

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

20 ноября 2019 г.

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В.ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!



Государственная Дума ФС РФ
Дата 20.11.2019 20.01
№841216-7. 1.1

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».

Приложение:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Текст законопроекта | - на 42 л. в 1 экз. |
| 2. Пояснительная записка | - на 3 л. в 1 экз. |
| 3. Финансово-экономическое обоснование | - на 1 л. в 1 экз. |
| 4. Перечень федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона | - на 1 л. в 1 экз. |
| 5. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе | - в 1 экз. |

Н.П.Николаев

А.В.Якубовский

Вносится
депутатами Государственной Думы
Н.П.Николаевым, А.В.Якубовским

Проект № 841216-7
н

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; № 43, ст. 4412; 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, 4082; № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767, 4816; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 31, ст. 4861; № 53, ст. 8404) следующие изменения:

1) в пункте 2 части 4 статьи 1 слова «унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» заменить словами «публично-правовой компании, указанной в части 1 статьи 23² настоящего Федерального закона»;

2) в абзаце четвертом статьи 2 слова «унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда, созданная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» заменить словами «публично-правовая компания, указанная в части 1 статьи 23² настоящего Федерального закона»;

3) в части 2 статьи 3¹:

- а) в пункте 2 слова «в пункте 1» заменить словами «в пунктах 1 и 4»;
- б) пункт 6 признать утратившим силу;
- 4) статью 15⁴:

дополнить частью 6¹ следующего содержания:

«6¹. Проектная декларация до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства подлежит размещению застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации по форме, предусмотренной частью 2⁴ статьи 19 настоящего Федерального закона. Внесение изменений в проектную декларацию осуществляется в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 19 настоящего Федерального закона.».

- 5) в статье 18:

- а) в части 1:

дополнить пунктом 3¹ следующего содержания:

«3.¹) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 настоящей части

многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения;»;

пункт 9 дополнить словами «, а также подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции указанных объектов»;

б) часть 3 дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7) 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.»;

б) в статье 19:

а) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным. Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в

единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Если проект строительства предусматривает строительство нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости внесение изменений в проектную декларацию о введенном в эксплуатацию объекте не требуется.»;

б) части 4¹ и 5 признать утратившими силу;

в) в части 6 слова «указанными в частях 4 и 5» и слова «размещению застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства и» исключить;

7) в части 1 статьи 21:

а) пункт 1 дополнить словами «, а также о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком»;

б) дополнить пунктом 9¹ следующего содержания:

«9¹) о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии со статьей 6 настоящего Федерального закона;»;

в) пункт 11¹ изложить в следующей редакции:

«11¹) о целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту на указанную дату;»;

8) в статье 21¹:

а) в части 3 слова «, и денежных средств, предоставляемых такой публично-правовой компанией в соответствии с частью 4 статьи 12 указанного Федерального закона» исключить;

б) в части 8 слова «в отношении некоммерческой организации Фонда статьями 9² – 9⁴ указанного Федерального закона» заменить словами «статьями 9² – 9⁴ указанного Федерального закона в отношении публично-правовой компании, указанной в части 1 статьи 23² настоящего Федерального закона,»;

9) статью 21² дополнить частью 6 следующего содержания:

«6. Положения настоящей статьи применяются при исполнении Фондом субъекта Российской Федерации перед участниками строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест, а также нежилых помещений, определенных подпунктом 3¹ пункта 1 статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года

№ 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», обязательств застройщика, которые были переданы указанному Фонду в порядке, установленном статьями 201¹⁵⁻¹ и 201¹⁵⁻² указанного Федерального закона.»;

10) статью 23¹ дополнить частью 1³ следующего содержания:

«1³. Основанием исключения проблемного объекта из единого реестра проблемных объектов является:

ввод соответствующего объекта в эксплуатацию;

либо принятие публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» решения о нецелесообразности финансирования указанных в части 2 статьи 13¹ Федерального закона «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» мероприятий или решения о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства, указанного в части 3² статьи 13¹ настоящего Федерального закона;

либо вынесение арбитражным судом в соответствии со статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ

«О несостоятельности (банкротстве)» определения о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика;

вынесение определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства и внесение записи о ликвидации застройщика в единый государственный реестр юридических лиц.»;

11) в статье 23³

а) в части 1 слова «связанной с жилищным строительством» заменить словами «предусмотренной законодательством Российской Федерации»;

б) в части 3¹ после слов «на осуществление государственного строительного надзора,» дополнить словами «органы местного самоуправления.».

