

## **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; 2018, № 28, ст. 4139) следующие изменения:

1) часть 4 статьи 1 изложить в следующей редакции:

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

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

2) с урегулированием обязательств застройщика и передачей его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом, Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»»;

2) в статье 2:

а) в пункте 1 в абзаце втором слова «десяти» заменить словом «пяти»;

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

б) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) целевой кредит (целевой заем) - кредит или заем на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между застройщиком и кредитором (банком или учредителем (участником) застройщика), который может быть использован только на цели, указанные в части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, либо кредит, связанный с перекредитованием указанного в настоящем пункте целевого кредита (целевого займа). При этом целевой заем, предоставляемый учредителем (участником) застройщика не должен превышать двадцати процентов от проектной стоимости строительства по каждому из выданных разрешений на строительство, при условии, что проценты по такому займу не превышают действовавшую на дату заключения договора займа ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на два процентных пункта.»;

3) в статье 3:

а) второе предложение части 1<sup>1</sup> после слов «осуществлять деятельность» дополнить словами «по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) указанных в настоящей части объектов недвижимости, по нескольким градостроительным планам земельного участка или утвержденным проектам планировки территории либо»;

б) в абзаце первом части 1<sup>2</sup> слова «при условии» заменить словами «при соблюдении одного из условий»;

в) в пункте 1<sup>3</sup> части 2 слова «за исключением целевых кредитов» заменить словами «за исключением целевых кредитов (целевых займов), слова «, и (или) предоставленных основным обществом застройщика целевых займов на предусмотренные настоящей частью цели в размере, не превышающем двадцати процентов от проектной стоимости строительства по каждому из выданных разрешений на строительство, при условии, что проценты по такому займу не превышают действовавшую на дату заключения договора займа ключевую ставку

Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на два процентных пункта (далее - целевой заем)» исключить;

г) дополнить частью 2<sup>2-1</sup> следующего содержания:

«2<sup>2-1</sup>. В случаях, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», договоры участия в долевом строительстве вправе заключать застройщики, не соответствующие требованиям части 2 настоящей статьи, и на такого застройщика не распространяются требования части 1<sup>2</sup> настоящей статьи.»;

д) часть 2<sup>3</sup> дополнить предложением четвертым следующего содержания: «При этом число расчетных счетов застройщиков не должно превышать количество разрешений на строительство.»;

4) в части 2<sup>3-1</sup> слова «соответствующего уведомления об операции по переводу денежных средств на новый расчетный счет застройщика» заменить словами «соответствующего распоряжения об операции по переводу денежных средств на новый расчетный счет застройщика»;

5) в статье 13:

а) часть 1 после слов «иной объект недвижимости» дополнить словами «, за исключением случая, предусмотренного частью 2<sup>1</sup> настоящей статьи», дополнить предложением следующего содержания: «Правила настоящей статьи не применяются при заключении договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьей 15<sup>4</sup> настоящего Федерального закона.»;

б) дополнить частью 2<sup>1</sup> следующего содержания:

«2<sup>1</sup>. Предусмотренный частью 1 настоящей статьи залог принадлежащего застройщику на праве собственности, или праве аренды, праве субаренды земельного участка сохраняется у участников долевого строительства (залогодержателей) в отношении образуемого (образуемых) земельного участка (земельных участков), на котором (которых) строится (создается) 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) 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 земельного участка обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такие земельные участки и прилагаемые к нему документы.»;

в) пункт 3 части 6 признать утратившим силу;

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

д) в части 7<sup>1</sup> слова «от банков кредитами» заменить словами «от банков целевыми кредитами»;

б) в статье 15<sup>4</sup>:

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

«1<sup>1</sup>. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит.»;

б) дополнить частью 1<sup>2</sup> следующего содержания:

«1<sup>2</sup>. При заключении застройщиком договора кредита, связанного с перекредитованием указанного в части 1<sup>1</sup> настоящей статьи целевого кредита, участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным после дня заключения указанного в настоящей части договора кредита, вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит.»;

в) дополнить частью 7<sup>1</sup> следующего содержания:

«7<sup>1</sup>. Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении предусмотренного пунктом 1 части 7 настоящей статьи основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве, и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23<sup>3</sup> настоящего Федерального закона, в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.»;

в) в части 9 слово «целевого» исключить;

7) в статье 15<sup>5</sup>:

а) в части 9 слова «обязан направить эскроу-агенту по адресу электронной почты, указанному в договоре участия в долевом строительстве, уведомление» заменить словами «размещает в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23<sup>3</sup> настоящего Федерального закона, сведения»;

б) в части 12 слова «Кредитор, указанный в пункте 1 части 7 статьи 15<sup>4</sup> настоящего Федерального закона, информирует участника» заменить словами «Уполномоченный банк, в котором открыт счет эскроу участника долевого строительства, информирует такого участника», после слов «наступления такого основания» дополнить словами «либо получения уведомления от застройщика, в случае если кредитором застройщика является другое лицо,»;

8) в статье 18:

а) в части 1:

в пункте 1 слова «либо нескольких разрешений на строительство» исключить;

в пункте 6 слова « долевого строительства» заменить словами « долевого строительства. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по каждому проекту строительства, определяемому в соответствии с частью 1 статьи 21 настоящего Федерального закона, реализуемому на основании указанного договора, устанавливается застройщиком самостоятельно, исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по такому договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и

указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10<sup>1</sup> части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона»;

в пункте 7 слова «Федерального закона» заменить словами «Федерального закона. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по каждому проекту строительства, определяемому в соответствии с частью 1 статьи 21 настоящего Федерального закона, реализуемому на основании указанного договора, устанавливается застройщиком самостоятельно, исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по такому договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10<sup>1</sup> части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона»;

в пункте 8 слова «Федерального закона» заменить словами «Федерального закона. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по каждому проекту строительства, определяемому в соответствии с частью 1 статьи 21 настоящего Федерального закона, реализуемому на основании указанного договора, устанавливается застройщиком самостоятельно, исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по такому договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10<sup>1</sup> части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона»;

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

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

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

дополнить пунктом 21 следующего содержания:

«21) оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за жилые помещения и коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которого привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию такого объекта недвижимости, если право собственности на такие помещения не зарегистрировано.»;

б) в части 3:

в пункте 2 слова «либо нескольких разрешений на строительство» исключить;

в пункте 3 слово «займов» заменить словами «займов, за исключением предоставления целевого займа»;

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

г) часть 5 изложить в следующей редакции:

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

д) в части 7:

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

в пункте 5 слова «основным обществом» заменить словами «учредителем (участником)»;

е) часть 7<sup>1</sup> изложить в следующей редакции:

«7<sup>1</sup>. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости до осуществления государственного кадастрового учета такого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении объектов долевого строительства, не являющихся предметом других договоров участия в долевом строительстве. В случае заключения договоров участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных настоящей частью, требования, предусмотренные частями 1<sup>2</sup> и 4 статьи 3, статьи 15<sup>4</sup> настоящего Федерального закона, не применяются.»;

ж) часть 8 признать утратившей силу;

9) в статье 18<sup>1</sup>:

а) в наименовании статьи слова «по целевым кредитам» заменить словами «по целевым кредитам (целевым займам)»;

б) в части 1 слова «по целевым кредитам» заменить словами «по целевым кредитам (целевым займам)»;

в) в части 2 слова «по целевому кредиту» заменить словами «по целевому кредиту (целевому займу)»;

г) в части 4 слова «по целевому кредиту» заменить словами «по целевому кредиту (целевому займу)»;

д) в абзаце первом части 5 слова «по целевым кредитам» заменить словами «по целевым кредитам (целевым займам)»;

е) в части 6 слова «по целевым кредитам» заменить словами «по целевым кредитам (целевым займам)»;

10) в статье 18<sup>2</sup>:

а) часть 1 дополнить предложением следующего содержания: «Уполномоченный банк вправе запросить у застройщика дополнительные документы, копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжения.»;

б) часть 3 дополнить пунктом 6 следующего содержания:

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

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

г) дополнить частью 7 следующего содержания:

«7. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и 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 разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, предусмотренные настоящей статьей требования в части осуществления уполномоченным банком контроля соответствия назначения и размера платежа, указанного в распоряжении застройщика, содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения, и требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона, не применяются.»;

11) в части 1 статьи 21:

а) в абзаце первом слова «либо нескольких разрешений на строительство» исключить;

б) дополнить пунктом 10<sup>1</sup> следующего содержания:

«10<sup>1</sup>) размер подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 6 - 8 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона;»;

12) в статье 23:

а) часть 3 дополнить пунктом 3<sup>6</sup> следующего содержания:

«3<sup>6</sup>) вправе осуществлять мониторинг реализации контролируемыми органами контрольно-надзорных полномочий в целях осуществления государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем взаимодействия в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23<sup>3</sup> настоящего Федерального закона, сведения»;

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

в) часть 10 изложить в следующей редакции:

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

г) в части 12 слова «основанию, указанному в пункте 4» заменить словами «основаниям, указанным в пунктах 1, 2, 3<sup>1</sup>, 4 и 5»;

д) в части 13 слова «основанию, указанному в пункте 4» заменить словами «основаниям, указанным в пунктах 1, 2, 3<sup>1</sup>, 4 и 5»;

13) в части 4 статьи 23<sup>2</sup> слова «солидарную ответственность» заменить словами «субсидиарную ответственность»;

14) в статье 23<sup>3</sup>:

а) часть 3<sup>1</sup> изложить в следующей редакции:

«3<sup>1</sup>. Субъектами информации являются застройщики, контролирующие органы, уполномоченный орган, орган регистрации прав, федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, или определенный таким

федеральным органом исполнительной власти подведомственное ему государственное (бюджетное или автономное) учреждение, осуществляющее ведение единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства в соответствии со статьей 50<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – оператор единого государственного реестра заключений), органы государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, Фонд и лица, которые в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации обязаны размещать информацию в системе. Субъекты информации, имеющие доступ к закрытой части указанного в части 1 настоящей статьи сайта, обеспечивают конфиденциальность информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации.»;

б) часть 4 после слов «иных объектов недвижимости» дополнить словами «, электронную копию проектной документации, включающую в себя все внесенные в нее изменения»;

в) дополнить частью 4<sup>1</sup> следующего содержания:

«4<sup>1</sup>. Жилищно-строительные кооперативы обязаны размещать в системе информацию, раскрытие которой предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации.»;

г) части 6:

дополнить пунктом 5<sup>1</sup> следующего содержания:

«5<sup>1</sup>) сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;»;

д) часть 6<sup>1</sup> после слов «в части 4 настоящей статьи,» дополнить словами «а также размещаемые жилищно-строительным кооперативом в соответствии с частью 4<sup>1</sup> настоящей статьи,», после слов «части 6 настоящей статьи» дополнить словами «, проектная документация и результаты инженерных изысканий, указанные в пункте 2 части 6<sup>5</sup> настоящей статьи»;

е) дополнить частью 6<sup>5</sup> следующего содержания:

«6<sup>5</sup>. Оператор единого государственного реестра заключений размещает в системе:

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

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

15) в статье 23<sup>4</sup>:

а) в наименовании статьи после слова «Взаимодействие» дополнить словами «уполномоченного органа, органа регистрации прав, оператора единого государственного реестра заключений,»;

б) в части 1 после слова «Взаимодействие» дополнить словами «уполномоченного органа, органа регистрации прав, оператора единого государственного реестра заключений,»;

в) в части 4 после слова «взаимодействия» дополнить словами «уполномоченного органа, органа регистрации прав, оператора единого государственного реестра заключений,».

## **Статья 2**

Федеральный закон от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 9, ст. 1096) дополнить статьей 10<sup>1</sup> следующего содержания:

«Статья 10<sup>1</sup> **Особенности договоров аренды земельного участка, заключаемых в рамках инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений**

1. Договором аренды земельного участка, предоставленного в рамках инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений,

для строительства (создания) объекта недвижимости в рамках инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений (далее - договор аренды земельного участка), в том числе многоквартирного дома, может быть предусмотрено заключение дополнительного соглашения о передаче арендодателю части помещений во вновь созданном объекте недвижимости в соответствии с установленным сторонами договора распределением между ними общей площади такого объекта недвижимости. Положения настоящей статьи не применяются, если арендодателями являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

2. Существенными условиями указанных в пункте 1 настоящей статьи договорах аренды земельного участка помимо установленных законодательством Российской Федерации для соответствующего вида договора являются:

1) обязательство лица, с которым заключен договор аренды земельного участка, обеспечить передачу по результатам строительства определенной доли общей площади жилых и (или) нежилых помещений арендодателю в соответствии с соглашением, предусмотренным подпунктом 3 настоящего пункта, максимальный срок выполнения такого обязательства;

2) доля общей площади жилых и (или) нежилых помещений, которая должна быть передана в соответствии с подпунктом 1 настоящего пункта;

3) обязательство сторон договора аренды земельного участка в течение трех месяцев со дня получения разрешения на строительство заключить дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, содержащее описание конкретных жилых и (или) нежилых помещений с указанием их местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости и планируемой площади таких помещений в отношении каждого помещения, подлежащего передаче арендодателю лицом, заключившим договор аренды земельного участка, после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, в том числе наименование и (или) назначение строящегося помещения, номер этажа, на котором будет находиться такое помещение (если помещение входит в состав строящегося многоквартирного

дома или иного многоэтажного здания, в том числе здания, имеющего подземные этажи), и номер помещения (при наличии);

4) обязанность лица, с которым заключен договор аренды земельного участка, не распоряжаться до государственной регистрации дополнительного соглашения жилыми и (или) нежилыми помещениями (правами на жилые и (или) нежилые помещения), которые не подлежат передаче арендодателю в соответствии с подпунктом 1 настоящего пункта;

5) право лица, с которым заключен договор аренды земельного участка, только после государственной регистрации дополнительного соглашения, указанного в подпункте 3 настоящего пункта, распоряжаться жилыми и (или) нежилыми помещениями (правами на жилые и (или) нежилые помещения), которые не подлежат передаче арендодателю в соответствии с подпунктом 1 настоящего пункта.».

### **Статья 3**

Пункт 4 статьи 11<sup>2</sup> Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2003, № 27, ст. 2700; 2004, № 27, ст. 2711; № 41, ст. 3993; № 52, ст. 5276; 2005, № 1, ст. 15, 17; № 10, ст. 763; № 30, ст. 3122, 3128; 2006, № 1, ст. 17; № 17, ст. 1782; № 23, ст. 2380; № 27, ст. 2880, 2881; № 31, ст. 3453; № 43, ст. 4412; № 50, ст. 5279, 5282; № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 23, 24; № 10, ст. 1148; № 21, ст. 2455; № 26, ст. 3075; № 31, ст. 4009; № 45, ст. 5417; № 46, ст. 5553; 2008, № 20, ст. 2251, 2253; № 29, ст. 3418; № 30, ст. 3597, 3616; № 52, ст. 6236; 2009, № 1, ст. 19; № 11, ст. 1261; № 29, ст. 3582, 3601; № 30, ст. 3735; № 52, ст. 6416, 6419, 6441; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 47, 54; № 13, ст. 1688; № 15, ст. 2029; № 25, ст. 3531; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4284; № 30, ст. 4562, 4563, 4567, 4590, 4594, 4605; № 48, ст. 6732; № 49, ст. 7027, 7043; № 50, ст. 7343, 7359, 7365, 7366; № 51, ст. 7446, 7448; 2012, № 26, ст. 3446; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7643; 2013, № 9, ст. 873; № 14, ст. 1663; № 23, ст. 2881; № 27, ст. 3440, 3477; № 30, ст. 4080; № 52, ст. 6961, 6971, 6976, 7011; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225, 4235; № 43, ст. 5799; 2015, № 1, ст. 11, 38, 40, 52; № 10, ст. 1418; № 17, ст. 2477; № 27, ст. 3997; № 29, ст.

4339, 4350, 4359, 4378; № 41, ст. 5631; № 48, ст. 6723; 2016, № 1, ст. 51, 80; № 18, ст. 2495; № 22, ст. 3097; № 26, ст. 3875, 3890; № 27, ст. 4267 - 4269, 4282, 4287, 4294, 4298, 4306; 2017, № 27, ст. 3938, 3940; № 30, ст. 4457; № 31, ст. 4765, 4766, 4829; 2018, № 1, ст. 90, 91; № 27, ст. 3947, 3954; № 28, ст. 4139, 4149, № 32, ст. 5135) дополнить подпунктом 6 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.».

