

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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

Принят Государственной Думой

7 июля 2020 года

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7643; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237; 2017, № 27, ст. 3938; № 31,

ст. 4767, 4816; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317) следующие изменения:

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

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

3) в части 2 статьи 3¹:

а) в пункте 2 слова «в пункте 1» заменить словами «в пунктах 1 и 4»;

б) пункт 3 дополнить словами «, в том числе с внесенными в нее изменениями»;

в) пункт 6 признать утратившим силу;

4) пункт 4 части 1 статьи 9 признать утратившим силу;

5) часть 8¹ статьи 13 изложить в следующей редакции:

«8¹. Возникший на основании настоящего Федерального закона в связи с заключением договора участия в долевом строительстве или на основании договора с банком в предусмотренных частями 6 и 7 настоящей статьи случаях залог земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо залог права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, прекращается со дня осуществления государственного кадастрового учета указанного многоквартирного дома. Положения настоящей части применяются только в случае, если земельный участок образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в указанном многоквартирном доме после регистрации права собственности на такие помещения. Соответствующая запись в Едином государственном реестре недвижимости о залоге в отношении этого

земельного участка подлежит погашению органом регистрации прав без заявления о погашении данного залога одновременно с государственным кадастровым учетом указанного многоквартирного дома, построенного (созданного) с привлечением денежных средств участников долевого строительства. При направлении органом регистрации прав межведомственного запроса в целях получения информации об образовании земельного участка в границах, указанных в настоящей части, соответствующая запись о залоге погашается в Едином государственном реестре недвижимости в течение одного рабочего дня со дня поступления ответа на направленный межведомственный запрос.»;

б) статью 15⁴ дополнить частью 6¹ следующего содержания:

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

7) в статье 15⁵:

а) в части 6 слова «и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости,» исключить;

б) в части 8 слова «Федеральным законом от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» заменить словами «частью 8¹ настоящей статьи»;

в) дополнить частью 8¹ следующего содержания:

«8¹. Если при заключении договора участия в долевом строительстве, который прекращен по основаниям, предусмотренным частью 7 настоящей статьи, либо кредитного договора (договора займа), заключенного для расчетов по такому договору участия в долевом строительстве, использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала, уполномоченный банк на основании заявления гражданина – участника долевого строительства направляет в Пенсионный фонд Российской Федерации и его территориальные органы предусмотренный частью 4 статьи 10¹ Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» запрос. Возврат средств (части средств) материнского (семейного) капитала, использованных на

приобретение (строительство) жилого помещения по такому договору, осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».);

8) статью 16 дополнить частью 6 следующего содержания:

«6. После передачи застройщиком по правилам, предусмотренным статьей 8 настоящего Федерального закона, объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). В таком случае:

1) застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с частью 1 статьи 28 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника

долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости;

2) подача участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства не требуется и данный участник после проведения государственной регистрации его права собственности на объект долевого строительства вправе представить в орган регистрации прав указанный в пункте 2 части 11 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи.»;

9) в статье 18:

а) в части 1:

дополнить пунктом 3¹ следующего содержания:

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

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

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

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

10) в статье 19:

а) в части 2² слова «, а также в случае нарушения застройщиком на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона застройщиком и (или) его основным обществом или дочерним обществом такого основного общества срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства, указанного в проектной декларации, представленной для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства таких объектов недвижимости, на три и более месяца» исключить;

б) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. Застройщик обязан вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным. Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Если проект строительства предусматривает строительство нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости внесение изменений в проектную декларацию о введенном в эксплуатацию объекте не требуется.»;

в) части 4¹ и 5 признать утратившими силу;

г) в части 6 слова «, указанными в частях 4 и 5 настоящей статьи, в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию подлежит размещению застройщиком в единой

информационной системе жилищного строительства и» заменить словом «подлежит»;

11) в части 1 статьи 20:

а) пункт 3 после слов «в конечном счете» дополнить словами «прямо или»;

б) в подпункте «а» пункта 3² слова «гражданство и место жительства» заменить словами «страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), гражданство»;

12) в части 1 статьи 21:

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

б) пункт 4 дополнить словами «и предельных параметрах разрешенного строительства»;

в) в пункте 5 слово «основных» исключить;

г) в пункте 7 слова «основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении)» заменить словом «характеристиках», после слова «частей» дополнить словами «жилого помещения и»;

д) дополнить пунктом 9¹ следующего содержания:

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

е) пункт 11¹ изложить в следующей редакции:

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

13) в статье 21¹:

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

б) часть 5 дополнить предложением следующего содержания:
«Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, указанный в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона, вправе установить обязательные квалификационные требования к участникам закупок,

связанных с поставкой товаров, выполнением работ или оказанием услуг, необходимых для завершения строительства объекта незавершенного строительства или объекта инфраструктуры, права на которые переданы в порядке, предусмотренном статьями 201¹⁵⁻¹ – 201¹⁵⁻²⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»»;

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

14) статью 21² дополнить частью 6 следующего содержания:

«6. Положения настоящей статьи применяются при исполнении Фондом субъекта Российской Федерации перед участниками строительства, имеющими требования о передаче жилых помещений, машино-мест, а также нежилых помещений, определенных подпунктом 3¹ пункта 1 статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», обязательств застройщика, которые были переданы Фонду субъекта Российской Федерации в порядке, установленном статьями 201¹⁵⁻¹ и 201¹⁵⁻² указанного Федерального закона.»;

15) в статье 23¹:

а) в части 1¹ слова «(далее – проблемные объекты)» заменить словами «, если при банкротстве застройщика применяются правила параграфа 7 главы IX указанного Федерального закона (далее – проблемные объекты)»;

б) дополнить частью 1³ следующего содержания:

«1³. При формировании единого реестра проблемных объектов единая информационная система жилищного строительства должна обеспечивать возможность категорирования проблемных объектов исходя из:

1) наличия или отсутствия договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении проблемных объектов;

2) наличия определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика, вынесенных в соответствии со статьями 201¹⁰ и 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

3) отнесения проблемного объекта к объекту капитального строительства жилого назначения в соответствии с разрешением на строительство.»;

в) дополнить частью 1⁴ следующего содержания:

«1⁴. Основанием исключения проблемных объектов из единого реестра проблемных объектов является:

1) ввод соответствующего объекта в эксплуатацию;

2) вынесение определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в соответствии с пунктом 20 статьи 201¹⁵⁻²⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в случае принятия Фондом решения о финансировании выплаты возмещения в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».»;

16) в статье 23³:

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

б) часть 3¹ после слов «на осуществление государственного строительного надзора,» дополнить словами «органы местного самоуправления,»;

в) пункт 1 части 6 после слова «осуществляется» дополнить словом «(осуществлялось)»;

17) в статье 23⁴:

а) часть 1 после слова «кооперативов» дополнить словами «, Фонда субъекта Российской Федерации»;

б) дополнить частью 6¹ следующего содержания:

«6¹. Органы прокуратуры имеют доступ к информации, необходимой им для осуществления прокурорского надзора, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.».

