестра застройщиков» дополнить словами «, единого реестра проблемных объектов»;

д) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Сведения, содержащиеся в едином реестре застройщиков, едином реестре проблемных объектов являются открытыми, общедоступными за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации»;

16) в статье 23³:

а) в части 1 слова «(далее – система)» заменить словами «(далее также – система)»;

б) дополнить частью 2¹ следующего содержания:

«2¹. На основании информации, размещенной в системе, оператор системы вправе формировать аналитическую информацию, в том числе с учетом уровня агрегирования информации (по Российской Федерации в целом, по субъектам Российской Федерации, по муниципальным образованиям, по отдельным направлениям в сфере строительства, по иным уровням агрегирования). Предоставление указанной аналитической информации по запросам государственных органов и Банка России осуществляется без взимания платы.»;

в) в части 3:

слова «Информация, содержащаяся в системе, подлежит размещению на сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» исключить;

слова «к закрытой части указанного в настоящей части сайта» заменить словами «к закрытой части системы»;

г) в части 3¹ слова «закрытой части указанного в части 1 настоящей статьи сайта» заменить словами «информации, размещенной в закрытой части системы»;

д) в части 3²:

пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) порядок, способы, сроки и периодичность размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в системе, а также состав сведений, относящихся к такой информации»;

в пункте 4 слова «а также единые форматы документов для информационного взаимодействия иных информационных систем с системой» исключить;

е) в части 4 слова «раскрытие которой предусмотрено» заменить словом «предусмотренную»;

ж) в части 4¹. слова «раскрытие которой предусмотрено» заменить словом «предусмотренную»;

з) часть 5 дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5) сведения из плана-графика реализации мероприятий по решению проблем граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в реестр проблемных объектов, утвержденного высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации, и информацию по реализации мероприятий указанного плана-графика;»;

и) в части 6:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) информацию, определенную Правительством Российской Федерации, о земельном участке, о многоквартирном доме и ином объекте недвижимости, строительство которого осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также об объекте долевого строительства;»;

дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7) иную информацию, указанную в настоящем Федеральном законе, иных законодательных актах Российской Федерации, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;

к) в части 6¹ слова «, а также размещаемые жилищно-строительным кооперативом в соответствии с частью 4¹ настоящей статьи» исключить;

л) часть 6² дополнить пунктом 11 следующего содержания:

«11) иную информацию, указанную в настоящем Федеральном законе, иных законодательных актах Российской Федерации, принятых в соответствии с ними актах нормативных правовых Правительства Российской Федерации»;

м) часть 7 дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5) иную информацию, указанную в настоящем Федеральном законе, иных законодательных актах Российской Федерации, принятых в

соответствии с ними нормативных правовых актах Правительства Российской Федерации»;

н) в части 8 слова «либо раскрываться» исключить»;

о) дополнить частью 11 следующего содержания:

«11. Застройщик, являющийся приобретателем в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», вправе получить доступ к документам и информации в отношении каждого объекта капитального строительства, в отношении которого этому застройщику переданы обязательства перед участниками долевого строительства. Порядок доступа указанного застройщика к таким документам и информации определяется оператором системы»;

17) в статье 23⁴:

а) название статьи изложить в следующей редакции:

«Статья 23⁴. **Взаимодействие субъектов информации с использованием единой информационной системе жилищного строительства»;**

б) часть 1 после слов «предоставления указанным лицам доступа к» дополнить словом «их»;

в) в части 2:

слова «Личные кабинеты используются в целях получения застройщиками» заменить словами «Получение застройщиками»;

после слов «сведений, установленных настоящим Федеральным законом» дополнить словами «осуществляется с использованием личных кабинетов застройщиков»;

г) дополнить частью 2¹ следующего содержания:

«2¹. В случае направления документа через личный кабинет субъекта информации датой его получения иным субъектом информации считается день, следующий за днем размещения документа в его личном кабинете»;

д) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Порядок взаимодействия субъектов информации при использовании ими информационных ресурсов системы, в том числе личных кабинетов, определяется Правительством Российской Федерации»;

е) часть 5 после слова «используются» дополнить словом «также».

Статья 2

Пункт 4 статьи 11² Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2008, № 30, ст. 3597; 2009, № 1, ст. 19; 2011, № 30, 4594; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 52; 2016, № 27, ст. 4294; 2017, № 31, ст. 4829; 2018, № 32, ст. 5133) дополнить подпунктом б следующего содержания:

«б) образование земельного участка в связи с разделом исходного земельного участка, который в силу 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» находится в залоге у участников долевого строительства и банка, если иное не предусмотрено договором с таким банком.».

Статья 3

В Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2011, № 29, ст. 4301; № 49, ст. 7015, 7024; 2012, № 53, ст. 7619; 2013, № 27, ст. 3481; № 52, ст. 6979; 2015, № 27, ст. 3977; № 29, ст. 4362; 2016, № 1, ст. 11; № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 28, ст. 4139) внести следующие изменения:

1) в статье 201¹:

а) в подпункте 2 пункта 1 слова «юридическое лицо,» исключить;

б) дополнить пунктами 2³⁻¹ – 2³⁻² следующего содержания:

«2³⁻¹ Арбитражный управляющий по запросу Фонда, но не чаще одного раза в месяц, представляет в Фонд в порядке, установленном Фондом, в течение семи дней с даты получения запроса Фонда бухгалтерскую и статистическую отчетность застройщика, а также информацию о ходе конкурсного производства (внешнего управления) застройщика, в том числе сведения, указанные в пункте 2 статьи 143 настоящего Федерального закона.

2³⁻². Неисполнение предусмотренной пунктом 2³⁻¹ настоящей статьи обязанности является основанием для аннулирования аккредитации арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом.

В уведомлении Фонда об аннулировании аккредитации арбитражного управляющего, предоставляемом в арбитражный суд не позднее трех рабочих дней, следующих за днем принятия решения об аннулировании аккредитации арбитражного управляющего, указывается также кандидатура арбитражного управляющего из числа арбитражных управляющих, аккредитованных Фондом, наименование и адрес саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий.»;

в) пункт 2⁴ изложить в следующей редакции:

«2⁴. При подаче заявления о признании застройщика банкротом в нем не указываются кандидатура арбитражного управляющего, наименование и адрес саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий.

При принятии заявления о признании застройщика банкротом арбитражный суд обращается в Фонд, который представляет в арбитражный суд кандидатуру арбитражного управляющего из числа арбитражных управляющих, аккредитованных Фондом, в течение семи рабочих дней с даты получения обращения арбитражного суда.