Статья 2

Внести в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2009, № 1, ст. 4; 2011, № 1, ст. 41; № 29, ст. 4301; № 49, ст. 7015, 7024; 2012, № 53, ст. 7619; 2013, № 27, ст. 3481; № 52, ст. 6979; 2015, № 1, ст. 35; № 27, ст. 3977; № 29, ст. 4362; 2016, № 1, ст. 11; № 27, ст. 4237, 4293; 2017, № 31, ст. 4767, 4815; 2018, № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404) следующие изменения:

1) в статье 201¹:

а) в пункте 2²:

в подпункте 2 слова «не менее трех» заменить словами «не менее двух», дополнить словами «, либо наличие стажа работы в качестве конкурсного управляющего в деле о банкротстве застройщика не менее двух лет при условии осуществления строительства в ходе процедуры, применяемой в деле о банкротстве застройщика»;

в подпункте 3 слово «трех» заменить словом «двух», после слов «о несостоятельности (банкротстве),» дополнить словами «за исключением признанных арбитражным судом малозначительными», после слов «а также отсутствие» дополнить словами «в течение пяти лет до дня подачи заявления об аккредитации»;

б) в пункте 2³:

абзац третий дополнить предложениями следующего содержания:
«При подаче указанного заявления Фондом, арбитражный суд освобождает арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и утверждает арбитражного управляющего, указанного в заявлении Фонда. В течение года с даты аннулирования Фондом аккредитации арбитражный управляющий не может быть аккредитован Фондом.»

в) в пункте 2³⁻¹:

дополнить абзацами следующего содержания:

«В целях принятия 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», арбитражный управляющий по запросу Фонда, но не ранее трех месяцев со дня, следующего за днем принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства или вынесения определения о применении при банкротстве должника правил настоящего параграфа, в течение семи дней со дня получения запроса Фонда представляет в Фонд:

реестр требований участников строительства с указанием совокупного размера требований участников строительства о передаче жилых помещений, размера требований участников строительства о передаче машино-мест и нежилых помещений, совокупного размера денежных требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства;

сведения об итогах инвентаризации имущества застройщика;

сведения о стоимости земельных участков (прав на земельные участки), предназначенных для размещения объектов незавершенного

строительства, неотделимых улучшений на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства);

размер денежных средств, определенных в соответствии с подпунктами 3 – 5 пункта 3 статьи 201¹¹ и пунктами 2 и 3 статьи 201¹⁵⁻¹ настоящего Федерального закона;

сведения о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика (о страховой организации или об обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, заключивших договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также о страховой сумме по договору страхования и (или) о банке, заключившем договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также о сумме (размере) предоставленного поручительства).

Предусмотренные абзацами третьим и шестым настоящего пункта сведения предоставляются арбитражным управляющим по состоянию на дату направления соответствующих сведений в Фонд.

В случае, если в соответствии с частью 1 статьи 21³ Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации о создании в соответствии со статьей 21¹ указанного Федерального закона унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом Российской Федерации предусмотрено, что финансирование мероприятий по урегулированию обязательств застройщика в соответствии с частью 1 статьи 21¹ данного Федерального закона осуществляется за счет средств субъекта Российской Федерации без их финансирования за счет средств федерального бюджета и (или) денежных средств, предоставляемых Фондом, арбитражный управляющий представляет предусмотренные настоящим пунктом документы и сведения такой унитарной некоммерческой организации по ее запросу.»;

5) в пункте 2 статьи 201² слово «определения» заменить словами «судебные акты», слово «третьим» заменить словом «четвертым»;

6) в статье 201⁴:

а) в абзаце третьем пункта 7 слова «о передаче жилых помещений» заменить словами «участников строительства»;

б) пункт 15 после слов «Российской Федерации»,» дополнить словами «либо после дня принятия Фондом субъекта Российской Федерации»;

Федерации решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства,»;

7) в статье 201⁸⁻¹:

а) в пункте 1 слово «присоединения» заменить словом «обеспечения»;