Статья 2

Пункт 1¹ статьи 25 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2008, № 52, ст. 6219; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 50, ст. 7347; 2013, № 19, ст. 2328; 2015, № 14, ст. 2022; № 41, ст. 5640; 2016, № 27, ст. 4294; 2017, № 48, ст. 7052) изложить в следующей редакции:

«1¹. Регистрационная запись об ипотеке, возникшей в силу Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», погашается органом регистрации прав в течение пяти рабочих дней на основании заявления застройщика и предъявления им разрешения на ввод

объекта в эксплуатацию, выданного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, в части ипотеки строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо объекта незавершенного строительства, а в части ипотеки объекта долевого строительства также на основании документа, подтверждающего передачу объекта долевого строительства участнику долевого строительства, в том числе передаточного акта, иного документа о передаче объекта долевого строительства или составленного в соответствии с частью 6 статьи 8 указанного Федерального закона одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

Регистрационная запись в Едином государственном реестре недвижимости о залоге, возникшем в силу статьи 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в отношении земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо о залоге права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, погашается органом регистрации прав без заявления о погашении такого залога одновременно с государственным кадастровым учетом данного многоквартирного дома. Положения настоящего абзаца применяются

только в случае, если земельный участок образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в данном многоквартирном доме.».

Статья 3

В подпункте 3¹ пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225; 2015, № 29, ст. 4339, 4350; 2016, № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4269, 4282, 4298, 4306; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4765, 4766; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5133; № 53, ст. 8411; 2019, № 31, ст. 4442; № 52, ст. 7820) после слов «Российской Федерации»,» дополнить словами «по завершению строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведения о которых включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии с указанным Федеральным законом»,» слова «в порядке, установленном Правительством Российской Федерации» исключить.

Статья 4

Внести в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2011, № 29, ст. 4301; № 49, ст. 7015, 7024; 2012, № 53, ст. 7619; 2013, № 27, ст. 3481; № 52, ст. 6979; 2015, № 27, ст. 3977; № 29, ст. 4362; 2016, № 1, ст. 11; № 27, ст. 4237;

2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; № 44, ст. 6180) следующие изменения:

1) в статье 201¹:

а) в подпункте 3¹ пункта 1 слова «указанного в настоящем подпункте определения» заменить словами «настоящего параграфа»;

б) в пункте 2²:

в подпункте 2 слова «не менее трех» заменить словами «не менее двух»;

в подпункте 3 слово «трех» заменить словом «двух», после слов «а также отсутствие» дополнить словами «в течение пяти лет до дня подачи заявления об аккредитации»;

дополнить подпунктом 5 следующего содержания:

«5) прохождение обучения по утвержденной Фондом программе.»;

в) в пункте 2³:

абзац третий дополнить предложениями следующего содержания:
«При подаче заявления Фондом или указанным в статье 4 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-І «О статусе столицы Российской Федерации» органом государственной власти арбитражный суд отстраняет арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и утверждает арбитражного управляющего, указанного в заявлении Фонда или такого

органа государственной власти, в случае соответствия данного арбитражного управляющего установленным настоящим Федеральным законом требованиям. В течение одного года с даты аннулирования Фондом аккредитации арбитражный управляющий не может быть аккредитован Фондом.»;

г) пункт 2³⁻¹ дополнить абзацами следующего содержания:

«В целях принятия решения о целесообразности финансирования мероприятий, указанных в части 2 статьи 13¹ Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», арбитражный управляющий по запросу Фонда, но не ранее трех месяцев со дня, следующего за днем принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства или вынесения определения о применении при банкротстве должника правил настоящего параграфа, в течение семи рабочих дней со дня получения запроса Фонда представляет в Фонд подписанные квалифицированной электронной подписью:

реестр требований участников строительства с указанием совокупного размера требований участников строительства о передаче

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

сведения об итогах инвентаризации имущества застройщика;

сведения о стоимости земельных участков (прав на земельные участки), предназначенных для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимых улучшений на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства);

сведения, указанные в пункте 3 статьи 201¹¹ и пунктах 2 и 3 статьи 201¹⁵⁻¹ настоящего Федерального закона;

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

долевом строительстве, о сумме (размере) предоставленного поручительства);

сведения об изменениях, внесенных в реестр требований участников строительства, с указанием оснований внесения таких изменений;

иные документы, указанные в запросе Фонда.

Предусмотренные абзацами третьим, шестым – восьмым настоящего пункта сведения представляются арбитражным управляющим по состоянию на дату направления соответствующих сведений в Фонд.

В случае, если в соответствии с частью 1 статьи 21³ 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» нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации о создании унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда предусмотрено, что финансирование мероприятий по урегулированию обязательств застройщика в соответствии с частью 1 статьи 21¹ указанного Федерального закона осуществляется за счет средств субъекта Российской Федерации без финансирования за счет средств федерального бюджета и (или) денежных средств, предоставляемых Фондом, арбитражный управляющий представляет предусмотренные настоящим пунктом

документы и сведения такой унитарной некоммерческой организации по ее запросу.»;

д) в пункте 3² слова «авансировать расходы арбитражного управляющего» заменить словами «финансировать расходы»;

е) дополнить пунктом 3³ следующего содержания:

«3³. В случае отсутствия у застройщика средств, достаточных для погашения расходов, предусмотренных пунктом 1 статьи 59 настоящего Федерального закона, Фонд вправе обратиться в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с ходатайством об утверждении состава и предельного размера указанных расходов, которые подлежат финансированию за счет имущества Фонда с последующим возмещением из конкурсной массы. Порядок принятия решения Фонда о финансировании указанных расходов и об определении предельного размера такого финансирования устанавливается наблюдательным советом Фонда.