#### **Статья 4**

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. 3945, 3977; № 29, ст. 4362; 2016, № 1, ст. 11; № 26, ст. 3891; № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767) внести следующие изменения:

1) в статье 201<sup>1</sup>:

а) в пункте 1:

подпункт 2 после слов «физическое лицо» дополнить словами «имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование, а также»;

дополнить подпунктом 3<sup>1</sup> следующего содержания:

«3<sup>1</sup>) требование о передаче машино-места и нежилого помещения - требование участника строительства - физического лица о передаче ему на основании возмездного договора в собственность нежилого помещения в многоквартирном доме и (или) машино-места, которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию (далее - договор, предусматривающий передачу машино-места и нежилого помещения).

При этом для целей указанного в настоящем подпункте определения под нежилым помещением понимается нежилое помещение, площадь которого не превышает семи квадратных метров;»;

в подпункте 4:

абзац второй после слов «передачу жилого помещения» дополнить словами «и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения»;

абзац третий после слов «передачу жилого помещения» дополнить словами «и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения»;

в абзаце четвертом после слов «передачу жилого помещения» дополнить словами «и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения», слова «такому договору» заменить словами «таким договорам»;

в абзаце пятом после слов «передачу жилого помещения» дополнить словами «и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения», слова «такому договору» заменить словами «таким договорам»;

в подпункте 5 после слов «блокированной застройки» дополнить словами «, или здание (сооружение), предназначенное исключительно для размещения машино-мест,», после слова «о передаче жилого помещения» дополнить словами «и (или) предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения», слова «данное требование» заменить словами «данные требования», после слов «передачу жилого помещения» дополнить словами «и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения»;

в подпункте 7 слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства», после слов «содержащий требования о передаче жилых помещений» дополнить словами «и требования о передаче машино-места и нежилого помещения или денежные требования»;

б) в пункте 2<sup>2</sup>:

в подпункте 2 слова «в сфере строительства и реконструкции объектов капитального строительства» заменить словами «в юридических лицах, осуществляющих деятельность по организации, осуществлению строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства», слова «не менее трех процедур» заменить словами «в отношении не менее трех застройщиков»;

дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

«4) отсутствие привлечения в соответствии с вступившим в законную силу судебным актом к уголовной ответственности за неправомерные действия при банкротстве, преднамеренное и (или) фиктивное банкротство.»;

в) в абзаце втором пункта 2<sup>б</sup>:

дополнить предложением вторым следующего содержания: «Для целей настоящей статьи признаком неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества застройщика является также неполучение застройщиком разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию в течение шести месяцев после предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи участнику строительства объекта долевого строительства.»;

дополнить предложением следующего содержания: «Арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего, кандидатура которого указана в признанном обоснованным заявлении Фонда о признании застройщика банкротом.»;

г) пункт 5 после слов «о передаче жилых помещений» дополнить словами «, требований о передаче машино-мест и нежилых помещений»;

д) в пункте 6:

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

подпункт 2 после слов «жилого помещения» дополнить словами «, машино-места, нежилого помещения»;

подпункт 3 после слов «жилого помещения» дополнить словами «, машино-места, нежилого помещения»;

подпункт 4 после слов «жилого помещения» дополнить словами «, машино-места, нежилого помещения»;

подпункт 5 после слов «жилого помещения» дополнить словами «, машино-места, нежилого помещения»;

подпункт 6 после слов «жилого помещения» дополнить словами «, машино-места, нежилого помещения»;

подпункт 7 после слов «жилого помещения» дополнить словами «, машино-места, нежилого помещения»;

подпункт 9 после слов «жилого помещения» дополнить словами «, машино-места, нежилого помещения»;

е) пункт 7 после слов «жилого помещения» дополнить словами «, машино-места, нежилого помещения»;

ж) абзац третий пункта 8<sup>1</sup> после слов «жилого помещения» дополнить словами «и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения»;

2) пункт 1 статьи 201<sup>2</sup> после слов «жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений», слова «в случае, если застройщиком были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» исключить;

3) в статье 201<sup>4</sup>:

а) пункт 1 после слов «жилых помещений» дополнить словами «требования о передаче машино-мест и нежилых помещений»;

б) пункт 2 после слов «жилых помещений» дополнить словами «, требований о передаче машино-мест и нежилых помещений»;

в) в пункте 3:

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

в абзаце втором слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

г) в пункте 4:

в абзаце первом слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

в абзаце втором слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

д) пункт 5 после слов «жилых помещений» дополнить словами «, требований о передаче машино-мест и нежилых помещений»;

е) пункт 6 после слов «жилого помещения» дополнить словами «, машино-места, нежилого помещения»;

ж) в пункте 7:

в абзаце первом слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

в абзаце втором слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

з) в пункте 10:

в абзаце втором слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

в абзаце третьем слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

и) в пункте 11 слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

к) в пункте 12 слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

л) в абзаце первом пункта 13 слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

м) в пункте 14 слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

4) в статье 201<sup>5</sup>:

а) пункт 1 после слов «жилого помещения» дополнить словами «, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения»;

б) дополнить пунктом 2<sup>1</sup> следующего содержания:

«2<sup>1</sup>. При установлении размера денежного требования участника строительства, связанного с передачей машино-места и нежилого помещения, применяются положения статьи 4 настоящего Федерального закона.»;

в) пункте 3 слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства», после слов «передачу жилого помещения» дополнить словами «, сведения о машино-месте и (или) нежилом помещении, являющихся предметом договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения»;

5) в статье 201<sup>7</sup>:

а) в наименовании статьи слова «о передаче жилых помещений» заменить словами «участников строительства»;

б) в пункте 1:

в абзаце первом слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

дополнить подпунктами 5 - 7 следующего содержания:

«5) сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях;

б) размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, в рублях (в том числе стоимость непереданного имущества, указанная в таком договоре);

7) сведения о машино-месте и (или) нежилом помещении (в том числе о его площади), являющемся предметом договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, а также сведения, идентифицирующие объект строительства в соответствии с таким договором.»;

в) в пункте 2:

в абзаце первом слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

в абзаце втором слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

б) в пункте 9 статьи 201<sup>8</sup> слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

7) в статье 201<sup>8-1</sup>:

а) в пункте 1 четвертое предложение исключить;

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

«1<sup>1</sup>. В целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников строительства и (или) средства участников долевого строительства конкурсным управляющим (внешним управляющим) в ходе конкурсного производства (внешнего управления) от имени застройщика могут заключаться с Фондом договоры, предусматривающие передачу жилых и нежилых помещений, в том числе не указанных в подпункте 3<sup>1</sup> пункта 1 статьи 201<sup>1</sup> настоящего Федерального закона, в том числе договоры участия в долевом строительстве. Права требования по таким договорам не могут быть уступлены до получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства. Заключение указанных в настоящем пункте договоров с иными лицами не допускается.»;

8) в части 1 статьи 201<sup>8-2</sup> слова «в объекте незавершенного строительства» исключить;

9) в статье 201<sup>9</sup>:

а) в пункте 1<sup>1</sup> слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

б) в пункте 1<sup>2</sup> слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

10) в статье 201<sup>10</sup>:

а) в пункте 3:

в подпункте 1 слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

подпункт 4 изложить в следующей редакции:

«4) после завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений реестр требований участников строительства, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, или здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 настоящей статьи). С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, отличающихся по площади, планировке, расположению от жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, соответствующих условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения, или договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения;»;

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

в) абзац первый пункта 7 изложить в следующей редакции:

«7. Если жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, или здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, после завершения их строительства не будет достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений реестр требований участников строительства, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, или договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений, в указанном многоквартирном доме или указанном жилом доме блокированной застройки, или здании (сооружении), предназначенном исключительно для

размещения машино-мест, в том числе при наличии требований нескольких участников строительства о передаче жилых помещений в отношении одних и тех же жилых помещений в указанном многоквартирном доме или указанном жилом доме блокированной застройки, передача объекта незавершенного строительства возможна при условии, что в результате отказа отдельных участников строительства от получения жилых помещений в указанном объекте строительства их будет достаточно для удовлетворения требований оставшихся участников строительства. Заявления о данных отказах направляются конкурсному управляющему и в арбитражный суд.»;

г) в пункте 8:

подпункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) основными целями деятельности жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива являются завершение строительства многоквартирного дома и (или) здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, и предоставление в таких многоквартирном доме и (или) здании (сооружении), строительство которого завершено, членам указанного кооператива жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и (или) договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений;»;

в подпункте 2 слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

д) в пункте 9 после слов «если жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест, нежилых помещений» слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