Порядок выбора кандидатуры арбитражного управляющего, который должен быть утвержден в деле о банкротстве застройщика, устанавливается Фондом.»;

г) в пункте 2⁵ слова «назначает арбитражного управляющего по правилам пункта 6 статьи 45 настоящего Федерального закона из арбитражных управляющих, аккредитованных Фондом» заменить словами «обращается в Фонд, который представляет в арбитражный суд кандидатуру арбитражного управляющего из арбитражных управляющих, аккредитованных Фондом, в течение семи рабочих дней с даты получения обращения арбитражного суда»;

д) абзац первый пункта 2⁶ дополнить предложением следующего содержания: «Такое заявление должно содержать указание на кандидатуру арбитражного управляющего, наименование и адрес саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий.»;

е) абзац пятый пункта 3 изложить в следующей редакции:

«освобождает арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве застройщика. В указанном случае арбитражный суд назначает арбитражного управляющего по правилам пункта 2⁵ настоящей статьи.»;

ж) дополнить пунктом 3² следующего содержания:

«3². Фонд вправе авансировать расходы арбитражного управляющего, предусмотренные пунктом 1 статьи 59 настоящего Федерального закона, при отсутствии у должника средств, достаточных для погашения указанных расходов, с последующим возмещением таких расходов Фонда за счет конкурсной массы должника в составе требований кредиторов по текущим платежам в соответствии очередностью, установленной для такого вида требований, отнесенных к текущим платежам.»;

з) в пункте 8¹:

в абзаце первом слово «четырёх» заменить словом «шести»;

абзац второй признать утратившим силу;

2) в статье 201⁴:

а) в пункте 1 слова «в отношении застройщика в ходе внешнего» заменить словами «в отношении застройщика, в ходе внешнего»;

б) пункт 2 дополнить предложением следующего содержания: «Конкурсным управляющим в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона, должно быть также опубликовано уведомление об открытии конкурсного производства в отношении застройщика и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений, требований о передаче машино-мест и нежилых помещений, денежных требований и о сроке предъявления таких требований.»;

в) дополнить пунктом 3¹ следующего содержания:

«3¹. Требования участников строительства, возникшие из договоров участия в долевом строительстве, включаются в реестр требований участников строительства конкурсным управляющим самостоятельно на основании информации, размещенной органом регистрации прав в единой информационной системе жилищного строительства. При наличии у застройщика документов, подтверждающих факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по таким договорам, конкурсный управляющий вносит в реестр требований участников строительства сведения о размере требования участника строительства.

Конкурсный управляющий уведомляет соответствующего участника строительства о включении его требования в реестр требований участников строительства в порядке, предусмотренном пунктом 7 настоящей статьи.

Участник строительства вправе предъявить свои требования, возникшие из договора участия в долевом строительстве, в установленном настоящей статьей порядке или уточнить размер своего требования к застройщику, предъявив конкурсному управляющему соответствующие документы.

В случае, если на день принятия Фондом решения о целесообразности финансирования мероприятий, указанных в части 2 статьи 13¹ 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» или день проведения собрания участников строительства у застройщика отсутствуют документы, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком, и участник строительства не представил документы, подтверждающие размер своего требования, конкурсный управляющий исключает соответствующее требование из реестра требований участников строительства.»;

г) в абзаце первом пункта 4 слова «не позднее трех месяцев» заменить словами «не позднее двух месяцев», дополнить предложением третьим следующего содержания: «Указанное уведомление конкурсного управляющего считается полученным по истечении одного месяца со дня его опубликования, в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.»;

д) пункт 6 дополнить предложением следующего содержания: «Представление предусмотренных настоящим пунктом документов,

подтверждающих обоснованность требований участника строительства, не требуется, если требования участника строительства возникли в результате уступки прав по договору участия в долевом строительстве и к нему не перешли обязательства по уплате цены договора участия в долевом строительстве.»;

3) пункт 1 статьи 201⁷ дополнить подпунктом 4¹ следующего содержания:

«4¹) сведения о том, что для расчетов по договору участия в долевом строительстве денежные средства внесены на счет эскроу;»;

4) в статье 201⁹:

а) абзац третий пункта 3 изложить в следующей редакции:

«во вторую очередь - по требованиям Фонда, которые перешли к нему в результате осуществления выплат гражданам - участникам строительства в соответствии со статьей 13 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»;»;

б) часть 1² изложить в следующей редакции:

«1². При получении участником строительства, участником долевого строительства по требованию (части требования), включенному в реестр

требований участников строительства, выплаты, произведенной Фондом в соответствии статьей 13 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», конкурсный управляющий вносит в реестр требований участников строительства сведения о переходе к Фонду требования о передаче жилого помещения, требования о передаче машино-места и нежилого помещения соответственно.»;

5) абзац первый пункта 1 статьи 201¹⁰ изложить в следующей редакции:

«1. В случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства конкурсный управляющий не позднее чем через три месяца со дня принятия Фондом решения о нецелесообразности финансирования завершения строительства объекта незавершенного строительства 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» обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с

ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу (далее - передача объекта незавершенного строительства).»;

б) в статье 201¹¹:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. В случае наличия у застройщика многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, строительство которых завершено, а также при завершении строительства в ходе процедуры, применяемой в деле о банкротстве, конкурсный управляющий не ранее чем через три месяца со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201⁴ настоящего Федерального закона, направляет в Фонд уведомление о возможности обращения в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в соответствующем объекте недвижимости (далее - передача

участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений).»;

б) дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹. В случае, если Фондом принято решение о нецелесообразности финансирования мероприятий, указанных в части 2 статьи 13¹ 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» и наличия у застройщика многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, строительство которых завершено, а также при завершении строительства в ходе процедуры, применяемой в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.»;

в) в абзаце первом пункта 2 слово «подлежащих» заменить словами «подлежащих направлению в Фонд или»;

г) в пункте 3:

в подпункте 1 слова «блокированной застройки,» заменить словами «блокированной застройки, либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест,»;

в подпункте 2 слова «жилых помещений» заменить словами «жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений»;

в подпункте 3 слова «, за исключением юридических лиц – участников строительства,» исключить, слова «счет арбитражного суда» заменить словами «счет арбитражного суда Фондом, участниками строительства и (или) третьими лицами»;

в подпункте 4 слова «счет должника» заменить словами «счет должника Фондом, участниками строительства и (или) третьими лицами»;

в подпункте 5 слова «арбитражного суда внесены» заменить словами «арбитражного суда Фондом, участниками строительства и (или) третьими лицами внесены»;

в подпункте 6 слова «пунктом 7 статьи 201¹⁰ настоящего Федерального закона» заменить словами «пунктом 7 статьи 201¹⁰ настоящего Федерального закона, либо Фондом произведена выплата возмещения в соответствии с частью 5 статьи 13 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»;

д) в абзаце первом пункта 4 слово «ходатайства» заменить словами «ходатайства Фонда или»;

е) в пункте 6:

в абзаце втором слово «внесенные» заменить словами «внесенные Фондом,»;

в абзаце третьем слово «возврату» заменить словами «возврату Фонду,»;

ж) подпункт 2 пункта 8² дополнить предложением следующего содержания: «Подтверждение исполнения предусмотренной настоящим подпунктом обязанности не требуется, если требования участника строительства возникли в результате уступки прав по договору участия в долевом строительстве.»;

7) пункт 1 статьи 201¹² дополнить абзацем следующего содержания:

«Собрание участников строительства не проводится, если Фондом принято решение о финансировании мероприятий, указанных в части 2 статьи 13¹ 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».»;

8) в статье 201¹²⁻¹:

а) абзац второй пункта 1 признать утратившим силу;

б) пункт 2 признать утратившим силу;

в) абзац первый пункта 3 изложить в следующей редакции:

«3. Не позднее двух месяцев со дня принятия Фондом решения о нецелесообразности финансирования мероприятий, указанных в части 2 статьи 13¹ 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», конкурсный управляющий организует и проводит собрание участников долевого строительства.»;

г) абзац первый пункта 4 изложить в следующей редакции:

«4. На собрание участников долевого строительства конкурсный управляющий обязан вынести вопрос:»;

9) в статье 201¹²⁻²:

а) абзац первый пункта 3 изложить в следующей редакции:

«3. Не позднее четырех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного

пунктом 4 статьи 201⁴ настоящего Федерального закона, конкурсный управляющий организует и проводит собрание участников долевого строительства, в случае, если для строительства указанных объектов недвижимости застройщиком привлекались средства участников долевого строительства исключительно с использованием счетов эскроу, на которое выносит вопрос:»;

б) в пункте 8 слова «пункта 1» заменить словами «пункта 1 или пунктом 5»;