При утверждении арбитражным судом состава и предельного размера указанных расходов положения пунктов 3, 4, 6 и 8 статьи 20⁷ настоящего Федерального закона не применяются. К участию в рассмотрении ходатайства Фонда арбитражным судом привлекается арбитражный управляющий.

Определение арбитражного суда об утверждении состава и предельного размера указанных расходов, вынесенное по результатам рассмотрения ходатайства Фонда, подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке, установленном пунктом 3 статьи 61 настоящего Федерального закона.

В случае существенного изменения обстоятельств, требующих изменения состава и (или) предельного размера расходов, утвержденного арбитражным судом, Фонд или арбитражный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с соответствующим ходатайством.»;

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

3) в статье 201⁴:

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

б) пункт 15 после слов «Российской Федерации»,» дополнить словами «либо после дня принятия Фондом субъекта Российской Федерации решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства»,» дополнить предложением следующего содержания: «В указанном случае участники строительства вправе получить возмещение в порядке, установленном статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ

«О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».);»;

4) в статье 201⁸⁻¹:

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

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

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

б) в статье 201⁹:

а) в абзаце третьем подпункта 3 пункта 1 слова «которые перешли к нему» заменить словом «приобретенным», дополнить словами «в случаях, предусмотренных пунктами 6, 7 и 13 статьи 201¹⁵⁻²⁻² настоящего Федерального закона»;

б) в пункте 1² слова «сведения о переходе к Фонду требования о передаче жилого помещения, требования о передаче машино-места и нежилого помещения соответственно» заменить словами «требования Фонда, приобретенные в результате осуществления выплаты возмещения

в случаях, предусмотренных пунктами 6, 7 и 13 статьи 201¹⁵⁻²⁻² настоящего Федерального закона»;

7) в статье 201¹¹:

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

б) абзац четвертый пункта 7 после слова «санкций» дополнить словами «, требования которых о передаче жилых помещений, о передаче машино-мест и нежилых помещений погашены в соответствии с настоящей статьей,», дополнить словами «после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов по требованиям кредиторов третьей очереди, предусмотренных пунктом 2¹ статьи 126 настоящего Федерального закона»;

8) в статье 201¹²⁻¹:

а) наименование изложить в следующей редакции:

«Статья 201¹²⁻¹. **Порядок удовлетворения требований участников строительства**»;

б) пункт 1 признать утратившим силу;

в) в пункте 2 после слов «в установленный срок),» дополнить словами «либо неполучения конкурсным управляющим решения Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации в течение шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства», слова

«перед участниками долевого строительства» заменить словами «перед участниками строительства»;

г) в пункте 3 после слов «Российской Федерации»,» дополнить словами «либо, если решение Фонда или Фонда субъекта Российской Федерации не было получено конкурсным управляющим в течение шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства,», слова «собрание участников долевого строительства» заменить словами «собрание участников строительства»;

д) в пункте 4:

в абзаце первом слово « долевого» исключить;

в подпункте 3 слово « долевого» исключить;

е) в пункте 5:

в абзацах первом и втором слово « долевого» исключить;

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

в абзаце четвертом слово « долевого» исключить;

ж) абзац второй пункта 6 признать утратившим силу;

з) в статье 201¹³:

а) подпункт 3 пункта 1 признать утратившим силу;

б) дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. В целях произведения расчетов в соответствии с настоящей статьей требования о передаче жилых помещений и (или) требования о передаче машино-мест и нежилых помещений участников строительства к застройщику преобразовываются в денежные требования со дня принятия Фондом решения о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13¹ Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В указанном случае договор, предусматривающий передачу жилого помещения, и (или) договор, предусматривающий передачу машино-места и нежилого помещения, считаются прекращенными, заявление об одностороннем отказе участника строительства от исполнения указанных договоров не требуется.»;

10) абзац первый подпункта 2 пункта 1 статьи 201¹⁴ дополнить словами «, а также требований Фонда, указанных в абзаце третьем подпункта 3 пункта 1 статьи 201⁹ настоящего Федерального закона»;

11) абзац первый пункта 3 статьи 201¹⁵ дополнить словами «, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом»;

12) в статье 201¹⁵⁻¹:

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

б) в пункте 6:

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

абзац второй признать утратившим силу;

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

г) дополнить пунктом 11¹ следующего содержания:

«11¹. В случае, если приобретателем является Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации, заявление о намерении подлежит рассмотрению арбитражным судом в течение пяти рабочих дней со дня

представления сведений, указанных в пункте 8 настоящей статьи. Арбитражный суд вместе с определением об удовлетворении заявления о намерении, приобретателем по которому является Фонд или Фонд субъекта Российской Федерации, выносит определение о передаче такому приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с правилами, предусмотренными пунктами 3 и 4 статьи 201¹⁵⁻² настоящего Федерального закона.»;

д) в пункте 14 слова «настоящей статьей» заменить словами «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», слова «выплате возмещения в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» заменить словами «таком решении в течение десяти рабочих дней со дня его принятия»;

13) в статье 201¹⁵⁻²:

а) в пункте 1 первое предложение дополнить словами «, за исключением случая, указанного в пункте 11¹ статьи 201¹⁵⁻¹ настоящего Федерального закона»;

б) в подпункте 3 пункта 3 слово «перечисленных» заменить словом «перечисляемых»;

в) пункт 6 дополнить предложением следующего содержания: «При этом денежные требования участников строительства по возмещению убытков, установленных в соответствии с пунктом 2 статьи 201⁵ настоящего Федерального закона, признаются погашенными.»;

г) пункт 13 дополнить предложением следующего содержания: «В случае вынесения определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с пунктом 11¹ статьи 201¹⁵⁻¹ настоящего Федерального закона погашение указанных в настоящем пункте требований кредиторов осуществляется в течение десяти рабочих дней с даты поступления денежных средств в размере, который указан в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении.»;

14) в статье 201¹⁵⁻²⁻¹:

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

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

15) дополнить статьей 201¹⁵⁻²⁻² следующего содержания:

«Статья 201¹⁵⁻²⁻². **Передача Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями в случае выплаты возмещения участникам строительства**

1. В течение тридцати дней со дня принятия Фондом решения о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13¹ Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – решение о финансировании), Фонд обращается в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о намерении приобрести права застройщика на земельный участок, расположенные на нем объект (объекты) незавершенного строительства, неотделимые улучшения такого земельного участка, права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения (далее соответственно – заявление о намерении, земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного

строительства, неотделимыми улучшениями, проектная документация).