б) в пункте 1¹ слово «присоединения» заменить словом «обеспечения»;

8) в пункте 1 статьи 201⁸⁻² слово «присоединения» заменить словом «обеспечения»;

9) абзац второй подпункта 3 пункта 1 статьи 201⁹ дополнить словами «, а также требований по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций;»;

10) в статье 201¹¹:

а) в подпункте 6 пункта 3 слова «в соответствии с частью 5 статьи 13» заменить словами «в соответствии с частью 4 статьи 13»;

б) в абзаце третьем пункта 7 слова «третьей очереди» заменить словами «четвертой очереди»;

11) в статье 201¹²⁻¹:

а) наименование изложить в следующей редакции:

«Порядок удовлетворения требований участников строительства.»;

б) пункт 1 признать утратившим силу;

в) в пункте 2 слово «долевого» исключить;

г) в пункте 3 слово «долевого» исключить;

д) в пункте 4 слово «долевого» исключить;

е) в пункте 5:

в абзаце первом и втором слово «долевого» исключить;

в абзаце третьем слова «, а также принадлежащие ему требования, не соответствующие критериям, предусмотренным подпунктом 2¹ пункта 1 статьи 201¹ настоящего Федерального закона» исключить;

в абзаце четвертом слово «долевого» исключить;

ж) пункт 6 признать утратившим силу.

12) в статье 201¹³:

а) подпункт 3 пункта 1 статьи 201¹³ признать утратившим силу;

б) дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. К Фонду, осуществившему выплату, в том числе по требованиям, возникшим после даты принятия заявления о признании должника банкротом, переходит право требования по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, которое участник строительства имел к застройщику.».

13) подпункте 2 пункта 1 статьи 201¹⁴ дополнить словами «, а также требований Фонда, указанных в абзаце третьем подпункта 3 пункта 1 статьи 201⁹»;

14) в статье 201¹⁵⁻¹:

а) в абзаце шестом пункта 1 слова «созданная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда (далее – некоммерческая организация Фонда)» заменить словом «Фонд»;

б) в пункте 6:

в абзаце первом слова «которым является некоммерческая организация Фонда» заменить словами «в том числе которым является Фонд»;

абзац второй признать утратившим силу;

в) в пункте 7¹ слова «некоммерческой организации» исключить, слова «некоммерческая организация Фонда» заменить словом «Фонд»;

15) в статье 201¹⁵⁻²:

а) в пункте 2 слова «некоммерческая организация Фонда» заменить словом «Фонд»;

б) в подпункте 2 пункта 4 слова «некоммерческая организация Фонда» заменить словом «Фонд»;

в) пункт 6 дополнить словами «, за исключением требований по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций»;

16) в статье 201¹⁵⁻³:

а) в пункте 3 слова «о передаче жилых помещений» заменить словами «участников строительства»;

б) в пункте 4 слова «о передаче жилых помещений» заменить словами «участников строительства»;

17) в пункте 1 статьи 201¹⁵⁻⁴:

а) дополнить новым абзацем вторым следующего содержания:

«Субсидиарная ответственность лиц, указанных в абзаце первом настоящего пункта, наступает также в случае, если в нарушение части 1 статьи 111 Жилищного кодекса Российской Федерации количество членов кооператива, требования которых включены в реестр требований участников строительства, превышает количество жилых помещений в объекте строительства и (или) после завершения 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, при наличии требований нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в указанном объекте строительства.»;

б) абзац второй считать абзацем третьим.

Статья 3

Внести в часть 21⁷ статьи 51 Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; № 30, ст. 3128; 2018, № 32, ст. 5135; 2019, № 26, ст. 3317) следующие изменения:

1) в первом предложении после слов «разрешение на строительство» дополнить словами «и градостроительный план»;

2) во втором предложении слова «В этом случае» заменить словами «В случае образования земельных участков путем перераспределения земельных участков»;

3) в третьем предложении слова «раздела,», «или выдела из земельных участков» исключить.