10) в пункте 1 статьи 201¹³:

а) подпункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) не позднее чем за один месяц до даты завершения конкурсного производства не вынесено определение арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства или жилых помещений в многоквартирном доме, жилом доме блокированной застройки, здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машиномест, строительство которых завершено, в соответствии со статьями 201.10 и 201¹¹ настоящего Федерального закона;»;

б) дополнить подпунктом 3 следующего содержания:

«3) не позднее одного месяца со дня принятия арбитражным судом определения о передаче объекта незавершенного строительства, указанного в статье 201¹⁰, определения о передаче жилых помещений в

многоквартирном доме, жилом доме блокированной застройки, здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машиномест, строительство которых завершено, в соответствии со статьей 201¹¹ настоящего Федерального закона, определения о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика, указанного в статье 201¹⁵⁻¹ настоящего Федерального закона»;

11) статью 201¹⁴ дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5. Требования кредиторов по обязательству, обеспеченному залогом указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов и (или) прав на них должника, в случае, если для строительства объектов недвижимости застройщиком привлекались средства участников долевого строительства исключительно с использованием счетов эскроу, удовлетворяются в размере, установленном статьей 138 настоящего Федерального закона, путем списания банком на основании распоряжения конкурсного управляющего денежных средств с отдельного счета должника, открытого в соответствии с пунктом 7 статьи 201¹²⁻² настоящего Федерального закона, и выдачи их соответствующему кредитору или зачисления их на счет, указанный таким кредитором.

Денежные средства, оставшиеся на отдельном счете должника после удовлетворения требований кредиторов, предусмотренных абзацем

первым настоящего пункта, используются по правилам статьи 138 настоящего Федерального закона.»;

12) в статье 201¹⁵⁻¹:

а) в пункте 1:

абзац первый после слов «жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений»;

в абзаце четвертом слова «техническим заказчиком» заменить словами «техническим заказчиком, иные договоры, заключенные в соответствии с целями, предусмотренными статьей 18 и 18¹ Федерального закона от 30 декабря 2014 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 абзаце пятом слова «о передаче жилых помещений» исключить;

абзац шестой изложить в следующей редакции:

«При принятии Фондом решения о финансировании мероприятий, указанных в части 2 статьи 13¹ 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», приобретателем может быть созданная в соответствии с Федеральным законом «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» унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда (далее - некоммерческая организация Фонда) либо некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда, созданная 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). В случае если Фондом принято решение о нецелесообразности такого финансирования, приобретателем может быть также юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику 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».»;

б) в абзаце 3 пункта 2 слова «предусматривающего передачу жилого помещения» заменить словами «предусматривающего передачу жилого помещения, машино-места, нежилого помещения», слова «по оплате

жилого помещения» заменить словами «по оплате жилого помещения, машино-места, нежилого помещения»;

в) в пункте 6:

в абзаце первом слова «стать приобретателем),» заменить словами «стать приобретателем), которым является некоммерческая организация Фонда или Фонд субъекта Российской Федерации,»;

абзац второй изложить в следующей редакции:

«В случае, если лицом, имеющим намерение стать приобретателем, является юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику 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», заявление о намерении направляется также в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - исполнительный орган, уполномоченный Правительством Российской Федерации).»;

г) дополнить пунктом 7¹ следующего содержания:

«7¹. К заявлению о намерении некоммерческой организации Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации прилагаются документы, подтверждающие возможность финансирования завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке (сведения о собственных средствах и сведения о размерах финансирования, необходимого для завершения строительства объекта, который должен быть построен на земельном участке). В целях подтверждения возможности финансирования указанный в настоящем пункте заявитель вправе представить решение Фонда о финансировании, в том числе за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства.»;

д) пункт 12 дополнить абзацем следующего содержания:

«Определение арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 61 настоящего Федерального закона.»;

е) дополнить пунктом 14 следующего содержания:

«14. При принятии Фондом решения о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства объектов

незавершенного строительства по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящей статьей, Фонд уведомляет конкурсного управляющего о выплате возмещения в соответствии со статьей 13 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».»;

13) пункт 3 статьи 201¹⁵⁻² дополнить абзацем следующего содержания:

«Определение арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 61 настоящего Федерального закона.»;

14) в статье 201¹⁵⁻²⁻¹:

а) в пункте 2 слова «Фонда либо» заменить словами «Фонда либо Фонд субъекта Российской Федерации»;

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Лицо, имеющее намерение стать приобретателем объекта инфраструктуры и (или) объекта инженерно-технического обеспечения и земельного участка (прав на земельный участок) и исполнить обязательства застройщика по передаче объектов инфраструктуры и (или)

объектов инженерно-технического обеспечения (далее - лицо, имеющее намерение стать приобретателем), направляет заявление о таком намерении (далее в настоящей статье - заявление о намерении) в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, конкурсному управляющему (внешнему управляющему). Если лицом, имеющим намерение стать приобретателем является юридическое лицо, обладающее правом выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и соответствующее требованиям, предъявляемым к участникам закупки в соответствии со статьей 31 Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», заявление о намерении такого лица направляется также в исполнительный орган, уполномоченный Правительством Российской Федерации.»;

в) подпункт 2 пункта 4 изложить в следующей редакции:

«2) возможность финансирования завершения строительства объекта инфраструктуры, объекта инженерно-технического обеспечения (сведения о собственных средствах и сведения о размерах финансирования, необходимого для завершения строительства объекта инфраструктуры,

объекта инженерно-технического обеспечения). В целях подтверждения возможности финансирования заявитель – некоммерческая организация Фонда либо Фонд субъекта Российской Федерации вправе представить решение Фонда о финансировании, в том числе за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, мероприятий по завершению строительства объекта инфраструктуры, объекта инженерно-технического обеспечения.»;

г) в пункте 6:

в подпункте 1 слова «стать приобретателем» заменить словами «стать приобретателем в случаях, предусмотренных настоящей статьей»;

дополнить абзацем следующего содержания:

«Определение арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 61 настоящего Федерального закона.».

Статья 4

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2016, №, ст. 4306; 2018, № 32, ст. 5135) следующие изменения

1) в статье 51:

а) часть 6.1 дополнить словами «, а для застройщиков, наименование которых содержит слова «специализированный застройщик», с использованием единой информационной системы жилищного строительства, предусмотренной 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» (далее – единая информационная система жилищного строительства).»;

б) в части 10:

в первом предложении слова «могут быть установлены случаи, в которых направление указанных в части 7 настоящей статьи документов осуществляется исключительно в электронной форме.» заменить словами «могут быть установлены случаи, в которых направление указанных в части 7 настоящей статьи документов и выдача разрешений на строительство осуществляются исключительно в электронной форме.»;

во втором предложении после слов «в электронной форме» дополнить словами «и выдачи разрешений на строительство в электронной форме»;

2) в статье 55:

а) часть 2 дополнить предложением «Застройщики, наименование которых содержит слова «специализированный застройщик», могут обратиться с указанным заявлением с использованием единой информационной системы жилищного строительства.»;

б) в части 4¹:

в первом предложении слова «в которых направление указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи документов осуществляется исключительно в электронной форме.» заменить словами «в которых направление указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи документов и выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию осуществляются исключительно в электронной форме.»;

во втором предложении после слов «в электронной форме» дополнить словами «и выдачи разрешений на строительство в электронной форме»;

3) статью 57³ дополнить частью 8¹ следующего содержания:

«8¹. В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, а также если правообладателем в соответствии с настоящим Кодексом получены градостроительный план земельного участка и разрешение на строительство на исходный земельный участок, орган местного самоуправления в течение десяти рабочих дней после получения

заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительных планов земельных участков на образованные земельные участки и выдает их заявителю с учетом особенностей, предусмотренных настоящей частью. Предусмотренные пунктами 6 – 8 части 3 настоящей статьи предельные параметры и расчетные показатели в отношении исходного земельного участка устанавливаются пропорционально площади образуемых земельных участков с учетом объектов незавершенного строительства, расположенных на таких земельных участках.».