Копия заявления о намерении направляется конкурсному управляющему.

2. В состав имущества, права на которое передаются Фонду в соответствии с настоящей статьей, не включаются многоквартирный дом, жилой дом блокированной застройки, здание (сооружение), предназначенное исключительно для размещения машино-мест, строительство которых завершено и в отношении которых арбитражным судом вынесено определение о передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в соответствии со статьей 201¹¹ настоящего Федерального закона, а также земельный участок, на котором расположен соответствующий объект.

3. В качестве встречного представления за передаваемое имущество Фонд осуществляет выплату возмещения участникам строительства в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4. Передача земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в соответствии с настоящей статьей осуществляется с соблюдением

условий и требований, которые предусмотрены подпунктом 2 пункта 3, пунктами 5, 7 и 10 статьи 201¹⁰ настоящего Федерального закона.

5. Если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче Фонду, превышает совокупный размер причитающихся участникам строительства выплат, Фонд обязан перечислить застройщику денежные средства в размере такого превышения.

6. Если стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче Фонду, меньше совокупного размера причитающихся участникам строительства выплат, Фонд получает право требования к застройщику в размере образовавшейся разницы. Указанное право требования Фонда подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201⁹ настоящего Федерального закона.

7. В случае передачи Фонду одновременно земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями для строительства нескольких объектов строительства либо нескольких земельных участков с находящимися на них объектом (объектами) незавершенного

строительства, неотделимыми улучшениями производится зачет обязательств и требований, указанных в пунктах 5 и 6 настоящей статьи.

8. К заявлению о намерении прилагается решение о финансировании.

9. В течение десяти дней с даты поступления конкурсному управляющему заявления о намерении наряду со сведениями, предусмотренными абзацем вторым пункта 2 статьи 201¹⁵ настоящего Федерального закона, конкурсный управляющий представляет в арбитражный суд и Фонд следующие сведения:

1) расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и определяемой в соответствии с пунктом 5 статьи 201¹⁰ настоящего Федерального закона на дату направления заявления о намерении в арбитражный суд (в том числе сведения об общем размере соответствующей задолженности, сведения о стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи указанного земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями);

2) соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, по которым в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» будет осуществлена выплата возмещения.

10. В случае передачи Фонду одновременно земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями для строительства нескольких объектов строительства либо земельных участков с находящимися на них объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями конкурсным управляющим представляются также сведения о соотношении совокупной стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями либо земельные участки с находящимися на них объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в

реестр требований участников строительства, по которым в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» будет осуществлена выплата возмещения.

11. Заявление о намерении подлежит рассмотрению арбитражным судом в течение четырнадцати рабочих дней с даты его поступления.

12. По результатам рассмотрения заявления о намерении арбитражный суд выносит определение:

1) об удовлетворении заявления о намерении в случае соблюдения условий, предусмотренных пунктами 4 – 8 настоящей статьи;

2) об отказе в удовлетворении заявления о намерении в случае несоблюдения условий, предусмотренных пунктами 4 – 8 настоящей статьи.

13. В случае вынесения определения об отказе в удовлетворении заявления о намерении в соответствии с настоящей статьей к Фонду, осуществившему выплату возмещения, в том числе по требованиям, возникшим после даты принятия заявления о признании должника банкротом, переходят требования по денежным обязательствам в размере произведенных выплат в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по

защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Указанное право требования Фонда подлежит включению в реестр требований кредиторов в составе третьей очереди кредиторов в соответствии с правилами, установленными статьей 201⁹ настоящего Федерального закона.

14. В определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении указываются:

1) наименование Фонда, его основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика;

2) размер требований кредиторов, указанных в пункте 1 статьи 201¹⁵ настоящего Федерального закона, и срок перечисления Фондом денежных средств в таком размере на специальный банковский счет застройщика в порядке, установленном статьей 201¹⁵ настоящего Федерального закона;

3) соотношение стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, по которым в соответствии со статьей 13

Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» будет осуществлена выплата возмещения, размер денежных средств и срок их перечисления Фондом на основной счет застройщика в случае, если такая обязанность возникает у Фонда в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи, или размер требований Фонда, подлежащих включению в реестр требований кредиторов в соответствии с пунктом 6 настоящей статьи;

4) сведения, идентифицирующие земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями;

5) иные необходимые для перечисления Фондом денежных средств на соответствующий счет застройщика сведения.

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

16. В течение срока, предусмотренного определением арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении, Фонд перечисляет денежные средства в указанном в этом определении размере.

17. Фонд в течение десяти рабочих дней с даты перечисления денежных средств в соответствии с определением об удовлетворении заявления о намерении обращается в арбитражный суд с ходатайством о передаче прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями Фонду и погашении требований кредиторов. К указанному ходатайству прилагаются платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств в размере, который указан в определении арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении. Копия указанного ходатайства направляется конкурсному управляющему.

18. В течение трех рабочих дней с даты поступления указанного в пункте 17 настоящей статьи ходатайства Фонда арбитражный суд выносит определение о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями.

19. В определении арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями указываются:

1) наименование Фонда, его основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика;

2) сведения, идентифицирующие земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, права на который передаются Фонду;

3) сведения о размере денежных средств, перечисленных Фондом на специальный банковский счет застройщика для погашения требований кредиторов, предусмотренных пунктом 1 статьи 201¹⁵ настоящего Федерального закона и пунктом 5 настоящей статьи;

4) сведения о соблюдении условий, предусмотренных пунктами 4 – 8 настоящей статьи;

5) сведения о переходе к Фонду прав требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемого земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями;

б) сведения о полном или частичном погашении требований кредиторов в соответствии с настоящей статьей;

7) иные необходимые для государственной регистрации перехода к Фонду права собственности на объект незавершенного строительства и прав на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями сведения.