е) в абзаце первом пункта 11 слова «реестром требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестром требований участников строительства»;

ж) в пункте 14:

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

в абзаце втором слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

абзац третий после слов «о передаче жилых помещений» дополнить словами «и (или) требования о передаче машино-места и нежилого помещения

в абзаце четвертом слова «реестра требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестра требований участников строительства»;

11) в статье 201<sup>11</sup>:

а) пункт 1 после слов «в собственность жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений», после слов «участникам строительства жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений»;

б) в пункте 2

в абзаце первом после слов «участникам строительства жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений»;

в абзаце втором после слов «участникам строительства жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений»;

в) в пункте 3:

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

в подпункте 3:

в первом предложении после слов «передаваемых жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений», слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства», после слов «строительства жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений»;

во втором предложении слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства, в отношении жилых помещений»;

подпункт 4 после слов «жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений»;

в подпункте 5 после слов «передаваемые жилые помещения» дополнить словами «, машино-места и нежилые помещения», слова «жилых помещений» заменить словами «таких помещений и машино-мест»;

в подпункте 6 после слов «передаются жилые помещения» дополнить словами «, машино-места и нежилые помещения», после слов «предусматривающих передачу жилых помещений,» дополнить словами «договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений,», слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства», после слов «одних и тех же требований» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений», после слов «блокированной застройки» дополнить словами «, ином объекте недвижимости», после слов «передача ему жилого помещения» дополнить словами «машино-места и нежилого помещения», после слов «от жилого помещения» дополнить словами «, машино-места или нежилого помещения», после слов «условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения» дополнить словами «, договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения», после слов «цену договора, предусматривающего передачу жилого помещения» дополнить словами «, машино-места и нежилого помещения»;

г) в пункте 4:

в абзаце первом слова «реестром требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестром требований участников строительства», после слов «строительства жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений»;

подпункт 1 после слов «жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений»;

д) в пункте 6:

в абзаце первом после слов «жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений»;

в абзаце втором после слов «жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений»;

е) в пункте 7:

в абзаце первом слова «Жилое помещение передается» заменить словами «Жилое помещение, машино-место и нежилое помещение передаются», после слов «жилого помещения» дополнить словами «, машино-места и нежилого помещения»;

в абзаце втором после слов «строительства жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений», слова «реестре требований о передаче жилых помещений» заменить словами «, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений в реестре требований участников строительства»;

ж) пункт 8 после слов «о передаче жилого помещения» дополнить словами «, машино-места и нежилого помещения», после слов «на жилое помещение» дополнить словами «машино-место и нежилое помещение», после слов «настоящего Федерального закона» дополнить словами «, если иной порядок не установлен настоящей статьей»;

з) в пункте 8<sup>1</sup>:

в абзаце первом после слов «на жилое помещение» дополнить словами «, машино-место и нежилое помещение», после слов «жилого помещения» дополнить словами «, машино-места и нежилого помещения», слова «части жилых помещений» заменить словами «части таких помещений и машино-мест», после слов «числа жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений»;

абзац второй после слов «на жилое помещение» дополнить словами «, машино-место и нежилое помещение»;

абзац третий после слов «на жилое помещение» дополнить словами «, машино-место и нежилое помещение»;

абзац четвертый после слов «жилого помещения» дополнить словами «, машино-места и нежилого помещения», после слов «на жилое помещение» дополнить словами «, машино-место и нежилое помещение»;

и) дополнить пунктами 8<sup>2</sup> и 8<sup>3</sup> следующего содержания:

«8<sup>2</sup>. В случае, если застройщиком в установленном федеральным законом порядке получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки и (или) здания (сооружения),

предназначенного исключительно для размещения машино-мест, и застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения, государственная регистрация права собственности участника строительства на такие помещения, осуществляется на основании заявления такого участника при соблюдении следующих условий:

требование участника строительства к застройщику возникло на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

участник строительства исполнил обязательство по оплате жилого помещения, машино-места и нежилого помещения в полном объеме.

8<sup>3</sup>. Предусмотренные пунктами 8 - 8<sup>2</sup> настоящей статьи правила распространяются также на кредиторов, имеющих требования к застройщику о передаче им на основании возмездных договоров в собственность нежилых помещений в многоквартирном доме, не указанных в пункте 3<sup>1</sup> пункта 1 статьи 201<sup>1</sup> настоящего Федерального закона.»;

к) в пункте 9:

в абзаце первом после слов «жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений»;

в подпункте 1 после слов «на жилое помещение» дополнить словами «, машино-место и нежилое помещение»;

в подпункте 2 после слов «жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений»;

в подпункте 3 после слов «строительства жилое помещение» дополнить словами «, машино-место и нежилое помещение», после слов «многоквартирном доме» дополнить словами «, ином объекте недвижимости», слова «это жилое помещение» заменить словами «такое помещение, машино-место»;

л) пункт 10 после слов «жилое помещение» дополнить словами «, машино-место и нежилое помещение»;

12) в статье 201<sup>12</sup>:

а) в пункте 2 слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

б) в пункте 3 слова «жилых помещений по отношению» заменить словами «жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений по отношению», слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

13) статьи 201<sup>12-1</sup>:

а) абзац второй пункта 1 дополнить предложением следующего содержания: «Данное правило не применяется в отношении Фонда, являющегося участником строительства на основании договора участия в долевом строительстве при осуществлении мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства.»;

б) в пункте 5

в абзаце первом слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства», после слов «требования о передаче жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений»;

в абзаце третьем слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

14) в статье 201<sup>12-2</sup>:

а) в пункте 1 слова «реестр о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

б) в пункте 2 слова «реестра требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестра требований участников строительства»;

в) пункт 6 после слов «жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений»;

г) в пункте 7 после слов «долевого строительства жилых помещений» дополнить словами «, машино-мест и нежилых помещений», слова «объекта незавершенного строительства» заменить словами «имущества застройщика», слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

д) в пункте 9 слова «объекта незавершенного строительства» заменить словом «имущества»;

15) в подпункте 2 пункта 1 статьи 201<sup>13</sup> слова «объекта незавершенного строительства, земельного участка» заменить словом «имущества»;

16) в статье 201<sup>15</sup>:

а) пункт 1 после слов «объекта незавершенного строительства» дополнить словами «или прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями,»;

б) пункт 2 после слов «объект незавершенного строительства и земельный участок» дополнить словами «или земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями,»;

17) в статье 201<sup>15-1</sup>:

а) в пункте 1:

в абзаце втором слова «объекты незавершенного строительства и» исключить, после слов «для размещения объектов незавершенного строительства» дополнить словами «, неотделимые улучшения на таких земельных участках, включая объекты незавершенного строительства, права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения», слова «объект незавершенного строительства» исключить, после слов «земельный участок» дополнить словами «, неотделимые улучшения земельного участка, проектная документация»;

в абзаце третьем слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

дополнить абзацем четвертым следующего содержания:

«В случае, если после принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства конкурсным

управляющим в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства заключены договоры с проектной организацией (генеральным проектировщиком) и (или) генеральным подрядчиком и (или) техническим заказчиком, права и обязанности застройщика по таким договорам передаются вместе с имуществом и обязательствами застройщика.»;

абзац четвертый считать абзацем пятым и в нем слова «объектов незавершенного строительства» заменить словами «земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями», слова «реестр требований кредиторов» заменить словами «реестр требований участников строительства», слова «таких объектах» заменить словами «объектах строительства, которые должны быть построены на указанных земельных участках», слова «такие объекты» заменить словами «такие земельные участки»;

абзац пятый считать абзацем шестым и в нем слово «только» заменить словами «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) в случаях, предусмотренных указанным Федеральным законом, либо»;

б) в пункте 2:

в абзаце первом слова «объекта незавершенного строительства» заменить словами «земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями», слова «подпунктами 2 - б» заменить словами «подпунктами 2 - 4»;

дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«Передача имущества и обязательств застройщика, предусмотренных настоящей статьей, допускается, если земельный участок, предназначенный для размещения объекта незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве.»;

абзац второй считать абзацем третьим;

в) в пункте 3 слова «объект незавершенного строительства и земельный участок, подлежащие» заменить словами «земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий», слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

г) в пункте 4 слова «объект незавершенного строительства и земельный участок, подлежащие» заменить словами «земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий», слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