Статья 5

Пункт 1 части 1 статьи 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (Собрание законодательства Российской Федерации 2007, № 1, ст. 19; 2008, № 52, ст. 6243; 2010, № 31, ст. 4210; 2011, № 1, ст. 52; № 27, ст. 3880; 2013, № 23, ст. 2886; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 10, ст. 1424; № 21, ст. 2983) дополнить предложением следующего содержания: «Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала могут быть направлены на счет эскроу, бенефициаром по которому является лицо, осуществляющее отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения;».

Статья 6

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4237, 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4766, 4767, 4796, 4829; 2018, № 1, ст. 90, № 27, ст. 3954; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5133, 5134, 5135) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 26 дополнить пунктом 55¹ следующего содержания:

«55¹) в орган регистрации прав поступили сведения от публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» о неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом «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 случае когда такие отчисления (взносы) должны были быть уплачены, по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве, права по которому уступаются на основании представленного на государственную регистрацию договора уступки прав по договору участия в долевом строительстве;»;

2) в части 22 статьи 29 слова «без рассмотрения или о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав» заменить словами «без рассмотрения, о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав»;

3) часть 11 статьи 41 дополнить пунктом 3² следующего содержания:

«3²) перечня договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении расположенных на образуемом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства, - при разделе земельного участка в соответствии с частью 2¹ 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»»;

Статья 7

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в

жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4351; 2016, № 26, ст. 3890; 2017, № 31, ст. 4767) следующие изменения:

1) статью 1 изложить в следующей редакции:

«Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон в целях содействия развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере определяет цели деятельности, задачи, функции единого института развития в жилищной сфере и уполномоченного банка в сфере жилищного строительства, а также устанавливает особенности управления организациями единого института развития в жилищной сфере.»;

2) статью 2 дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. Допускается включение официального наименования «Российская Федерация» или «Россия», а также слов, производных от этого наименования, в фирменные наименования единого института развития в жилищной сфере, его организаций и иных юридических лиц, признаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации подконтрольными лицами единого института развития в жилищной сфере.»;

3) дополнить статьей 2¹ следующего содержания:

«Статья 2¹. Понятие уполномоченного банка в сфере жилищного строительства. Цели, задачи и функции уполномоченного банка в сфере жилищного строительства

1. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства – акционерное общество, являющееся кредитной организацией, все акции которого находятся в собственности единого института развития в жилищной сфере. Продажа и другие способы отчуждения указанных акций, передача их в залог, иное распоряжение указанными акциями осуществляются на основании федерального закона.

2. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства осуществляет свою деятельность в целях содействия развитию жилищного строительства и созданию комфортной городской среды, в том числе посредством механизмов проектного финансирования, банковского сопровождения и ипотечного жилищного кредитования.

3. Основными задачами уполномоченного банка в сфере жилищного строительства являются:

1) развитие механизмов целевого кредитования застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных жилых домов, объектов инженерно-технической, социальной и транспортной инфраструктуры с привлечением денежных средств участников долевого строительства и размещением таких средств на счетах эскроу;

2) развитие механизмов кредитования индивидуального жилищного строительства;

3) развитие механизмов банковского сопровождения в жилищном строительстве;

4) содействие развитию ипотечного жилищного кредитования и рынка ипотечных облигаций с поручительством единого института развития в жилищной сфере.

4. Для достижения целей и решения задач, предусмотренных настоящей статьей, уполномоченный банк в сфере жилищного строительства осуществляет следующие функции:

1) предоставляет целевые кредиты застройщикам, осуществляющим свою деятельность 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»;

2) осуществляет банковское сопровождение мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства, в порядке, предусмотренном 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»;

3) взаимодействует с органами государственной власти, публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» и застройщиками;

4) осуществляет иные функции, предусмотренные федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Уполномоченному банку в сфере жилищного строительства для решения задач и осуществления функций, предусмотренных настоящей статьей, предоставляется государственная поддержка в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.»;

4) в статье 3:

а) часть 1 дополнить словами «– уполномоченным банком в сфере жилищного строительства»;

б) часть 7 дополнить предложением следующего содержания: «Члены коллегиального органа управления указанной организации вправе совмещать свое членство в таком органе управления с замещением в соответствии с законодательством Российской Федерации должности федеральной государственной гражданской службы. В этом случае участие

в деятельности коллегиального органа такой организации осуществляется на безвозмездной основе.».

Статья 8

Статью 3 Федерального закона от 26 июля 2017 года № 191-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 31, ст. 4740) дополнить частью 1¹ следующего содержания:

«1¹. До размещения в федеральной государственной информационной системе ценообразования в строительстве сметных цен строительных ресурсов, определенных в соответствии с частью 5 статьи 8³ Градостроительного кодекса Российской Федерации, допускается:

1) включение в федеральный реестр сметных нормативов информации о федеральных единичных расценках, в том числе их отдельных составляющих, к сметным нормам, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов после 30 сентября 2017 года;

2) применение расценок, указанных в подпункте 1 настоящего пункта, в том числе их отдельных составляющих, информация о которых включена в федеральный реестр сметных нормативов, в целях определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта,

сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия, финансируемых с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств лиц, указанных в части 1 статьи 8³ Градостроительного кодекса Российской Федерации.».

Статья 9

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) 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 и 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 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 и 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, когда по таким договорам застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (вносы) в компенсационный фонд;»;

в пункте 5¹ слова «или муниципальную собственность» заменить словами «или муниципальную собственность (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»;

3) часть 6 статьи 4 изложить в следующей редакции:

«6. Доходы, получаемые от инвестирования средств компенсационного фонда, могут направляться на финансирование расходов, связанных с осуществлением предусмотренных настоящим Федеральным законом функций и полномочий Фонда.»;

4) в части 3 статьи 7 первое предложение исключить;

5) в статье 9¹:

а) 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 определенного 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» (далее – уполномоченный банк в сфере жилищного строительства), в порядке, предусмотренном 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»»;

б) дополнить частью 4¹ 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, имущественных коммерческих и некоммерческих организаций;

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

б) 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. В целях осуществления деятельности, предусмотренной частью 1 статьи 9¹ настоящего Федерального закона, любые расчеты по операциям, осуществляемым некоммерческой организацией Фонда и лицами, входящими в кооперацию некоммерческой организации Фонда (далее - исполнитель), производятся с участием уполномоченного банка в сфере жилищного строительства. Для целей настоящей статьи под кооперацией некоммерческой организации Фонда понимается совокупность

взаимодействующих между собой лиц, участвующих в поставке товаров, выполнении работ, оказании услуг в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства и объектов инфраструктуры. В кооперацию входят некоммерческая организация Фонда, исполнители, заключающие контракты с некоммерческой организацией Фонда и исполнители, заключающие контракты с другими исполнителями (далее - кооперация).