20. Определение арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в порядке, установленном пунктом 3 статьи 61 настоящего Федерального закона.

21. При передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями не применяются правила:

1) получения застройщиком согласия кредиторов на перевод долга на иное лицо;

2) предварительного уведомления застройщиком кредиторов о переводе долга застройщика на Фонд;

3) предъявления кредиторами застройщику требований о прекращении или досрочном исполнении застройщиком своих обязательств перед ними в связи с такой передачей.

22. На основании определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями конкурсный управляющий заключает с Фондом договор (договоры) передачи земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства,

неотделимыми улучшениями на условиях, не противоречащих настоящему Федеральному закону.

23. Договор передачи Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями заключается в письменной форме. Передача Фонду земельного участка с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями осуществляется по передаточному акту.

24. Государственная регистрация перехода прав на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями осуществляется на основании определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

25. Залог прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, в том числе по обязательствам, связанным с обеспечением прав участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в

долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к Фонду. Прекращение такого залога в указанном случае не влечет за собой изменение очередности удовлетворения требований кредиторов, которые были обеспечены таким залогом.

26. Не позднее трех рабочих дней с даты государственной регистрации перехода прав на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями к Фонду конкурсный управляющий путем включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве осуществляет опубликование следующих сведений:

1) полное наименование застройщика, передающего имущество, его адрес и идентифицирующие указанного застройщика сведения (основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика);

2) полное наименование Фонда, его адрес и идентифицирующие Фонд сведения (государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика);

3) сведения, идентифицирующие земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями.

27. Погашение требований кредиторов, предусмотренных пунктом 1 статьи 201¹⁵ настоящего Федерального закона, осуществляется в течение десяти рабочих дней с даты вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями. Погашение таких требований осуществляется в порядке очередности, установленном в соответствии со статьей 134 настоящего Федерального закона.

28. На основании определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями при получении участником строительства выплаты, произведенной Фондом в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», признаются погашенными и подлежат исключению конкурсным управляющим из реестра требований кредиторов требования участников строительства о передаче

жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в части размера возмещения, выплаченного Фондом.

29. Лица, требования которых подлежат погашению или признаны погашенными в соответствии с настоящей статьей, вправе обжаловать действия или бездействие конкурсного управляющего в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, если такие действия или бездействие нарушают их права и законные интересы.»;

16) в статье 201¹⁵⁻³:

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

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

17) в пункте 1 статьи 201¹⁵⁻⁴:

а) дополнить новым абзацем вторым следующего содержания:

«Субсидиарная ответственность лиц, указанных в абзаце первом настоящего пункта, наступает также в случае, если в нарушение части 1 статьи 111 Жилищного кодекса Российской Федерации количество членов кооператива, требования которых включены в реестр требований участников строительства, превышает количество жилых помещений в объекте строительства и (или) после завершения строительства при погашении требований участников строительства путем передачи им жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений либо

урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в соответствии со статьями 201¹¹ и 201¹⁵⁻¹ настоящего Федерального закона таких помещений, машино-мест не будет достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, при наличии требований нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в указанном объекте строительства.»;

б) абзац второй считать абзацем третьим.

Статья 5

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 21; № 31, ст. 3442; № 52, ст. 5498; 2008, № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3616; 2009, № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4195; № 48, ст. 6246; 2011, № 13, ст. 1688; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4563, 4572, 4591; № 49, ст. 7015, 7042; 2012, № 26, ст. 3446; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, № 9, ст. 873; № 52, ст. 6983; 2014, № 14, ст. 1557; № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225; № 43, ст. 5799; 2015, № 1, ст. 86; № 29, ст. 4342, 4378; № 48, ст. 6705; 2016, № 1, ст. 79; № 26, ст. 3867; № 27, ст. 4248, 4294, 4301, 4303, 4305, 4306; № 52, ст. 7494; 2017, № 27, ст. 3932; № 31, ст. 4740, 4766, 4767; 2018, № 1, ст. 90, 91; № 32, ст. 5105, 5123, 5133,

5134, 5135; № 53, ст. 8448; 2019, № 26, ст. 3317; № 31, ст. 4442; № 52, ст. 7790) следующие изменения:

1) в пункте 5 части 1 статьи 46⁸ слова «в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» заменить словами «в реестре недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации»;

2) часть 21⁷ статьи 51 после слов «реконструкцию объекта капитального строительства» дополнить словами «(за исключением случая, предусмотренного частью 11 статьи 57³ настоящего Кодекса)», дополнить словами «(за исключением случая, предусмотренного частью 11 статьи 57³ настоящего Кодекса)»;

3) в статье 55:

а) в части 6:

пункт 3 дополнить словами «, за исключением случаев изменения площади объекта капитального строительства в соответствии с частью 6² настоящей статьи»;

пункт 4 дополнить словами «, за исключением случаев изменения площади объекта капитального строительства в соответствии с частью 6² настоящей статьи»;

б) дополнить частью 6² следующего содержания:

«6². Различие данных о площади объекта капитального строительства, указанной в техническом плане такого объекта, не более чем на пять процентов по отношению к данным о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии соответствия указанных в техническом плане количества этажей, помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии) проектной документации и (или) разрешению на строительство.»;

4) в пункте 4 части 2 статьи 55²⁹ слова «в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» заменить словами «в реестре недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации»;

5) статью 57 дополнить частью 12 следующего содержания:

«12. Государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности, в том числе государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности, должны быть интегрированы с единой информационной системой 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», в части сведений, документов и материалов, содержащихся в таких информационных системах и предусмотренных частью 5 статьи 56 настоящего Кодекса.».

Статья 6

В части 7 статьи 28 Федерального закона от 13 марта 2006 года № 38-ФЗ «О рекламе» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 12, ст. 1232; 2013, № 30, ст. 4084; № 51, ст. 6695; 2015, № 1, ст. 13; 2016, № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767; 2019, № 31, ст. 4418) слова «сведения о месте размещения» заменить словами «адрес сайта единой информационной системы жилищного строительства в

информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором осуществляется размещение».