Статья 4

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

1) в части 1 статьи 2 слова после слов «участников долевого строительства,» дополнить словами «членов жилищно-строительных кооперативов», слова «средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, по договорам, предусматривающим передачу» заменить словами «, имеющих требования о передаче», слова «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)» исключить;

2) в части 1 статьи 3:

а) в пункте 1 слова «для строительства (создания) многоквартирных домов, и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков» исключить;

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) выплата за счет имущества Фонда возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест, а также нежилых помещений, определенных подпунктом 3¹ пункта 1 статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – нежилые помещения), при несостоятельности (банкротстве) застройщика, в том числе жилищно-строительного кооператива, в соответствии с настоящим Федеральным законом;»;

в) пункт 3¹ признать утратившим силу;

г) в пункте 3² слова «, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований,» исключить;

д) пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) финансирование за счет имущества Фонда мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, зданий (сооружений), предназначенных исключительно для размещения машино-

мест (далее – 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 объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность (далее – объекты инфраструктуры), в том числе необходимых для обеспечения ввода по завершению строительства объектов незавершенного строительства в эксплуатацию»;

е) пункт 5¹ признать утратившим силу;

3) в статье 9¹:

а) наименование изложить в следующей редакции «Урегулирование обязательств застройщика перед участниками строительства Фондом»

б) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. В целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства, в том числе финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного

строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства, к Фонду в порядке, определенном статьями 201¹⁵⁻¹, 201¹⁵⁻² и 201¹⁵⁻²⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», переходит имущество застройщика, в том числе права на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, объекты инфраструктуры, земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов инфраструктуры, указанных в пункте 5 части 1 статьи 3 настоящего Федерального закона, в том числе необходимых для обеспечения ввода в эксплуатацию объектов строительства, и обязательства перед участниками строительства. Указанные в настоящей части мероприятия осуществляются Фондом за счет своего имущества, в том числе за счет денежных средств, полученных в качестве имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований в соответствии со статьей 13¹ настоящего Федерального закона.»;

в) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Фонд при передаче ему обязательств 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, в том

числе предусмотренную частью 2 статьи 6 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», за допущенные застройщиком, признанным банкротом, нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику строительства жилого помещения, машино-места, нежилого помещения и обязан передать участнику строительства такие объекты недвижимости 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)».»;

г) в части 2¹ слова «объекта долевого строительства» заменить словами «жилого помещения, машино-места, нежилого помещения», слова «некоммерческой организацией Фонда» заменить словом «Фондом», слово « долевого» исключить, слова «объекта долевого строительства» заменить словами «такого объекта недвижимости»;

д) в части 2²:

первое предложение изложить в следующей редакции:

«Фонд не позднее чем за один месяц до даты начала передачи и даты принятия жилого помещения, машино-места, нежилого помещения обязан направить участнику строительства сообщение о завершении

строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и о готовности жилого помещения, машино-места, нежилого помещения к передаче, а также предупредить участника строительства о необходимости принятия соответствующего объекта недвижимости и о последствиях бездействия участника строительства, предусмотренных частью 2⁴ настоящей статьи.»;

во втором предложении слово «долевого» исключить;

в третьем предложении слово «долевого исключить», слова «некоммерческой организации» исключить, слова ««объекта долевого строительства» заменить словами «жилого помещения, машино-места, нежилого помещения»;

е) части 2³ изложить в следующей редакции:

«2³. Участник строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения вправе потребовать от Фонда составления акта, в котором указывается несоответствие качества жилого помещения, машино-места, нежилого помещения требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения до исполнения Фондом обязанностей,

предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

ж) в части 2⁴:

первое и второе предложения изложить в следующей редакции:

«2⁴. При уклонении участника строительства от принятия жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в предусмотренный сообщением, указанным в части 2² настоящей статьи, срок или при отказе участника строительства от принятия жилого помещения, машино-места, нежилого помещения (за исключением случая, указанного в части 2³ настоящей статьи) Фонда по истечении двух месяцев со дня получения участником строительства указанного в части 2² настоящей статьи сообщения вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения. При этом риск случайной гибели жилого помещения, машино-места, нежилого помещения признается перешедшим к участнику строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения.»;

в третьем предложении слова «некоммерческая организация Фонда» заменить словами «Фонд», слово «долевого» исключить;

з) в части 3:

в абзаце первом слова «Некоммерческая организация Фонда может выступать в качестве застройщика и осуществлять» заменить словами «Фонд осуществляет»;

в пункте 1 слова «некоммерческой организации» исключить;

пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) функции застройщика и технического заказчика в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации осуществляет Фонд. В соответствии с пунктом 3 части 2¹. статьи 47, пунктом 3 части 4¹. статьи 48, пунктом 3 части 2². статьи 52, пунктом 3 части 6 статьи 55³¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации при осуществлении указанных функций Фонду не требуется членство в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства;»;

пункт 3 признать утратившим силу;

и) в части 4 слова «Некоммерческая организация Фонда» заменить словами «Фонд»;

к) часть 4¹ признать утратившим силу;

л) в части 4² слова «Некоммерческая организация Фонда» заменить словами «Фонд»;

м) части 5 и 6 признать утратившими силу;

4) в статье 9²:

а) в пункте 1 части 2 слова «некоммерческая организация Фонда» заменить словами «Фонд», слова «некоммерческой организации» исключить;

б) в части 4 слова «некоммерческой организации Фонда» исключить;

в) в части 5:

в абзаце первом слова «некоммерческой организацией Фонда» заменить словом «Фондом»;

в пункте 1 слова «некоммерческой организацией Фонда» заменить словом «Фонду»;

в пункте 2 слова «некоммерческой организацией Фонда» заменить словом «Фондом»;

г) в пункте 1 части 6 слова «некоммерческой организации» исключить;

д) в части 7:

в пункте 1 слова «некоммерческой организацией Фонда» заменить словом «Фондом», слова «открыть некоммерческой организации Фонда»

заменить словами «открыть Фонду», слова «Фонду, некоммерческой организацией Фонда» заменить словом «Фонду»;

в пункте 3 слова «некоммерческой организацией Фонда» заменить словом «Фонду»;

в пункте 4 слова «некоммерческой организацией Фонда» заменить словом «Фондом»;

в пункте 5 слова «некоммерческой организацией Фонда,» исключить;

пункт 6 признать утратившим силу;

в пункте 7 слова «некоммерческой организации» исключить;

е) в части 8 слова «некоммерческая организация Фонда» заменить словами «Фонд»;

5) в статье 9³:

а) в части 1:

в пункте 1 слова «некоммерческой организацией Фонда» заменить словом «Фондом»;

в пункте 2:

в подпункте «а» слова «некоммерческой организацией Фонда» заменить словом «Фондом»;

в подпункте «б» слова «некоммерческой организацией Фонда» заменить словом «Фондом»;

- в подпункте «д» слова «некоммерческой организации» исключить;
- б) в части 2 слова «некоммерческой организации» исключить;
- в) в подпункте «в» пункта 14 части 3 слова «некоммерческой организации» исключить;
- б) в статье 9⁴:
- а) в абзаце первом части 2 слова «Некоммерческая организация Фонда» заменить словами «Фонд»;
- б) в части 4 слова «некоммерческой организации» исключить;
- в) в части 5 слова «некоммерческой организацией Фонда» заменить словом «Фондом»;
- г) в части 6 слова «некоммерческой организации» исключить;
- 7) в статье 11:
- а) в части 5¹ после слов «статьей 3¹» дополнить словами «частью 4 статьи 19»;
- б) в части 5²:
- в пункте 1 после слов «статьей 3¹,» дополнить словами «частью 4 статьи 19»;
- в пункте 3 слова «статьей 3» заменить словами «статьями 3, 3¹ и частью 4 статьи 19»;
- 8) статью 12 признать утратившей силу;
- 9) в статье 13:

а) в части 1:

в первом предложении слова «Выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам» заменить словами «Выплата возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требование о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, осуществляется на основании принятого Фондом решения о финансировании указанных в части 2 статьи 13¹ настоящего Федерального закона мероприятий за счет его имущества в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство,»;

во втором предложении слова «Выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства по указанным в настоящей части договорам осуществляется также по требованиям участников долевого строительства по таким договорам» заменить словами «Выплата

возмещения гражданам – участникам строительства осуществляется также по требованиям участников строительства о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений»;

б) часть 1¹ признать утратившей силу;

в) в части 1² слова «, сформированного в порядке, предусмотренном статьей 13¹ настоящего Федерального закона,» исключить;

г) часть 2 изложить следующей редакции:

«2. Выплата возмещения гражданину – участнику строительства, имеющему требование о передаче жилого помещения (жилых помещений), осуществляется в размере стоимости указанного помещения (указанных помещений), определяемой как произведение общей площади жилого помещения в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков), подлежащего передаче гражданину – участнику строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке, но не менее уплаченной цены договора либо размера уплаченных паевых взносов, рассчитываемых исходя из общей площади такого жилого помещения, не превышающей ста двадцати квадратных

метров. Предусмотренная настоящей частью рыночная стоимость определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, на дату, которая не может быть ранее трех месяцев даты принятия Фондом решения о выплате возмещения в соответствии с частью 1 настоящей статьи или предусмотренного частью 3¹ статьи 13¹ настоящего Федерального закона решения о финансировании. Порядок расчета размера выплаты возмещения устанавливается Правительством Российской Федерации.»;

д) часть 2¹ изложить в следующей редакции:

«2¹. Выплата возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требование о передаче машино-мест и нежилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены договоров либо размера уплаченных гражданином – членом кооператива паевых взносов. Предусмотренная настоящей частью выплата возмещения осуществляется гражданину – участнику строительства в отношении одного машино-места и (или) нежилого помещения в объекте незавершенного строительства.»;

д) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. Физическое лицо, которое приобрело у юридического лица право требования о передаче жилого помещения, и (или) передаче машино-места и нежилого помещения после возбуждения производства по делу о

банкротстве застройщика, не имеет права на получение возмещения по такому требованию.»;

е) в части 5 слова «по договору, предусматривающему передачу» заменить словами «о передаче», слова «договору, предусматривающему передачу» заменить словом «передаче»;

9) в статье 13¹:

а) в наименовании слова «, сформированного за счет имущественного вноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований» исключить;

б) в части 1:

в абзац первом слова «, сформированное за счет имущественного вноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований» исключить;

в пункте 1 слово «долевого» исключить;

в пункте 3 слова «деятельности и» исключить, слова «некоммерческой организации Фонда» заменить словом «Фондом»;

в пункте 3² слова «Фондом субъекта Российской Федерации» заменить словами «некоммерческой организацией в организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом Российской Федерации, (далее – Фонд субъекта Российской Федерации)»;

в) в части 1¹ после слов «публично-правовое образование» дополнить словами «в целях финансирования указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий»;

г) в части 2:

в абзаце первом слова «переданное Российской Федерацией, иным публично-правовым образованием Фонду в качестве имущественного взноса имущество» заменить словами «имущество Фонда»;

в пункте 2 после слов «включенных в реестр требований кредиторов» дополнить словами «, а также на перечисление денежных средств застройщику в соответствии с пунктом 3 статьи 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»», слова «некоммерческой организации Фонда» заменить словом «Фонду»;

в пункте 4 слова «некоммерческой организации Фонда» заменить словом «Фондом»;

г) в части 3¹ слова «, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации» исключить;

д) дополнить частью 3¹⁻¹ следующего содержания:

«3¹⁻¹. Принятие решения Фонда о финансирование мероприятий, указанных в пункте 1 части 2 настоящей статьи, возможно, если размер такого финансирования не превышает максимальную величину возможных

выплат возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.»

е) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. В случае, если принято решение Фонда о финансировании средства на финансирование указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий могут быть переданы Фондом без проведения конкурса Фонду субъекта Российской Федерации для осуществления мероприятий, предусмотренных статьей 21¹ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», если Правительством Российской Федерации не принято решение об осуществлении Фондом мероприятий, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, в соответствии со статьей 9¹ настоящего Федерального закона»;

ж) в части 6 слова «некоммерческой организации» исключить.

10) в статье 13³:

а) часть 2 признать утратившей силу;

б) в части 3 в первом предложении слова «некоммерческой организации Фонда» заменить словом «Фонду», слова «лицу,

определенному в порядке, установленном частью 2 настоящей статьи» заменить словами «Фонду субъекта Российской Федерации либо в случае отсутствия решения о создании указанной некоммерческой организации на основании решения Правительства Российской Федерации – Фонду», во втором предложении «некоммерческой организации Фонда» заменить словом «Фонду»;

в) в части 5 после слов «в том числе» дополнить словами «порядок расчета размера выплаты возмещения,»;

11) часть 14 статьи 25 изложить в следующей редакции:

«14. Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяется арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено до 1 января 2018 года при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.».