2. Указанные в части 1 настоящей статьи лица обязаны открыть банковские счета в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства. Все расчеты по договорам, заключенным некоммерческой организацией Фонда и исполнителями, входящими в кооперацию, в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства или объекта инфраструктуры (далее – сопровождаемая сделка) осуществляются только с использованием указанных счетов. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства обеспечивает банковское сопровождение сопровождаемой сделки в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

3. 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 или исполнителем, входящим в кооперацию, включает в себя:

1) мониторинг расчетов, в том числе контроль распоряжений о переводе денежных средств (далее - распоряжения), осуществляемого в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, а также нормативными актами Банка России, в целях исполнения сопровождаемой сделки с использованием счета, открытого уполномоченным банком в сфере жилищного строительства некоммерческой организации Фонда и исполнителем, входящим в кооперацию, для расчетов в соответствии с условиями каждого контракта (далее - отдельный счет);

2) мониторинг исполнения сопровождаемого договора, заключенного в рамках сопровождаемой сделки (далее – контракт), включающего анализ соответствия содержания документов, подтверждающих основание платежа, представляемых некоммерческой организацией Фонда и (или) исполнителем, входящим в кооперацию:

срокам поставки товаров (выполнения работ, оказания услуг) и количеству товаров (объему работ, услуг), предусмотренных контрактом;

утвержденной в установленном порядке проектной документации и графику выполнения работ;

условиям решения о финансировании Фонда по статье 13¹ настоящего Федерального закона;

3) совершение иных действий, предусмотренных настоящим Федеральным законом, а также нормативными актами Банка России;

4. 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 в части 6 статьи 9⁴ настоящего Федерального закона;

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

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

1) заключить с некоммерческой организацией Фонда, исполнителем договоры о банковском сопровождении, требования к содержанию которого определяются Фондом, и открыть им отдельные счета. В договор о банковском сопровождении 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 передачу в единую информационную систему жилищного строительства, указанную 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» (далее – единая информационная система жилищного строительства);

2) осуществлять мониторинг расчетов по сопровождаемым сделкам в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;

3) осуществлять контроль распоряжений в порядке, установленном статьей 9.4 настоящего Федерального закона;

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

5) соблюдать установленный настоящим Федеральным законом режим использования отдельного счета и осуществлять контроль за его соблюдением;

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

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

8) уведомлять исполнителя о необходимости закрытия отдельного счета в связи с получением уведомления от некоммерческой организации Фонда о полном исполнении обязательств, предусмотренных сопровождаемой сделкой.

6. Банковское сопровождение осуществляется уполномоченным банком в сфере жилищного строительства за плату, размер которой не может превышать 1 процента от цены контрактов, заключенных некоммерческой организации Фонда с исполнителями.

7. 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 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 только на отдельный счет, за исключением списания денежных средств с такого счета на иные банковские счета в целях:

а) 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;

б) оплаты расходов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг по ценам (тарифам), подлежащим государственному регулированию;

в) перечисления денежных средств в размере, согласованном сторонами при заключении контракта и предусмотренном его условиями, направленных на возмещение (компенсацию) расходов, понесенных исполнителем за счет собственных средств (за исключением средств, находящихся на отдельных счетах) при условии представления исполнителем в уполномоченный банк в сфере жилищного строительства акта приема-передачи товара (акта выполненных работ, оказанных услуг);

г) оплаты расходов застройщика, предусмотренных пунктами 5, 10-11, 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»;

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

е) перечисления средств, после исполнения контракта и представления в уполномоченный банк в сфере жилищного строительства акта приема-передачи товара (акта выполненных работ, оказанных услуг);

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 в соответствии с условиями договора, заключенного между некоммерческой организацией Фонда и кредитором;

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 в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена федеральными законами;

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;

б) приобретение иностранной валюты;

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

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

9) 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 выплате выходных пособий лицам, работающим или работавшим по трудовому договору (контракту), и (или) по оплате их труда;

в) взыскание денежных средств в доход Российской Федерации;

10) размещение денежных средств на депозитах, в иные финансовые инструменты, за исключением операций, связанных с размещением денежных средств на депозитах в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства при обязательном условии перечисления размещенных денежных средств и процентов по депозитам на тот же отдельный счет в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства по истечении срока депозитного договора;

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

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

13) осуществление взаимозачетов;

14) осуществление операций с использованием электронных денежных средств;

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

а) 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;

б) возврат собственных средств некоммерческой организации Фонда, исполнителя на иной банковский счет, с которого указанные денежные средства поступили, в сумме, не превышающей ранее зачисленную на данный отдельный счет;

16) иные операции, не предусмотренные статьей 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».

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 (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, являющихся основанием для составления распоряжений, должны быть заверены в порядке, установленном договором о банковском сопровождении.

4. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства вправе запросить у застройщика, исполнителя дополнительные документы (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 (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 случаях несоответствия 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.»;

- 7) в статье 10:
 - а) в части 1 слова «передачу жилого помещения» заменить словами «передачу жилого помещения, машино-места, нежилого помещения»;
 - б) в части 5¹:

абзац первый после слова «застройщику» дополнить словами «по его требованию в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого требования в случае»;

в пункте 1 слова «в течение пяти рабочих дней со дня направления» заменить словами «при направлении»;

в пункте 2 слова «незамедлительно в случае выявления Фондом факта» заменить словами «при направлении уведомления в орган регистрации прав о выявленном Фондом факте», второе предложение исключить;

8) в статье 11:

а) в части 1 слова «передачу жилого помещения,» заменить словами «передачу жилого помещения, 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:

в пункте 1 слова «пунктами 1¹, 1⁸ части 2 статьи 3» заменить словами «пунктами 1¹, 1⁸ части 2 статьи 3, 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, предусматривающего передачу жилого помещения;»;

9) в статье 12:

а) в части 1:

в пункте 1 слова «передачу жилых помещений» заменить словами «передачу жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений»;

в пункте слова «статьи 59» заменить словами «статьи 59, 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 по погашению 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 и находящиеся на нем неотделимые улучшения, 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 для целей, предусмотренных 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 представляются без проведения конкурса.»;

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

9) в статье 13:

а) в части 1 слова «жилых помещений,» заменить словами «жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений,»;

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, за счет имущества Фонда, сформированного в порядке, предусмотренном статьей 13¹ настоящего Федерального закона, в случаях, когда по таким договорам застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, по основаниям, предусмотренным указанной статьей настоящего Федерального закона.»;

в) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Выплата возмещения по договору (договорам) участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилых помещений, осуществляется в размере рыночной стоимости общей площади аналогичного жилого помещения на первичном рынке жилья в соответствующем субъекте Российской Федерации, площадь которого составляет не более ста двадцати квадратных метров, на момент выплаты такого возмещения, но не менее уплаченной цены такого договора участия в долевом строительстве.»;

г) дополнить частью 2¹ следующего содержания:

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

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 (или) нежилого помещения после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, не имеет права на получение возмещения по такому договору.»;

е) дополнить частями 4 - 5 следующего содержания:

«4. Предусмотренная частями 1-1¹ настоящей статьи выплата возмещения осуществляется Фондом также в случае, если жилых помещений, машино-мест, 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, нежилых помещений в указанном объекте строительства.

В указанном настоящей части случае выплата возмещения осуществляется гражданам, чьи требования о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения возникли на основании договора участия в долевом строительстве и такой договор зарегистрирован органом регистрации прав после даты регистрации первого договора участия в долевом строительстве в отношении этого жилого помещения, машино-места, нежилого помещения. В случае, если требования гражданина о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения возникли на основании иного договора, предусматривающего передачу жилого помещения, машино-места, 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 такого жилого помещения, машино-места, нежилого помещения.