Статья 7

Внести в Федеральный закон от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 1, ст. 19; 2008, № 30, ст. 3616; № 52, ст. 6243; 2010, № 31, ст. 4210; 2011, № 1, ст. 52; № 27, ст. 3880; № 47, ст. 6608; 2012, № 31, ст. 4322; 2013, № 23, ст. 2886; № 27, ст. 3477; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4217; 2015, № 10, ст. 1424; № 21, ст. 2983; № 48, ст. 6714; 2016, № 1, ст. 53; № 27, ст. 4235; 2017, № 1, ст. 11; № 52, ст. 7934; 2018, № 1, ст. 16; № 11, ст. 1591; № 45, ст. 6845; 2019, № 12, ст. 1227; № 26, ст. 3317; № 31, ст. 4442; 2020, № 9, ст. 1127) следующие изменения:

1) статью 10 дополнить частью 9¹ следующего содержания:

«9¹. Пенсионный фонд Российской Федерации и его территориальные органы после принятия решения об удовлетворении заявления о распоряжении в соответствии с пунктом 9 части 2 статьи 4 настоящего Федерального закона включают в регистр следующие сведения об использовании средств (части средств) материнского (семейного) капитала на цели, предусмотренные настоящей статьей:

1) кадастровый номер объекта недвижимости, если средства (часть средств) материнского (семейного) капитала были направлены на приобретение (строительство) жилого помещения по договору купли-продажи в соответствии с пунктом 1 части 1 настоящей статьи;

2) номер государственной регистрации договора участия в долевом строительстве либо договора об уступке прав требований по указанному договору, если средства (часть средств) материнского (семейного) капитала были направлены на приобретение (строительство) жилого помещения по соответствующему договору в соответствии с пунктом 1 части 1 настоящей статьи;

3) кадастровый номер земельного участка, если средства (часть средств) материнского (семейного) капитала были направлены на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, осуществляемое без привлечения организации, осуществляющей строительство объекта индивидуального жилищного строительства, в том числе по договору строительного подряда, в соответствии с пунктом 2 части 1 настоящей статьи;

4) кадастровые номера земельного участка и находящегося на нем объекта индивидуального жилищного строительства, если средства (часть средств) материнского (семейного) капитала были направлены на реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства,

осуществляемую без привлечения организации, осуществляющей реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства, в том числе по договору строительного подряда, в соответствии с пунктом 2 части 1 настоящей статьи;

5) кадастровый номер земельного участка и сведения о жилищном, жилищно-строительном и жилищном накопительном кооперативах (наименование, основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер), если средства (часть средств) материнского (семейного) капитала были направлены на участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах в соответствии с пунктом 1 части 1 настоящей статьи.»;

2) дополнить статьей 10¹ следующего содержания:

«Статья 10¹. Возврат средств материнского (семейного) капитала, направленных на улучшение жилищных условий, в случае выплаты возмещения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» или расторжения договора счета эскроу

1. При выплате публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) возмещения, предусмотренного статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при

несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Фонд запрашивает в Пенсионном фонде Российской Федерации и его территориальных органах сведения об использовании гражданином, которому выплачивается такое возмещение, либо супругом (супругой) указанного гражданина средств (части средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 10 настоящего Федерального закона. В своем запросе Фонд указывает следующие сведения:

1) страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования лица, получившего сертификат;

2) фамилия, имя, отчество лица, получившего сертификат;

3) серия и номер паспорта или данные иного документа, удостоверяющего личность, дата выдачи указанных документов лица, получившего сертификат;

4) номер государственной регистрации договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по этому договору, для оплаты которого были направлены средства (часть средств) материнского (семейного) капитала.

2. Пенсионный фонд Российской Федерации и его территориальные органы сообщают Фонду в соответствии с его запросом реквизиты счета,

на который должны быть перечислены денежные средства в размере средств (части средств) материнского (семейного) капитала, и следующие сведения о гражданине, которому выплачивается указанное в части 1 настоящей статьи возмещение, либо о супруге указанного гражданина:

1) страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования лица, получившего сертификат;

2) фамилия, имя, отчество лица, получившего сертификат;

3) серия и номер паспорта или данные иного документа, удостоверяющего личность, дата выдачи указанных документов лица, получившего сертификат;

4) номер государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, для оплаты которого были направлены средства (часть средств) материнского (семейного) капитала;

5) размер средств (части средств) материнского (семейного) капитала, использованных лицом, получившим сертификат, в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 10 настоящего Федерального закона.

3. Фонд при выплате предусмотренного статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в

отдельные законодательные акты Российской Федерации» возмещения перечисляет соответствующую его часть в размере средств (части средств) материнского (семейного) капитала, но не более суммы возмещения на указанные в части 2 настоящей статьи реквизиты счета.

4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15⁵ 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», уполномоченный банк, определенный в соответствии с указанным Федеральным законом, на основании заявления гражданина запрашивает у Пенсионного фонда Российской Федерации и его территориальных органов сведения об использовании гражданином – участником долевого строительства либо супругом (супругой) указанного гражданина средств (части средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 10 настоящего Федерального закона. В своем запросе уполномоченный банк указывает сведения, предусмотренные пунктами 1 – 4 части 1 настоящей статьи. При получении данного запроса Пенсионный фонд Российской Федерации и его территориальные органы направляют в уполномоченный банк уведомление, содержащее сведения, предусмотренные частью 2 настоящей статьи.

5. Уполномоченный банк при возврате участнику долевого строительства денежных средств после прекращения договора счета эскроу в порядке, установленном частью 8 статьи 15⁵ 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», перечисляет также подлежащие возврату в Пенсионный фонд Российской Федерации и его территориальные органы денежные средства в размере средств (части средств) материнского (семейного) капитала, но не более суммы, находящейся на счете эскроу, на указанный в части 2 настоящей статьи счет.

6. Порядок взаимодействия Пенсионного фонда Российской Федерации и его территориальных органов с Фондом и уполномоченными банками устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. Право гражданина на дополнительные меры государственной поддержки, предусмотренные настоящим Федеральным законом, восстанавливается с момента поступления денежных средств в соответствии с частями 3 и 5 настоящей статьи на указанный в части 2 настоящей статьи счет.».