д) в пункте 5 слова «нескольких объектов незавершенного строительства и земельного участка» заменить словами «земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями для строительства нескольких объектов строительства», после слов «нескольких земельных участков» дополнить словами «с находящимися на них неотделимыми улучшениями»;

е) в пункте 6 слова «объекта незавершенного строительства и земельного участка (прав на земельный участок)» заменить словами «земельного участка (прав на земельный участок) с находящимися на нем неотделимыми улучшениями», слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

ж) в пункте 7 слова «объекта незавершенного строительства» заменить словами «объекта, который должен быть построен на земельном участке»;

з) в пункте 8:

в пункте 1 слова «объект незавершенного строительства и земельный участок» заменить словами «земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями»;

в пункте 2 слова «объект незавершенного строительства и земельный участок» заменить словами «земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями», слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

и) в пункте 9 слова «нескольких объектов незавершенного строительства и земельного участка» заменить словами «земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями для строительства нескольких объектов строительства», после слов «либо земельных участков» дополнить словами «с находящимися на них неотделимыми улучшениями», слова «такие объекты» заменить словами «неотделимые улучшения», после слов «либо земельные участки» дополнить словами «и находящиеся на них неотделимые улучшения», слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

к) в пункте 10 слова «объектов незавершенного строительства и» исключить, после слов «либо земельных участков» дополнить словами «, с находящимися на них неотделимыми улучшениями»;

л) в пункте 12:

в подпункте 3 слова «объект незавершенного строительства и земельный участок» заменить словами «земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями», слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства»;

в подпункте 4 слова «объект незавершенного строительства и земельный участок» заменить словами «земельный участок и находящиеся на нем неотделимые улучшения»;

18) в статье 201<sup>15-2</sup>:

а) в пункте 3:

в подпункте 2 слова «объект незавершенного строительства и земельный участок» заменить словами «земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями»;

в подпункте 5 слова «объекта незавершенного строительства и земельного участка» заменить словами «земельного участка и находящихся на нем неотделимыми улучшениями»;

б) в пункте 5 слова «реестр требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестр требований участников строительства, а также

требований участников строительства о передаче жилых и нежилых помещений по сделкам, заключенным с учетом требований статьей 201<sup>8-1</sup> и 201<sup>8-2</sup> настоящего Федерального закона»;

в) в пункте 6 слова «реестра требований о передаче жилых помещений» заменить словами «реестра требований участников строительства»;

г) в пункте 8 слова «объекта незавершенного строительства, земельного участка» заменить словами «земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями»;

д) пункт 9 после слов «жилых помещений» дополнить словами «машино-мест и нежилых помещений»;

е) в пункте 10 слова «объекта незавершенного строительства, земельного участка» заменить словами «земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями»;

ж) в пункте 11 слова «объект незавершенного строительства и земельный участок» заменить словами «земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями», дополнить абзацем следующего содержания:

«Залог прав застройщика на земельный участок и находящиеся на нем неотделимые улучшения прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю. Прекращение такого залога в указанном случае не влечет за собой изменение очередности удовлетворения требований, которые были обеспечены таким залогом, кредиторов, не являющихся участниками строительства.»;

з) в пункте 12:

в абзаце первом слова «права собственности на объект незавершенного строительства» исключить, после слов «земельный участок» дополнить словами «и находящиеся на нем неотделимые улучшения»;

в подпункте 3 слова «объект незавершенного строительства и земельный участок» заменить словами «земельный участок и находящиеся на нем неотделимые улучшения»;

19) в статье 201<sup>15-2-1</sup>:

а) в пункте 1:

дополнить абзацем третьим следующего содержания:

«К имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся также объект капитального строительства, строительство которого не завершено, обеспечивающий подключение (технологическое присоединение) объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - объект инженерно-технического обеспечения), и земельный участок (права на земельный участок), предназначенный для размещения объекта инженерно-технического обеспечения, при условии, что указанный объект инженерно-технического обеспечения будет безвозмездно передан приобретателем в государственную или муниципальную собственность после получения разрешения на ввод указанного объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном нормативным правовым актом органа государственной власти, муниципальным правовым актом, договором о развитии застроенной территории, договором о комплексном освоении территории или договором о комплексном развитии территории, иным договором или соглашением, заключенными застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления.»;

абзацы третий считать абзацем четвертым и в нем после слов «объектов инфраструктуры» дополнить словами «, объектов инженерно-технического обеспечения»;

абзац четвертый считать абзацем пятым и изложить его в следующей редакции:

«При наличии у застройщика нескольких объектов инфраструктуры и (или) объектов инженерно-технического обеспечения и обязательств по передаче объектов инфраструктуры, объектов инженерно-технического обеспечения такие объекты и обязательства могут быть переданы отдельно одному или нескольким приобретателям.»;

б) пункт 2 после слов «Приобретателем может быть» дополнить словами «некоммерческая организация Фонда в случаях, предусмотренных 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», либо»;

в) абзац первый пункта 3 после слов «объекта инфраструктуры» дополнить словами «и (или) объекта инженерно-технического обеспечения», после слов «объектов инфраструктуры» дополнить словами «, объектов инженерно-технического обеспечения»;

г) подпункт 2 пункта 4 после слов «объекта инфраструктуры» дополнить словами «, объекта инженерно-технического обеспечения»;

д) абзац первый пункта 7 после слов «заявления о намерении» дополнить словами «и передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю»;

е) дополнить пунктами 8-10 следующего содержания:

«8. На основании определения арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении и передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю конкурсный управляющий (внешний управляющий) заключает с приобретателем договор (договоры) передачи объекта инфраструктуры и (или) объекта инженерно-технического обеспечения, земельного участка и обязательств застройщика на условиях, не противоречащих настоящему Федеральному закону.

Договор передачи объекта инфраструктуры и (или) объекта инженерно-технического обеспечения, земельного участка и обязательств застройщика заключается в письменной форме. Передача объекта инфраструктуры и (или) объекта инженерно-технического обеспечения, земельного участка и обязательств застройщика приобретателю осуществляется по передаточному акту.

9. Государственная регистрация перехода прав на объект инфраструктуры и (или) объект инженерно-технического обеспечения, земельный участок осуществляется на основании определения арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении и передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

10. В случае передачи в соответствии с настоящей статьей приобретателю залог прав застройщика на объект инфраструктуры, объект инженерно-технического обеспечения и земельный участок прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю.»;

20) дополнить статьей 201<sup>15-4</sup> следующего содержания:

«Статья 201<sup>15-4</sup>. **Особенности банкротства жилищно-строительных кооперативов**

1. Наряду с предусмотренными главой III<sup>2</sup> настоящего Федерального закона случаями при недостаточности денежных средств жилищно-строительного кооператива для погашения задолженности перед его кредиторами члены жилищно-строительного кооператива, а также лица, членство которых в жилищно-строительном кооперативе прекращено в течение шести месяцев до даты подачи заявления в арбитражный суд о признании жилищно-строительного кооператива банкротом, солидарно несут субсидиарную ответственность в пределах невнесенной части предусмотренного Гражданским кодексом Российской Федерации дополнительного взноса каждого из членов жилищно-строительного кооператива.

2. Наряду с предусмотренными пунктом 1 настоящей статьи случаями члены жилищно-строительного кооператива, являющиеся членами правления жилищно-строительного кооператива, членами контрольно-ревизионного органа жилищно-строительного кооператива, или член жилищно-строительного кооператива, являющийся единоличным исполнительным органом жилищно-строительного кооператива, несут солидарно субсидиарную ответственность в пределах сумм паенакоплений (паев), подлежащих возврату или возвращенных при прекращении членства в жилищно-строительном кооперативе, если признаки банкротства жилищно-строительного кооператива возникли в результате виновных действий или бездействия указанных лиц.

Указанные лица могут быть признаны виновными, если их решения или действия (в том числе превышение полномочий), повлекшие за собой возникновение

признаков банкротства, не соответствовали принципам добросовестности и разумности, установленным гражданским законодательством и обычаями.

2. Погашение требований участников строительства, являющихся членами жилищно-строительного кооператива, в порядке, предусмотренном статьей 201<sup>10</sup> настоящего Федерального закона, не осуществляется.».