Статья 5

Часть 8¹ 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»

Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317) дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7) 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.».

Статья 6

Часть 20 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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317) дополнить новым третьим предложением следующего содержания:

«Указанные требования не применяются к застройщикам, осуществляющим деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости и на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям и с использованием счетов эскроу при условии, если договоры о развитии застроенной территории, и (или) договоры о комплексном развитии территории, и (или) договоры о комплексном освоении территории заключены до 1 июля 2018 года.».

Статья 7

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

2. Положения 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.

3. Положения 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.

4. В случае возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, осуществляющего привлечение денежных средств и (или) имущества участников строительства, до 1 января 2018 года и, если на дату вступления в силу настоящего Федерального закона в отношении такого застройщика не завершена процедура наблюдения, арбитражный суд на основании ходатайства публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) о признании застройщика банкротом назначает дату рассмотрения указанного ходатайства. При рассмотрении ходатайства Фонда арбитражный суд принимает во внимание также представленные Фондом доказательства наличия признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества застройщика, предусмотренных Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». При наличии признаков банкротства, установленных Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд принимает решение о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства и утверждает конкурсного управляющего, кандидатура которого указана в признанном обоснованным ходатайстве Фонда.

5. В делах о банкротстве застройщика, в которых Фонд является участником дела о банкротстве, Фонд вправе направить в арбитражный суд ходатайство об освобождении арбитражного управляющего, не аккредитованного Фондом, от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве застройщика. В ходатайстве Фонда 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. На основании такого ходатайства арбитражный суд освобождает арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и утверждает нового арбитражного управляющего, указанного в ходатайстве Фонда. Определение арбитражного суда об отстранении арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и утверждении нового арбитражного управляющего подлежит немедленному исполнению.

6. Положения статьи 201¹⁵⁻⁴ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к заявлениям о привлечении контролирующих должника лиц к субсидиарной

ответственности, поданным после вступления в силу настоящего Федерального закона.

7. К проведению собрания участников строительства применяются положения статьи 201¹²⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона), если такое собрание проводится после вступления в силу настоящего Федерального закона.

8. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона:

1) права и обязанности унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого 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» (без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом) (далее – некоммерческая организация Фонда), предусмотренные данным федеральным законом, а также Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом) переходят публично-правовой

компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»;

2) все установленные законодательством Российской Федерации права и обязанности некоммерческой организации Фонда, а также права и обязанности некоммерческой организации Фонда по договорам (контрактам, соглашениям), заключенным некоммерческой организацией Фонда, права по распоряжению денежными средствами, размещенными на счетах, открытых некоммерческой организацией Фонда, и соответствующие права требования в отношении указанных денежных средств переходят к публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства». При этом заключение дополнительных соглашений к указанным договорам (контрактам, соглашениям) не требуется;

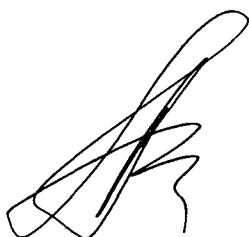
3) права на имущество некоммерческой организации Фонда, за исключением имущества некоммерческой организации Фонда, необходимого для осуществления действий по ее ликвидации, переходят к публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства». Государственная регистрация перехода права собственности, иных прав на объекты недвижимого имущества некоммерческой организации Фонда проводится на основании заявления

публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

9. После осуществления предусмотренного настоящей статьей перехода прав и обязанностей некоммерческой организации к публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» некоммерческая организация Фонда может быть ликвидирована в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, в том числе в случае принятия решения о ее ликвидации наблюдательным советом публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Президент
Российской Федерации

В.Путин



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 в целях совершенствования законодательства о долевом строительстве.