Статья 8

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. 4766, 4767, 4796, 4829; 2018, № 1, ст. 90; № 10, ст. 1437; № 15, ст. 2031; № 27, ст. 3954; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5133, 5134, 5135; № 53, ст. 8404, 8464; 2019, № 25, ст. 3170; № 26, ст. 3317; № 31, ст. 4426) следующие изменения:

1) в статье 15:

а) часть 1 дополнить пунктами 4¹ и 4² следующего содержания:

«4¹) собственника земельного участка, на котором были расположены прекратившие существование здание, сооружение, помещения или машино-места в них, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, – при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости и государственной регистрации прекращения зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости прав на такие объекты недвижимости, если собственник таких объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица) или его правоспособность прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица);

4²) органа государственной власти или органа местного самоуправления – при государственном кадастровом учете в связи с

прекращением существования здания, сооружения, помещений или машино-мест в них, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса и государственной регистрации прекращения зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости прав на такие объекты недвижимости, если собственник таких объектов недвижимости и земельного участка, на котором они были расположены, ликвидирован (в отношении юридического лица) или правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка, на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица);»;

б) часть 2 дополнить пунктами 2¹ и 2² следующего содержания:

«2¹) собственника земельного участка, на котором были расположены прекратившие существование здание, сооружение, помещения или машино-места в них, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, – при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, если собственник таких объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица), или если правоспособность собственника таких объектов недвижимости и

правообладателя земельного участка (не являющегося собственником), на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица), или если такие объекты недвижимости не имели собственника;

2²) органа государственной власти или органа местного самоуправления – при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования здания, сооружения, помещений или машино-мест в них, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, если собственник таких объектов недвижимости и земельного участка, на котором они были расположены, ликвидирован (в отношении юридического лица), или если правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка, на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица), или если такие объекты недвижимости не имели собственника;»;

2) часть 1 статьи 26 дополнить пунктами 61 – 63 следующего содержания:

«б1) в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является площадь), в том числе для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство;

б2) указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и (или) проектной документации количество этажей, помещений (при наличии) и (или) машино-мест (при наличии) в здании, сооружении не соответствует аналогичным сведениям, указанным в техническом плане данных здания, сооружения;

б3) количество указанных в техническом плане помещений, образованных (измененных) в результате перепланировки помещений в многоквартирном доме, не соответствует количеству помещений, указанному в акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение такой перепланировки.»;

3) статью 40 дополнить частями 13 – 15 следующего содержания:

«13. При осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение,

помещения или машино-места в них в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона, представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане:

1) разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию) и (или) проектной документации объекта капитального строительства;

2) акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки).

14. Сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 13 настоящей статьи, исключительно в отношении площади объекта недвижимости (с учетом положений пункта 61 части 1 статьи 26

настоящего Федерального закона), количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений и машино-мест.

15. При проведении правовой экспертизы в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи, проверка законности выдачи уполномоченным органом или организацией разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, актов приемочной комиссии, а также законности направления уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (что подтверждается направлением таким органом в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства или садового дома) государственным регистратором прав не осуществляется.»;

4) пункт 1 части 2 статьи 48 изложить в следующей редакции:

«1) разрешение на строительство. Орган регистрации прав получает разрешение на строительство путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства, а при отсутствии соответствующей информации в указанной системе запрашивает разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в разрешении на строительство) в

оргane, выдавшем разрешение на строительство, который в срок не более чем два рабочих дня с даты получения такого запроса размещает его в единой информационной системе жилищного строительства и уведомляет об этом орган регистрации прав с использованием указанной информационной системы;»;

5) часть 3 статьи 66 дополнить предложением следующего содержания: «Орган регистрации прав не несет ответственность за убытки, в том числе ущерб, причиненный жизни и здоровью граждан, которые возникли в связи с нарушениями требований законодательства о градостроительной деятельности, допущенными при строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию объектов капитального строительства (перепланировке помещений в них), государственный кадастровый учет которых и (или) государственная регистрация прав на которые были осуществлены на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или на основании уведомления об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома либо акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме.»;

б) статью 67 дополнить частью 4 следующего содержания:

«4. Государственный регистратор прав не несет ответственность за убытки, в том числе ущерб, причиненный жизни и здоровью граждан,

которые возникли в связи с нарушениями, допущенными при строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию объектов капитального строительства (перепланировке помещений в них), государственный кадастровый учет которых и (или) государственная регистрация прав на которые были им осуществлены на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или на основании уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома либо акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме.»;

7) статью 70 дополнить частью 14 следующего содержания:

«14. Положения, предусмотренные пунктами 61 и 62 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона, применяются также в случае, если создание объекта индивидуального жилищного строительства осуществлялось на основании разрешения на строительство.».

Статья 9

В пункте 3² части 4 статьи 2 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4351; 2016, № 26, ст. 3890; 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 90; 2019, № 26,

ст. 3317; № 31, ст. 4430; № 49, ст. 6960) слова «формирование аналитической информации» заменить словами «формирует и предоставляет аналитическую информацию», слова «в жилищной сфере;» заменить словами «в жилищной сфере. Случаи предоставления указанной информации без взимания платы устанавливаются федеральными законами;».