5. К Фонду, осуществившему выплату возмещения, переходит право требования по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, договору, предусматривающему передачу машино-места и (или) нежилого помещения, которое участник строительства имел к застройщику.»;

10) в статье 13¹:

а) часть 1 дополнить пунктами 3¹ – 3² следующего содержания:

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

3²) финансирование деятельности – Фонда субъекта Российской Федерации в соответствии с решением о финансировании, принятом Фондом в порядке, предусмотренном настоящей статьей;»;

б) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Переданное Российской Федерацией, иным публично-правовым образованием Фонду в качестве имущественного вклада 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 и находящиеся на нем неотделимые улучшения, 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) выплату возмещения гражданам в соответствии со статьей 13 настоящего Федерального закона;

5) на иные цели, связанные с указанными в настоящей части мероприятиями в соответствии с решением Правительства Российской Федерации.»;

в) дополнить частями 3¹-3³ следующего содержания:

«3¹. Фонд принимает решение о финансировании или о нецелесообразности финансирования указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий не позднее шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и открытия конкурсного производства. В решении о финансировании указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий могут быть

перечислены как все указанные мероприятия, так и отдельные мероприятия, финансирование которых предусматривается данным решением. В решении о финансировании указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий должны быть определены требования к содержанию договора о банковском сопровождении, заключаемого уполномоченным банком в сфере жилищного строительства с некоммерческой организацией Фонда и Фондом субъекта Российской Федерации, условия авансирования сделок, заключаемых с исполнителями некоммерческой организацией Фонда и Фондом субъекта Российской Федерации. О принятом решении Фонд уведомляет арбитражного управляющего в срок не позднее трех рабочих дней, следующих за днем принятия Фондом соответствующего решения.

3². Финансирование указанных в части 2 (за исключением пункта 3 части 2) настоящей статьи мероприятий, если решением Правительства Российской Федерации о финансировании таких мероприятий не установлено иное, осуществляется в случае, если застройщик, являющийся юридическим лицом (за исключением юридических лиц, созданных в форме некоммерческой корпоративной организации), признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство, при соблюдении следующих условий:

1) земельный участок, который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства или объект инфраструктуры, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве, в том числе, если договор, представляющий соответствующее имущественное право на земельный участок прекратил действие на дату принятия решения о предусмотренном настоящей частью финансировании;

2) застройщик получал разрешение на строительство в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

3³. Фонд принимает решение о нецелесообразности финансирования указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий, при несоблюдении условий, предусмотренных частью 3.2 настоящей статьи. Помимо оснований, предусмотренных настоящей частью, Фонд принимает решение о нецелесообразности финансирования указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий в случае если:

1) 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;

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

г) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. В случае, если Фондом принято решение о финансировании указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий, переданное Российской Федерацией, иным публично-правовым образованием Фонду в качестве имущественного взноса имущество в целях финансирования указанных мероприятий передается Фондом некоммерческой организации Фонда для осуществления мероприятий, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 2 настоящей статьи, в соответствии со статьей 9¹ настоящего Федерального закона или 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». Основания, по которым указанное в настоящей части имущества передается некоммерческой организации Фонда или Фонду

субъекта Российской Федерации, определяются Правительством Российской Федерации.»;

д) дополнить часть 4¹ следующего содержания:

«4¹. В случае, если Фондом принято решение о финансировании указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий, при этом финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства застройщика по основаниям и в порядке, предусмотренным статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» признано нецелесообразным, участники строительства получают возмещение в порядке, предусмотренном статьей 13 настоящего Федерального закона. Основания, по которым финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры застройщика, признается нецелесообразным устанавливаются Правительством Российской Федерации.»;

е) дополнить частью 6 следующего содержания:

«6. 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 статьей 13² следующего содержания:

«Статья 13² Поручительство Фонда

1. Фонд вправе выдать поручительство по заключенному застройщиком с уполномоченным банком в сфере жилищного строительства 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» или предоставление кредита в целях рефинансирования (перекредитования) застройщика, 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 такого 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 не превышают действовавшую на дату заключения кредитного договора ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на 3 процентных пункта;

3) застройщик не имеет по состоянию на любую дату в течение периода, равного 30 календарным дням, 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 180 календарным дням, предшествующего не более чем на 3 месяца дате принятия уполномоченным банком решения о предоставлении застройщику кредита, просроченных на срок свыше 30 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, если поручительство предоставляется в целях обеспечения кредита на рефинансирование (перекредитования) 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);

б) 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, о приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2. Договор поручительства должен предусматривать:

1) обязательство уполномоченного банка в сфере жилищного строительства, предоставившего целевой кредит, и застройщика ежеквартально представлять сведения (отчеты) о целевом использовании привлеченного под поручительство Фонда кредита и об исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору, а также меры ответственности уполномоченного банка и застройщика за ненадлежащее исполнение обязательств по предоставлению указанных сведений (отчетов);

2) обязательство уполномоченного банка в сфере жилищного строительства и застройщика предварительно согласовывать с Фондом изменения в кредитный договор и представлять Фонду документы, подтверждающие внесение в кредитный договор любых изменений;

3) обязательства уполномоченного банка в сфере жилищного строительства, предоставившего целевой кредит, и застройщика уведомлять Фонд в течение 2 рабочих дней об исполнении застройщиком и (или) третьим лицом (о прекращении по иным основаниям) в полном объеме или в какой-либо части обеспеченных поручительством обязательств застройщика по возврату суммы кредита (погашению основного долга), неисполнение которых явилось основанием для предъявления требования уполномоченного банка об исполнении поручительства, если указанное исполнение обязательств осуществлено застройщиком и (или) третьим лицом (прекращение указанных обязательств произошло по иным основаниям) после предъявления требования уполномоченного банка об исполнении поручительства.

3. Порядок принятия Фондом решения о выдаче предусмотренного настоящей статьей поручительства, устанавливается Правительством Российской Федерации.

4. Фонд выдает поручительства, предусмотренные настоящей статьей, при условии, что размер обязательств Фонда по таким поручительствам, определенный по результатам актуарного оценивания, проведенного в соответствии с требованиями части 7 статьи 3 настоящего Федерального закона, не превышает размер имущества Фонда, сформированного в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации за

счет субсидий из федерального бюджета в целях выдачи таких поручительств.

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

6. На средства Фонда, связанные с выдачей поручительств, предусмотренных настоящей статьей, не может быть обращено взыскание, за исключением взыскания в целях исполнения обязательств по таким поручительствам.

7. При неисполнении застройщиком обязательств по кредитному договору, обеспеченному поручительством Фонда, Фонд несет солидарную ответственность перед уполномоченным банком в сфере жилищного строительства, предоставившем целевой кредит.

8. Срок действия договора поручительства должен быть не менее чем на два месяца больше установленного кредитным договором срока исполнения застройщиком обязанностей, обеспечиваемых поручительством.

9. Фонд принимает на себя обязательство обеспечить надлежащее исполнение своих обязательств перед уполномоченным банком в размере не менее принимаемых им на себя обязательств по договору поручительства.

10. К Фонду, исполнившему обязательство застройщика по кредитному договору, переходят права кредитора по этому договору и права, принадлежавшие кредитору как залогодержателю, в том объеме, в котором Фонд удовлетворил требование кредитора.».

Статья 10

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» внести следующие изменения:

1) в части 4:

а) абзац первый после слов «настоящего Федерального 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) 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, 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.».

Статья 11

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» внести следующие изменения:

1) третье предложение части 16 изложить в следующей редакции:

«На основании заявления застройщика 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 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 соответствующие сведения в информационной системе.»;

2) дополнить частями 17-28 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, предусмотренном Федеральным 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» (далее – договор участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд) и не вправе заключать в отношении такого объекта заключать 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» (далее – договор участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу).

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 указанным основаниям 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. Денежные средства с номинального счета Фонда, предусмотренного частью 3 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» перечисляются застройщику по его требованию в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого требования при направлении Фондом в орган регистрации прав уведомления, указанного в части 18 настоящей статьи.