Так, законопроект предусматривает:

решение вопроса исполнения исполнительных документов по расчетным счетам застройщика, имеющим целевое использование;

установление оснований исключения объектов строительства из реестра проблемных объектов;

возможность осуществления выплат гражданам вне зависимости от уплаты застройщиком взносов в компенсационный фонд, в том числе выплат членам жилищно-строительных кооперативов. Согласно Федеральному закону от 27 июня 2019 года № 151-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» предусмотрена возможность осуществлять выплату возмещения гражданам по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, при несостоятельности (банкротстве) застройщика в случаях, когда по таким договорам застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд. При этом, в соответствии с Законом о банкротстве к жилищно-строительным кооперативам применяются особенности банкротства застройщика, а к членам кооперативов механизмы защиты, предусмотренные для участников строительства, средства которых привлекались на основании договоров. При этом отношения членов кооператива и самого кооператива регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации, который не предусматривает обязательности заключения договора. Таким образом, члены кооператива, не имеющие договора, предусматривающего передачу жилого помещения, не могут получить выплату возмещения.

Законопроектом в целях снижения расходов, в том числе за счет оптимизации дублирующих функций административно-хозяйственной поддержки публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд), некоммерческой организации Фонда и технического заказчика, а также исключения

внутригрупповых операций, предлагается наделить Фонд функциями застройщика и технического заказчика в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в целях реализации полномочий по завершению строительства объектов, переданных от застройщика, признанного банкротом, и соответственно исключить положения о передаче объектов для достройки некоммерческой организации Фонда, с передачей ее прав и обязанностей к Фонду.

Также законопроектом предлагается внести изменения в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в части:

установления сроков для арбитражного управляющего по подготовке документов, необходимых для принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства, уточнения перечня таких документов;

уточнения требований к аккредитации арбитражных управляющих;

установления запрета для арбитражного управляющего на получение аккредитации в течение 1 года со дня аннулирования аккредитации;

установления особенностей по финансированию расходов арбитражного управляющего и по установлению лимитов арбитражным судом на основании ходатайства Фонда;

установление возможности для Фонда обратиться с ходатайством в арбитражный суд об отстранении арбитражного управляющего в связи с аннулированием его аккредитации.

В целях снижения административных барьеров предлагается установить, что застройщик обязан ежемесячно актуализировать проектную декларацию, что позволит установить единый срок внесения изменений в проектную декларацию застройщиком, вне зависимости от изменения конкретных сведений или обстоятельств.

Также законопроектом предлагается устранить правовую неопределенность, которая в настоящее время сложилась в судебной практике в части применения отдельных положений Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве). Так, в настоящее время есть ряд дел о банкротстве, в которых к делам о банкротстве застройщиков, возбужденным до 1 июля 2018 года, не применяются все изменения, внесенные в Закон о банкротстве после указанной даты, что по сути привело к невозможности реализовать в делах о банкротстве застройщиков механизмы защиты, которые были предусмотрены, в том числе в связи с созданием Фонда.

Законопроектом предлагается распространить Закон о банкротстве в действующей редакции на дела о банкротстве застройщиков, возбужденные до 1 января 2018 года (до вступления в силу положений 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»), если в таких делах о банкротстве не начались расчеты с кредиторами третьей очереди.

Также законопроект предусматривает включение в перечень субъектов единой информационной системы жилищного строительства органов местного самоуправления, что позволит предоставить таким субъектам доступ к информации, содержащейся в системе.

Законопроектом предлагается внести изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части приведения его положений в соответствие с изменениями, введенными Федеральным законом от 27 июня 2019 года № 151-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» в части исключения требования о получении градостроительных планов образованных и (или) измененных земельных участков в случае раздела земельного участка, в отношении которого правообладателем уже получены градостроительный план и разрешение на строительство, или образования из указанного земельного участка другого земельного участка (земельных участков) путем выдела. Так, с учетом части 11 статьи 57³ Градостроительного кодекса Российской Федерации уточняются положения части 21⁷ статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части исключения требования о получении нового градостроительного плана в случае раздела или выдела земельного участка.


Кроме того, законопроектом уточняются положения 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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части установления особенностей правового регулирования деятельности застройщиков, получивший заключение контролирующего органа о соответствии критериям, и осуществляющих строительство с использованием счетов эскроу, если договоры комплексного освоения территории, развития территории заключены до 1 июля 2018 года. Соответствующее уточнение направлено на устранение неопределенности по проектам, начатым до 1 июля 2019 года, по которым денежные средства участников долевого строительства привлекаются с применением счетов эскроу, что позволит осуществлять проектное финансирование таких проектов без дополнительных ограничений.

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»

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» не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.



ПЕРЕЧЕНЬ

федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению 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 или принятия других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