### **Статья 5**

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 27, ст. 4237) следующие изменения:

1) в статье 123<sup>1</sup>:

а) в части 1 слова «системе в соответствии с установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с» заменить словами «единой информационной системе 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), в соответствии с установленными», слова «периодичностью размещения в системе» заменить словами «периодичностью размещения в единой информационной системе жилищного строительства»;

б) в абзаце первом части 2 слово «системы» заменить словами «единой информационной системы жилищного строительства»;

в) в абзаце первом части 3 слово «системе» заменить словами «единой информационной системе жилищного строительства»;

г) в части 5 слово «системы» заменить словами «единой информационной системы жилищного строительства»;

2) в пункте 2 части 6 статьи 123<sup>2</sup> слово «системы» заменить словами «единой информационной системы жилищного строительства».

## 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, № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4237, 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767, 4771, 4829; № 48, ст. 7052; 2018, № 1, ст. 90, 91) следующие изменения:

1) в части 1 статьи 26:

а) дополнить пунктами 39.3 и 39.4 следующего содержания:

«39<sup>3</sup>) лицом, которому земельный участок предоставлен в аренду для строительства (создания) объекта недвижимости, в том числе многоквартирного дома, при условии заключения предусмотренного статьей 10<sup>1</sup> Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» дополнительного соглашения о передаче арендодателю части помещений во вновь созданном объекте недвижимости в соответствии с установленным сторонами договора распределением между ними общей площади такого объекта недвижимости, заключены договор участия в долевом строительстве, договор купли-продажи жилых и (или) нежилых помещений и не осуществлена государственная регистрация такого соглашения;

39<sup>4</sup>) лицом, которому земельный участок предоставлен в аренду для строительства (создания) объекта недвижимости, в том числе многоквартирного дома, при условии заключения предусмотренного статьей 10<sup>1</sup> Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» дополнительного соглашения о передаче арендодателю части помещений во вновь созданном объекте недвижимости в соответствии с установленным сторонами договора распределением между ними общей площади такого объекта недвижимости, заключен договор, условия которого предусматривают передачу иному лицу помещений, подлежащих передаче арендодателю в соответствии с условиями такого соглашения;»;

б) дополнить пунктом 60 следующего содержания:

«60) на государственную регистрацию представлен договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, заключенному в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201<sup>8-1</sup> и 201<sup>8-2</sup> Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» до получения разрешения на ввод такого объекта строительства в эксплуатацию.»;

2) часть 22 статьи 29 после слов «без рассмотрения или о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав,» дополнить словами «о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, о проведении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав»;

3) статью 40 дополнить частью 12 следующего содержания:

«12. Для государственной регистрации права собственности арендодателя на жилые и (или) нежилые помещения в объекте недвижимости, созданном в соответствии с договором аренды земельного участка, заключенному в соответствии со статьей 10<sup>1</sup> Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», наряду с иными предусмотренными настоящим Федеральным законом документами представляется подписанный сторонами документ, подтверждающий исполнение ими обязательств по такому договору с учетом соглашения, предусмотренного подпунктом 3 пункта 2 статьи 10<sup>1</sup> Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и содержащего описание конкретных жилых и (или) нежилых помещений в указанном объекте недвижимости.»;

3) часть 11 статью 41 дополнить пунктом 3<sup>2</sup> следующего содержания:

«3<sup>2</sup>) перечень договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого

строительства, расположенных на образуемом земельном участке – при разделе земельного участка в соответствии с частью 2.1 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»;

4) статью 48 дополнить частями 6<sup>3</sup> и 6<sup>4</sup> следующего содержания:

«6<sup>3</sup>. Положения пунктов 54, 55, 56, 57 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона не применяются в случае заключения застройщиком договоров участия в долевом строительстве с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201<sup>8-1</sup> и 201<sup>8-2</sup> Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве).»;

6<sup>4</sup>. В случае заключения застройщиком договоров участия в долевом строительстве в соответствии с частью 7<sup>1</sup> 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», с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», заключаемых в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201<sup>8-1</sup> и 201<sup>8-2</sup> Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», положения части 3 настоящей статьи не применяются.»;

3) статью 51 дополнить частью 1<sup>2</sup> следующего содержания:

«1<sup>2</sup>. При государственной регистрации заключаемого в соответствии со статьей 10<sup>1</sup> Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» договора аренды земельного участка, дополнительного соглашения к нему в Единый государственный реестр

недвижимости вносятся сведения о следующих существенных условиях такого договора:

1) обязательство лица, с которым заключен такой договор, передать арендодателю после ввода в эксплуатацию создаваемого в соответствии с таким договором на соответствующем земельном участке объекта недвижимости определенную долю общей площади жилых и (или) нежилых помещений в этом объекте недвижимости;

2) описание жилых и (или) нежилых помещений, подлежащих передаче лицом, с которым заключен такой договор, после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию созданного в соответствии с таким договором объекта недвижимости арендодателю, с указанием их планируемой площади, наименования и (или) назначения, номера этажа, на котором будет находиться такое помещение (если помещение входит в состав строящегося многоквартирного дома или иного здания, в том числе здания, имеющего подземные этажи), и номера помещения на плане создаваемого здания (при наличии).».

## **Статья 7**

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; № 31, ст. 4767) следующие изменения:

1) пункт 5<sup>1</sup> части 1 статьи 3 после слов «и объектов транспортной инфраструктуры» дополнить словами «, объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения,»;

2) дополнить статьей 9<sup>1</sup> следующего содержания:

### **«Статья 9<sup>1</sup>. Некоммерческая организация, создаваемая Фондом**

1. В целях финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры,

для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства, Фонд создает унитарную некоммерческую организацию в организационно-правовой форме фонда (далее - некоммерческая организация Фонда), которой переходят имущество застройщика, в том числе права на земельные участки и находящиеся на них неотделимые улучшения (далее - объекты незавершенного строительства), объекты инфраструктуры, земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов инфраструктуры, указанные в пункте 5<sup>1</sup> части 1 статьи 3 настоящего Федерального закона (далее - объекты инфраструктуры), и обязательства перед участниками строительства в порядке, определенном статьями 201<sup>15-1</sup>, 201<sup>15-2</sup> и 201<sup>15-2-1</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Деятельность некоммерческой организации Фонда осуществляется за счет своего имущества, а также за счет денежных средств, предоставляемых Фондом, в том числе денежных средств, полученных в качестве имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований в соответствии со статьей 13<sup>1</sup> настоящего Федерального закона. Указанные в настоящей части мероприятия осуществляются некоммерческой организацией Фонда за счет своего имущества, а также за счет денежных средств, предоставляемых Фондом, в том числе денежных средств, полученных в качестве имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований в соответствии со статьей 13<sup>1</sup> настоящего Федерального закона, и денежных средств, предоставляемых Фондом в соответствии с частью 4 статьи 12 настоящего Федерального закона.

2. Цели деятельности, функции некоммерческой организации Фонда, порядок формирования органов управления некоммерческой организации Фонда определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими деятельность некоммерческих организаций, с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

3 Некоммерческая организация Фонда при передаче ей обязательств перед участниками строительства в порядке, определенном статьями 201<sup>15-1</sup> и 201<sup>15-2</sup> 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 обязана передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее трех лет со дня вынесения арбитражным судом определения, предусмотренного пунктом 3 статьи 201<sup>15-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

4. Некоммерческая организация Фонда может выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, с учетом следующих особенностей:

1) части 1 - 2<sup>6</sup>, 4, 5 статьи 3, статьи 18 - 18<sup>2</sup> Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в отношении деятельности некоммерческой организации Фонда не применяются;

2) функции технического заказчика некоммерческой организации Фонда осуществляет юридическое лицо, специально созданное для этих целей Фондом.

5. Некоммерческая организация Фонда не вправе привлекать средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве.

6. Часть денежных средств, полученных от заключенных некоммерческой организацией Фонда договоров купли-продажи помещений в многоквартирных домах и иных объектов недвижимого имущества, иных договоров по распоряжению указанными объектами после завершения их строительства, иных сделок по распоряжению принадлежащим некоммерческой организации Фонда имуществом, по решению ее высшего коллегиального органа может быть безвозмездно передана в собственность Фонда.