21. Если в отношении некоторых объектов 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, при отсутствии в отношении таких объектов заключения контролирующего органа о соответствии критериям, – 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 указанных в настоящей части договоров участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, положения статьи 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» применяются без учета положений частей 4 и 6 указанной статьи.

22. Если договоры участия в долевом строительстве заключаются по правилам, установленным частью 16 настоящей статьи, 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», положения статьи 15⁴ указанного Федерального закона, применяются без учета особенностей, предусмотренных частью 21 настоящей статьи.

23. 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 при заключении договоров участия в долевом строительстве при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, 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 статьей 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» 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 указанного Федерального закона не применяются. К такому застройщику, привлекающему денежные средства участников строительства 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», применяются положения статьи 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) без учета особенностей, предусмотренных частью 21 настоящей статьи.

24. Предусмотренные частями 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» требования в части осуществления уполномоченным банком контроля за совершением операций по расчетному счету застройщика, совершение которых не допускается частью 8¹ статьи 8 указанного Федерального закона не применяются 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. К

такому застройщику, привлекающему денежные средства участников строительства 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», применяются положения статьи 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) без учета особенностей, предусмотренных частью 21 настоящей статьи.

25. При заключении договоров участия в долевом строительстве по основаниям и в порядке, предусмотренным 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 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), предусматривающие необходимость заключения таких договоров всеми участниками долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

26. 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» и возникший в обеспечение исполнения обязательств застройщика, осуществляющего привлечение денежных средств и (или) имущества участников строительства в отношении объектов строительства по договорам участия в долевом строительстве, сохраняется в отношении указанных обязательств. У участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу в отношении такого объекта недвижимости залог не возникает.

27. В случае, предусмотренном частью 26 настоящей статьи, имущество, указанное в частях 1 - 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 (заем) застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства. В этом случае:

1) 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»;

2) права залога на объекты долевого строительства прекращается в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 указанного Федерального закона.

28. 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», 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 12

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

2. 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 обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд возникает в отношении многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, иного объекта недвижимого имущества, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства такого объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. 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) формы договора, формы соглашения о внесении изменений в договор и требований к заполнению таких форм, а также требования к их форматам, договоры участия в долевом строительстве могут заключаться форме электронного документа,

подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, в формате, установленном в соответствии с частью 1 статьи 18, частью 6 статьи 30, частью 2 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

4. 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), части 4 статьи 11² Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), части 8¹ статьи 57³ Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции 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.

5. Передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии с статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 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, 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», 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 с статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» 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)».

Передача имущества и обязательств застройщика, предусмотренных настоящей частью, 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 настоящей статьей 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.

6. 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.

7. Положения статей 201⁹ – 201¹⁴, 201¹⁵⁻¹, 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.

8. Фонд является лицом, участвующим в деле о банкротстве застройщика, производство по делу о банкротстве которого возбуждено до 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.

9. 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 Федерального закона статьи 201.¹ 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, предусмотренном 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 такого застройщика. В случае освобождения или отстранения арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей, в том числе на основании ходатайства Фонда, арбитражный суд назначает арбитражного управляющего по правилам 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона).

10. 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» (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 арбитражный судом принято решение о банкротстве и об открытии конкурсного производства, орган регистрации прав по запросу Фонда, в котором указывается наименование такого застройщика, размещает в единой информационной системе жилищного строительства из Единого государственного реестра недвижимости сведения об указанных договорах. В срок не позднее 15 рабочих дней со дня получения запроса Фонда орган регистрации прав размещает сведения в отношении каждого договора участия в долевом строительстве, заключенного для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства объекта недвижимости. Состав сведений определен Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 3² статьи 23³ и частью 4 статьи 23⁴ Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11. До обеспечения технической возможности предоставления 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 3.2 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 предоставления указанных информации и документов в контролирующий орган определяется 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.

12. До обеспечения технической возможности получения контролирующим органом от застройщиков информации и документов, указанных в пункте 1.4 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» (в редакции настоящего Федерального закона), с использованием единой

информационной системы в жилищном строительстве, порядок получения указанных информации и документов контролирующим органом определяется 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.

13. В единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1.1 статьи 23.1 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) включаются также сведения о многоквартирных домах и (или) 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)».

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - законопроект) подготовлен во исполнение перечня поручений Президента Российской Федерации от 28 декабря 2018 года № Пр-2523 по итогам совещания с членами Правительства Российской Федерации от 11 декабря 2018 года и перечня поручений Президента Российской Федерации от 29 марта 2019 года № Пр-555ГС по итогам расширенного заседания президиума Государственного совета, прошедшего 12 февраля 2019 года.

Так, в целях завершения строительства проблемных объектов законопроект предусматривается возможность создания субъектом Российской Федерации унитарной некоммерческой организации в форме фонда (далее – Фонд субъекта Российской Федерации), деятельность которой будет регламентировать статья 21.1 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» (далее – Закон № 214-ФЗ) в редакции законопроекта. Финансирование деятельности Фонда субъекта Российской Федерации предполагается осуществлять через публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее - Фонд) за счет средств, предоставленных Российской Федерацией или иным публично-правовым образованием.

Одновременно законопроектом уточняются особенности деятельности некоммерческой организации Фонда, предусмотренной 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 – Закон № 218-ФЗ).

Для обеспечения целевого расходования бюджетных средств, выделяемых на финансирование завершения строительства проблемных объектов, в отношении операций, совершаемых некоммерческой организацией Фонда и Фондом субъекта Российской Федерации, устанавливается ряд ограничений.

Им запрещается использовать принадлежащее имущество для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, принимать на себя обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц, предоставлять займы и ссуды, приобретать ценные бумаги, создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, совершать иные сделки, не связанные с завершением строительства проблемных объектов.

Кроме того, устанавливается, что любые расчеты по операциям, осуществляемым некоммерческой организацией Фонда, Фондом субъекта Российской Федерации и лицами, входящими в кооперацию Фонда субъекта Российской Федерации, производятся с участием уполномоченного банка в сфере жилищного строительства в порядке, предусмотренном статьями 9.2 – 9.4 Закона № 218-ФЗ в редакции законопроекта.

Банковское сопровождение предполагает полный контроль за совершаемыми операциями и, по сути, заменяет казначейское сопровождение. Полномочиями уполномоченного банка в сфере жилищного строительства наделяется кредитная организация единого института развития в жилищной сфере. Соответствующие изменения предусматриваются в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Как Фонд субъекта Российской Федерации, так и некоммерческая организация Фонда в случаях, установленных Правительством Российской Федерации, смогут стать приобретателями имущества и обязательств застройщика, признанного арбитражным судом банкротом, перед участниками строительства, если для финансирования завершения строительства будут использованы средства компенсационного фонда, Фонда или средства федерального или регионального бюджета.

Законопроектом предусматривается, что Фонд будет осуществлять выплату возмещения гражданам по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, определенных подпунктом 3 пункта 1 статьи 201.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), при несостоятельности (банкротстве) застройщика в случаях, когда по таким договорам застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, а также по договорам, предусматривающим передачу машино-мест и нежилых помещений, определенных подпунктом 3.1 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве, при несостоятельности (банкротстве) застройщика. Указанные выплаты смогут осуществляться за счет имущества Фонда, сформированного

посредством имущественного вноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований. В отношении таких помещений должны будут также уплачиваться обязательные отчисления (вносы) в компенсационный фонд в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

Поправки в Закон о банкротстве направлены также на урегулирование особенностей проведения процедуры банкротства застройщика, когда Фондом принимается решение о целесообразности финансирования мероприятий, указанных в части 2 статьи 13.1 Закона № 218-ФЗ в редакции законопроекта.