7. Годовой отчет о деятельности некоммерческой организации Фонда подлежит ежегодному размещению на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Счетная палата Российской Федерации и иные государственные органы Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют внешний государственный аудит (контроль) в отношении некоммерческой организации Фонда.»;

3) в статье 10:

а) второе предложение части 4 изложить в следующей редакции:

«Денежные средства со счета компенсационного фонда перечисляются на номинальный счет в течение пяти рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав информации, подтверждающей (свидетельствующей):

1) о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении договора участия в долевом строительстве, по которому были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, за исключением расторжения договора участия в долевом строительстве в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика;

2) об отсутствии основания для уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

3) излишней уплаты застройщиком денежных сумм.»;

б) дополнить частью 4<sup>1</sup> следующего содержания:

«4<sup>1</sup>. Порядок направления, содержание и состав сведений указанной в части 4 настоящей статьи информации определяется соглашением органа регистрации прав и Фонда.»;

4) в статье 11:

а) часть 5 дополнить предложением следующего содержания:

«В целях оценки возможности исполнения застройщиком принятых перед участниками долевого строительства обязательств по основаниям и в порядке, установленным Правительством Российской Федерации, Фонд вправе осуществлять проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщиков, в том числе по

месту нахождения застройщика и (или) с привлечением аудиторов, оценщиков, лиц, осуществляющих строительно-техническую экспертизу. Указанная в настоящей части проверка может проводиться в отношении застройщиков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, а также в отношении иных хозяйственных обществ, входящих в одну группу лиц с такими застройщиками, определяемую в соответствии с Федеральным законом от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Об итогах проверки Фонд уведомляет уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на территории которого осуществляется деятельность застройщика.»;

б) в части 5<sup>1</sup> после слова «установленным» дополнить словами «частью 1<sup>1</sup>,»;

в) в части 5<sup>2</sup>:

в пункте 1 слова «пунктами 1<sup>1</sup>, 1<sup>8</sup>, 7» заменить словами «пунктами 1<sup>1</sup>, 1<sup>8</sup>»;

дополнить пунктом 2<sup>1</sup> следующего содержания:

«2<sup>1</sup>) о несоответствии застройщика требованиям, установленным пунктом 7 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не ранее двадцати рабочих дней, но не позднее двадцати трех рабочих дней со дня направления в личный кабинет застройщика уведомления об установлении факта несоответствия, которое направляется в личный кабинет застройщика не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям, предусмотренным настоящим пунктом;»;

5) в статье 12:

а) наименование дополнить словами «, финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства»;

б) часть 1 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) для погашения расходов в соответствии с пунктом 3 статьи 59 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»»;

в) в части 4:

слово «только» заменить словами «некоммерческой организации Фонда в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, либо»;

дополнить предложением следующего содержания: «Конкурс не проводится, если для осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, указанных в части 1 статьи 9<sup>1</sup> настоящего Федерального закона, Фондом привлекается некоммерческая организация Фонда»;

б) статью 13<sup>1</sup> изложить в следующей редакции:

**«Статья 13<sup>1</sup>. Использование имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований**

1. Имущество Фонда, сформированное за счет имущественного вноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований, может использоваться на следующие цели:

- 1) финансирования мероприятий, указанных в части 2 настоящей статьи;
- 2) финансирование деятельности Фонда, связанной с осуществлением функций и полномочий, предусмотренных настоящим Федеральным законом;
- 3) финансирование деятельности некоммерческой организации Фонда.

2. Переданное Российской Федерацией, иным публично-правовым образованием Фонду имущество в качестве имущественного вноса в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства может использоваться 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 в целях последующей безвозмездной передачи таких объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, а также в соответствии с решением Правительства Российской Федерации на иные цели, связанные с указанными мероприятиями, в том числе для погашения расходов в соответствии с пунктом 3 статьи 59 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

3. Финансирование указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий осуществляется Фондом, в том числе по объектам строительства, строительство которых осуществлялось 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» и в отношении которых застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.»;

4. Переданное Российской Федерацией, иным публично-правовым образованием Фонду имущество в качестве имущественного взноса в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства может быть передано Фондом некоммерческой организацией Фонда для осуществления мероприятий, предусмотренных настоящей статьей, в соответствии со статьей 9<sup>1</sup> настоящего Федерального закона.

4. Решением Правительства Российской Федерации о финансировании указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий может быть предусмотрено, что такое финансирование осуществляется Фондом безвозмездно.»;

б) в статье 25:

а) дополнить частью 8<sup>1</sup> следующего содержания:

«8<sup>1</sup>. Предусмотренные частью 8 настоящей статьи договор страхования либо договор поручительства, не представляются для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в случае, если договор участия в долевом строительстве заключается застройщиком с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в целях

финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201<sup>8-1</sup> и 201<sup>8-2</sup> Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;

б) часть 41 дополнить словами «, в том числе в порядке, предусмотренном частями 49<sup>1</sup> – 49<sup>7</sup> настоящей статьи»;

в) в части 43 слова «, за исключением одностороннего отказа от исполнения такого договора по основанию несоответствия страховой организации требованиям части 26 настоящей статьи,» исключить;

г) в части 49 слова «в общество» заменить словами «к страховщику»;

д) дополнить частями 49<sup>1</sup> - 49<sup>7</sup> следующего содержания:

«49<sup>1</sup>. В случае если исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве обеспечивается страхованием его гражданской ответственности, и арбитражным судом вынесено определение, указанное в пункте 12 статьи 201<sup>15-1</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», положения настоящей статьи и Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» применяются с учетом особенностей, предусмотренных частями 49<sup>2</sup> – 49<sup>7</sup> настоящей статьи.

49<sup>2</sup>. Не позднее трех рабочих дней, следующих за днем перечисления денежных средств в размере, указанном в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении, предусмотренного в пункте 12 статьи 201<sup>15-1</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», застройщиком, указанным в таком определении арбитражного суда (далее - приобретатель) конкурсный управляющий от имени участников строительства, являющихся выгодоприобретателями по договорам страхования гражданской ответственности застройщика и не воспользовавшихся правом, предусмотренным частью 49 настоящей статьи, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений (далее – выгодоприобретатели, поручившие конкурсному управляющему предъявить требование страховщику),

предъявляет страховщику требование о выплате страхового возмещения по указанным договорам страхования в размере, определенном в соответствии с частью 49<sup>3</sup> настоящей статьи.

49<sup>3</sup>. Размер страхового возмещения, подлежащего выплате по требованию, предъявленному страховщику конкурсным управляющим от имени выгодоприобретателей, определяется как разница между страховой суммой по договорам страхования гражданской ответственности застройщика, заключенным в пользу выгодоприобретателей, поручивших конкурсному управляющему от их имени предъявить страховщику требование о выплате страхового возмещения, и стоимостью прав застройщика, признанного банкротом, на земельный участок и находящийся на нем объект незавершенного строительства, переданных приобретателю согласно определению, вынесенному арбитражным судом в соответствии с пунктом 2 статьи 201<sup>15-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В случае если указанная разница является отрицательной величиной, страховое возмещение не выплачивается.

Требования страховщика, которые перешли к нему в результате исполнения обязательств застройщика перед участниками строительства, включаются в реестр требований кредиторов в порядке, предусмотренном частью 15 настоящей статьи.

49<sup>4</sup>. Выплата страхового возмещения по требованию конкурсного управляющего производится страховщиком на специальный банковский счет должника, открытый конкурсным управляющим.

Денежные средства, поступающие на указанный банковский счет, предназначены для финансирования исполнения обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых о передаче жилого помещения включены в реестр требований о передаче жилых помещений.

Для целей использования денежных средств, находящихся на специальном банковском счете для финансирования строительства, положения пункта 2 статьи 134 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не применяются. На указанные средства не может быть обращено

взыскание по иным обязательствам застройщика, за исключением предусмотренных настоящей частью.

49<sup>5</sup>. Со дня вынесения арбитражным судом определения о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика, предусмотренного пунктом 2 статьи 201<sup>15-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», к приобретателю переходят права выгодоприобретателей, поручивших конкурсному управляющему предъявить требование страховщику, на получение страхового возмещения.

49<sup>6</sup>. Не позднее трех календарных дней с даты государственной регистрации перехода прав на объект незавершенного строительства и земельный участок к приобретателю конкурсный управляющий перечисляет приобретателю денежные средства в размере страхового возмещения, полученного в соответствии с частями 49<sup>3</sup> и 49<sup>4</sup> настоящей статьи. Указанные денежные средства используются приобретателем в целях передачи жилого помещения в собственность участникам строительства, требования которых о передаче жилого помещения включены в реестр требований о передаче жилых помещений.

49<sup>7</sup>. В случае если приобретателю перечислены денежные средства в соответствии с частью 49<sup>6</sup> настоящей статьи, в реестр требований кредиторов включаются возникшие в соответствии с пунктом 4 статьи 201<sup>15-1</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» требования приобретателя за вычетом суммы перечисленных денежных средств.»;

е) часть 61 признать утратившей силу.