Таким образом, 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 инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры для последующей безвозмездной передачи таких объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;

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 и находящиеся на нем неотделимые улучшения, включенных в реестр требований кредиторов, в целях обеспечения в соответствии со статьями 201.11 и 201.15-1 Закона о банкротстве возможности передачи некоммерческой организации Фонда или Фонду субъекта Российской Федерации 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;

3) на погашение расходов в соответствии с пунктом 3 статьи 59 Закона о банкротстве;

4) выплату возмещения гражданам в соответствии со статьей 13 Закона № 218-ФЗ;

5) на иные цели, связанные с указанными мероприятиями в соответствии с решением Правительства Российской Федерации.

При этом законопроектом также устанавливается, что финансирование указанных мероприятий осуществляется в случае, если застройщик,

являющийся юридическим лицом (за исключением юридических лиц, созданных в форме некоммерческой корпоративной организации), признан арбитражным судом банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство, при соблюдении следующих условий:

1) земельный участок, который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства или объект инфраструктуры, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве, в том числе, если договор, представляющий соответствующее имущественное право на земельный участок прекратил действие на дату принятия решения о предусмотренном настоящей частью финансировании;

2) застройщик получал разрешение на строительство в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Кроме того, предусматривается, что указанное финансирование будет предоставляться только в отношении объектов строительства, строительство которых началось до 1 июля 2019 и привлечение средств граждан по которым осуществляется застройщиком не только с использованием счетов эскроу.

Согласно проектируемым нормам, в случае банкротства застройщика и принятия Фондом решения о целесообразности финансирования указанных мероприятий собрание участников строительства проводиться не будет. Кроме того, если требования участников строительства возникли на основании договоров участия в долевом строительстве, арбитражный управляющий сможет вносить указанные требования самостоятельно на основании данных ЕГРН и данных бухгалтерской отчетности. Участник строительства должен уточнить размер своих требований, если данные отсутствуют или неверно отражены в реестре требований участников строительства. Также сокращению сроков передачи объекта незавершенного строительства приобретателю будет способствовать поправки в части уточнения сроков уведомления участников строительства об открытии конкурсного производства и возможности предъявления требований к застройщику.

Законопроектом также предлагается предусмотреть, что кандидатура арбитражного управляющего в деле о банкротстве застройщика всегда предлагается Фондом. При этом в переходных положениях к законопроекту предусматривается право Фонда ходатайствовать в арбитражный суд о замене арбитражного управляющего. Из определения «участник строительства» исключается юридическое лицо. Законопроектом также предусматривается возможность включения в реестр требований участников строительства требований граждан – участников строительства по договору уступки прав по

договору участия в долевом строительстве без подтверждения оплаты застройщику.

Указанные поправки в целом будут способствовать более полной защите прав граждан-участников строительства.

Изменения, регулирующие деятельность субъектов информации, определенных в части 3.1 статьи 23.3 Закона № 214-ФЗ (далее – субъекты информации), оператора единой информационной системы жилищного строительства (далее – единая информационная система), их взаимодействие между собой, носят уточняющий характер. Так, более четко определено, что направление застройщиками информации и документов, необходимых для выдачи уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее – контролирующий орган), заключения о соответствии застройщика установленным требованиям, осуществляется застройщиками с использованием единой информационной системы через их личные кабинеты. Кроме того, уточняется, что объем информации, размещаемой субъектами информации в единой информационной системе, определяется федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

В целях создания более эффективного правового механизма решения проблем граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и права которых нарушены, полномочия контролирующих органов дополняются реализацией мероприятий по решению проблем указанных граждан. Также определяется, что в единой информационной системе средствами, предусмотренными программно-аппаратным комплексом этой системы, на основании сведений, размещаемых субъектами информации, формируется единый реестр проблемных объектов, а контролирующие органы обязаны размещать в единой информационной системе информацию по реализации мероприятий по решению проблем граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в реестр проблемных объектов.

Проектируемая часть 11 статьи 23.3 Закона 214-ФЗ наделяет застройщика, являющегося приобретателем в соответствии с Законом о банкротстве, правом получить доступ к документам и информации в отношении каждого объекта долевого строительства, обязательства по которым перед участниками долевого строительства были переданы этому приобретателю. Такой доступ ему необходим для исполнения своих обязанностей по осуществлению мероприятий по завершению строительства проблемных объектов, так как на практике очень часто получить документы и информацию непосредственно от

застройщиков, нарушивших свои обязательства перед участниками долевого строительства, не представляется возможным.

Кроме того, законопроектом уточняются положения статьи 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 г. № 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» (далее – Закон № 478-ФЗ) в части установления особенностей правового регулирования деятельности застройщиков, по проектам, начатым до 1 июля 2019 года, и привлекающих денежные средства участников долевого строительства после 1 июля 2019 года с применением счетов эскроу.

В частности, предусматривается, что застройщик, получивший заключение контролирующего органа о соответствии критериям, заключает договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ. Если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и в отношении таких объектов строительства договоры участия в долевом строительстве должны заключаться с использованием счетов, предусмотренных статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ, при заключении таких договоров не применяются части 4 и 6 статьи 15.4 указанного Федерального закона.

Фонд наделяется правом быть лицом, участвующим в деле о банкротстве застройщика, производство по делу о банкротстве которого возникло до вступления в силу Закона № 478-ФЗ 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.

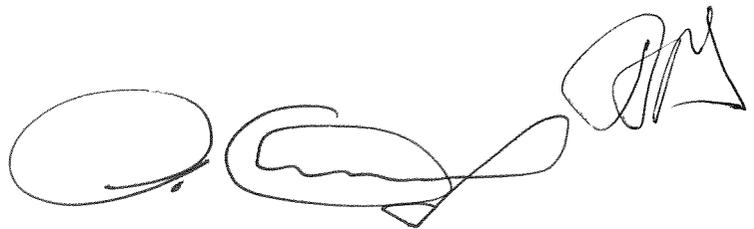
Законопроектом уточняются положения о сохранении залога участников долевого строительства и залоговых кредиторов на образуемый земельный участок, на котором находится строящийся объект, для строительства которого привлекались средства указанных лиц, и прекращения обременения указанных лиц на исходный земельный участок. Данное изменение призвано позволить застройщикам привлекать средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу и перейти на проектное финансирование.

Законопроектом предусматривается также внесение изменений в Федеральный закон от 26 июля 2017 года № 191-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и признании утратившими

силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», целью которых является установление возможности применения при проектировании и строительстве федеральных единичных расценок. Вносимые изменения позволят применять ранее разработанные и разрабатываемые в настоящее время сметные нормы с учетом новых технологий, материалов и оборудования.

Кроме того, вносятся поправки в статью 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», которыми устраняется правовая неопределенность и уточняется, что средства материнского (семейного) капитала могут быть направлены на счет эскроу, бенефициаром по которому является лицо, осуществляющее отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения.

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



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

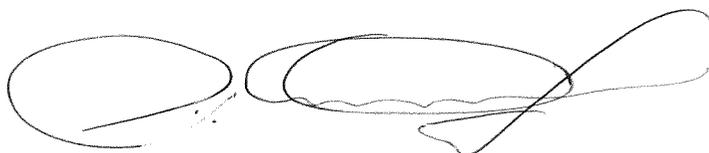
Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует дополнительных затрат из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации.



ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Принятие федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия других актов федерального законодательства.



П Е Р Е Ч Е Н Ь

нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации или федеральных органов исполнительной власти.