## **Статья 8**

В статью 8 Федерального закона от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 28, ст. 4139) внести следующие изменения:

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

2) в части 7:

слова «Положения статьи 2, второго предложения части 1<sup>1</sup>, частей 2-2<sup>2</sup> статьи 3» заменить словами «Положения статьи 2, статьи 3, части 1 статьи 5, статьи 18», после слов «до 1 июля 2018 года» дополнить словами «с учетом особенностей, установленных настоящей статьей», во втором предложении слова «применяются в отношении указанных в настоящей части застройщиков с учетом особенностей, установленных настоящей статьей» заменить словами «не применяются в отношении указанных в настоящей части застройщиков»;

дополнить предложением следующего содержания: «Положения части 3 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются в отношении указанных в настоящей части застройщиков.»;

3) дополнить частью 7<sup>1</sup> следующего содержания:

«7<sup>1</sup>. Предусмотренный частью 5.1 статьи 11 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) мониторинг осуществляется публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) в отношении указанных в части 7 настоящей статьи застройщиков в части соответствии таких застройщиков требованиям части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» без учета изменений, внесенных Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав

граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Федеральным законом.»;

4) часть 8 изложить в следующей редакции:

«8. Указанный в части 7 настоящей статьи застройщик в течение двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона обязан открыть банковский счет в одном уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство. Под уполномоченным банком в настоящей статье понимается банк, указанный в пункте 3 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона). Реквизиты указанного счета должны быть указаны в проектной декларации застройщика. Застройщик вправе расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком, в этом случае застройщик обязан открыть банковский счет в другом уполномоченном банке и перевести все суммы денежных средств на новый банковский счет. Застройщик не позднее одного рабочего дня со дня открытия нового банковского счета уведомляет об этом банк, в котором был открыт банковский счет. После получения от застройщика уведомления уполномоченный банк не вправе проводить операции по расчетному счету застройщика, за исключением операций, распоряжения о проведении которых поступили до дня или в день получения соответствующего распоряжения об операции по переводу денежных средств на новый расчетный счет застройщика.»;

5) дополнить частями 8<sup>1</sup> - 8<sup>4</sup> следующего содержания:

«8<sup>1</sup>. По расчетному счету указанного в части 7 настоящей статьи застройщика не допускается совершение следующих операций:

- 1) операции, связанные с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц;
- 2) операции, связанные с обеспечением исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием)

многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

3) предоставление ссуд, займов, за исключением предоставления кредита или займа на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между застройщиком и кредитором (банком или учредителем (участником) застройщика), который может быть использован только на цели, указанные в 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», либо кредита, связанного с перекредитованием указанного в настоящем пункте кредита (займа);

4) покупка ценных бумаг;

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

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

8<sup>2</sup>. Указанные в части 8<sup>1</sup> настоящей статьи ограничения не распространяются на исполнение обязательств указанного в части 7 настоящей статьи застройщика, которые возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона. В случае поступления распоряжений о совершении операций по расчетному счету застройщика, совершение которых не допускается частью 8<sup>1</sup> настоящей статьи, уполномоченный банк отказывает в проведении операции по счету и уведомляет об этом контролирующий орган и Фонд в день отказа от проведения операции по счету. Уполномоченный банк осуществляет контроль операций по расчетному счету застройщика на основании информации, содержащейся в распоряжении

застройщика. По операциям, связанным с обязательствами, возникшими до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, контроль осуществляется на основании информации, содержащейся в распоряжении застройщика, в котором должна быть указана дата возникновения такого обязательства. Уполномоченный банк вправе запросить у застройщика дополнительные документы, копии документов, являющиеся подтверждением того, что дата возникновения соответствующего обязательства возникла до дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Обязанность по открытию расчетного счета в уполномоченном банке не распространяется на технического заказчика, выполняющего работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, и генерального подрядчика, выполняющего работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком, указанным в части 7 настоящей статьи. Все расчеты, связанные со строительством (созданием) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией осуществляются застройщиком с использованием расчетного счета застройщика.

8<sup>3</sup>. Указанный в части 7 настоящей статьи застройщик не вправе:

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

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

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

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

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

б) приобретать ценные бумаги;

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

8<sup>4</sup>. Указанные в части 8<sup>3</sup> настоящей статьи ограничения не распространяются на исполнение обязательств указанного в части 7 настоящей статьи застройщика, которые возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.»;

б) дополнить частью 10<sup>1</sup> следующего содержания:

«10<sup>1</sup>. В случае если до 1 июля 2018 года застройщиком заключен инвестиционный договор, условием реализации которого в соответствии с актом Правительства Российской Федерации является определение доли Российской Федерации в построенных объектах капитального строительства и стороны которого определены таким актом, то строительство либо реконструкция объекта социальной инфраструктуры и (или) уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам на его строительство, реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по такому договору, осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 18<sup>1</sup> 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 9**

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

2. 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 жилищно-строительных кооперативов, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, а также производство по которым возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Положения параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, а также если производство по делу о банкротстве застройщика (за исключением положений статьи 201<sup>15-4</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона)) возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

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

5. Если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона и к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди, арбитражный управляющий в течение сорока пяти календарных дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона вносит в реестр требований кредиторов соответствующие изменения путем включения требований участников строительства в отношении машино-мест и нежилых помещений, указанных в подпункте 3 пункта 1 статьи 201<sup>1</sup> Федерального

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

6. Установленная частью 4<sup>1</sup> статьи 23<sup>3</sup> Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) обязанность жилищно-строительных кооперативов по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренной статьей 23<sup>3</sup> указанного Федерального закона, возникает по истечении шести месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

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

8. Положения частей 6<sup>1</sup> и 6<sup>5</sup> статьи 23.3 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) вступают в силу с 1 июля 2019 года.

Застройщики, которые получили заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий до дня вступления в силу Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 368-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации», до 1 июля 2019 г. должны направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий указанному в части 2 статьи 50<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации лицу, осуществляющему ведение единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства (далее – оператор единого государственного реестра заключений), для включения оператором единого государственного реестра заключений указанных документов в такой реестр, не позднее 1 сентября 2019 года.

Ненаправление застройщиком проектной документации и результатов инженерных изысканий по истечении указанного в настоящей части срока является основанием для контролирующего органа для вынесения соответствующего предписания застройщику и (или) проведения внеплановой проверки в порядке, предусмотренном статьей 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Оператор единого государственного реестра заключений и оператор единой информационной системы жилищного строительства в срок до истечения шести месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона обязаны обеспечить возможность передачи и приема указанными системами документов и информации, указанных в настоящей части и части 6<sup>5</sup> статьи 23<sup>3</sup> 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).

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

10. Сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика, получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, подлежат размещению таким застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23<sup>3</sup> Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с указанием номера расчетного счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер) не позднее одного рабочего дня со дня открытия или закрытия расчетного счета застройщика.

11. Положения части 2<sup>3</sup> статьи 3, статей 18 – 18<sup>2</sup> Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) не применяются в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года.

12. Положения статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к договорам страхования гражданской ответственности застройщиков, заключенным до даты вступления в силу настоящего Федерального закона, при условии, что страховой случай по таким договорам наступил после даты вступления в силу настоящего Федерального закона.

13. После дня вступления в силу настоящего Федерального закона застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд) в порядке, предусмотренном указанным Федеральным законом, по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, в отношении многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства такого объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию до государственной регистрации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) и исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по таким договорам обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика в порядке, установленном частями 26 – 49 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». К таким договорам не применяются положения частей 8, 15, 26 – 49 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении

изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона). Положения настоящей части не применяются в отношении договоров участия в долевом строительстве, заключаемых застройщиком после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, если исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по таким договорам обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика в отношении объекта строительства в целом и договором страхования не предусматривается заключение договоров страхования в отношении каждого участника долевого строительства.

14. В случае возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, осуществляющего привлечение денежных средств и (или) имущества участников строительства в отношении объектов строительства как в случае заключения им договоров страхования гражданской ответственности застройщика в порядке, предусмотренном частями 26 – 49 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», так и при условии исполнения им обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», собрание участников строительства, а также участников долевого строительства, имеющих требования в отношении одного объекта строительства, проводится совместно в порядке, предусмотренном пунктом 5 статьи 201<sup>12-1</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». По вопросам голосования, предусмотренным пунктом 6 статьи 201<sup>12-1</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», участники строительства не принимают участия в голосовании.

Президент  
Российской Федерации