Статья 10

Внести в Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 54; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5115; № 49, ст. 7524; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317, 3319; № 31, ст. 4420; № 44, ст. 6180) следующие изменения:

1) в статье 2:

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

слова «в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, и законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве)» исключить;

б) дополнить частью 2¹ следующего содержания:

«2¹. Функции и полномочия учредителя Фонда от имени Российской Федерации осуществляет федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.»;

2) в статье 3:

а) в части 1:

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

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) выплата за счет имущества Фонда возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест, а также нежилых помещений, определенных подпунктом 3¹ пункта 1 статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября

2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – нежилые помещения), при несостоятельности (банкротстве) застройщика, в том числе жилищно-строительного кооператива, в соответствии с настоящим Федеральным законом;»;

пункт 3¹ признать утратившим силу;

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

дополнить пунктом 3³ следующего содержания:

«3³) взаимодействие с Пенсионным фондом Российской Федерации и его территориальными органами для перечисления части возмещения при выплате его гражданину по договору, предусматривающему передачу жилых помещений, в размере средств (части средств) материнского (семейного) капитала;»;

пункт 4 дополнить словами «, и утверждение программы обучения арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщиков»;

пункт 5 изложить в следующей редакции:

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

мест (далее – объекты незавершенного строительства), а также по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в целях последующей безвозмездной передачи объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность (далее – объекты инфраструктуры), в том числе объектов инфраструктуры, необходимых для обеспечения ввода при завершении строительства объектов незавершенного строительства в эксплуатацию;»;

пункт 5¹ признать утратившим силу;

дополнить пунктом 5³ следующего содержания:

«5³) реализация имущества, переданного Фонду по основаниям, предусмотренным статьей 201¹⁵⁻²⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии со статьей 13⁴ настоящего Федерального закона;»;

б) в части 6 слово «ежеквартальному» заменить словом «ежегодному»;

3) в части 1 статьи 4 слова «обязательных отчислений (взносов) застройщиков» заменить словами «компенсационного фонда»;

4) в статье 9¹:

а) наименование изложить в следующей редакции:

«Статья 9¹. Урегулирование Фондом обязательств застройщика перед участниками строительства»;

б) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. В целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства, в том числе финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства, к Фонду в порядке, установленном статьями 201¹⁵⁻¹, 201¹⁵⁻², 201¹⁵⁻²⁻¹ и 201¹⁵⁻²⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», переходят имущество застройщика, включая права на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, объекты инфраструктуры, земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов инфраструктуры, указанных в пункте 5 части 1 статьи 3 настоящего Федерального закона, в том числе необходимых для обеспечения ввода в эксплуатацию объектов строительства, и обязательства перед участниками строительства.

Указанные в настоящей части мероприятия осуществляются Фондом за счет своего имущества, в том числе за счет денежных средств, полученных в качестве имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований в соответствии со статьей 13¹ настоящего Федерального закона.»;

в) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Фонд при передаче ему обязательств перед участниками строительства в порядке, установленном статьями 201¹⁵⁻¹ и 201¹⁵⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», не несет ответственность, в том числе предусмотренную частью 2 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», за допущенные застройщиком, признанным банкротом, нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику строительства жилого помещения, машино-места, нежилого помещения и обязан передать участнику строительства такие объекты недвижимости не позднее трех лет со дня вынесения арбитражным судом определения, предусмотренного пунктом 3 статьи 201¹⁵⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».»;

г) в части 2¹ слова «объекта долевого строительства некоммерческой организацией Фонда и принятие его участником долевого» заменить словами «жилого помещения, машино-места, нежилого помещения Фондом и принятие его участником строительства», слова «объекта долевого строительства» заменить словами «таких объектов недвижимости»;

д) в части 2² первое предложение изложить в следующей редакции: «Фонд не позднее чем за один месяц до даты начала передачи и даты принятия жилого помещения, машино-места, нежилого помещения обязан направить участнику строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и о готовности жилого помещения, машино-места, нежилого помещения к передаче, а также предупредить участника строительства о необходимости принятия соответствующего объекта недвижимости и о последствиях бездействия участника строительства, предусмотренных частью 2⁴ настоящей статьи.», во втором предложении слово « долевого» исключить, третье предложение изложить в следующей редакции: «Участник строительства, получивший сообщение Фонда о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности жилого помещения, машино-места, нежилого помещения к передаче,

обязан приступить к его принятию в предусмотренный указанным сообщением срок.»;

е) часть 2³ изложить в следующей редакции:

«2³. Участник строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения вправе потребовать от Фонда составления акта, в котором указывается несоответствие качества жилого помещения, машино-места, нежилого помещения требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения до исполнения Фондом обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».»;

ж) в части 2⁴ первое и второе предложения изложить в следующей редакции: «При уклонении участника строительства от принятия жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в предусмотренный сообщением, указанным в части 2² настоящей статьи, срок или при отказе участника строительства от принятия жилого помещения, машино-места, нежилого помещения (за исключением случая, указанного в части 2³

настоящей статьи) Фонд по истечении двух месяцев со дня получения участником строительства указанного в части 2² настоящей статьи сообщения вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения. При этом риск случайной гибели жилого помещения, машино-места, нежилого помещения признается перешедшим к участнику строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения.», в третьем предложении слова «некоммерческая организация Фонда» заменить словом «Фонд», слово «долевого» исключить;

з) в части 3:

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

в пункте 1 слова «некоммерческой организации» исключить;

пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) функции застройщика и технического заказчика в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации осуществляет Фонд. В соответствии с пунктом 3 части 2¹ статьи 47, пунктом 3 части 4¹ статьи 48, пунктом 3 части 2² статьи 52, пунктом 3 части 6 статьи 55³¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации

при осуществлении указанных функций Фонду не требуется членство в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства;»;

пункт 3 признать утратившим силу;

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

к) часть 4¹ признать утратившей силу;

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

м) части 5 и 6 признать утратившими силу;

5) в статье 9²:

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

б) в части 4 слова «Фонд определяет» заменить словами «правлением Фонда определяются», слова «некоммерческой организацией Фонда» исключить;

в) в части 5:

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

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

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

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

д) в части 7:

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

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

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

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

пункт 6 признать утратившим силу;

в пункте 7 слова «некоммерческой организации» исключить;

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

б) в статье 9³:

а) в части 1:

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

в пункте 2:

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

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

в подпункте «д» слова «некоммерческой организации» исключить;

б) в части 2 слова «некоммерческой организации» исключить;

в) в подпункте «в» пункта 14 части 3 слова «некоммерческой организации» исключить;

7) в статье 9⁴:

а) в абзаце первом части 2 слова «Некоммерческая организация Фонда» заменить словом «Фонд»;

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

в) в части 5 слова «некоммерческой организацией Фонда» заменить словом «Фондом»;

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

8) в статье 11:

а) часть 5 изложить в следующей редакции:

«5. По запросам Фонда застройщики предоставляют Фонду необходимую для осуществления им предусмотренных настоящим Федеральным законом полномочий бухгалтерскую (финансовую) отчетность, а также иные документы в целях осуществления Фондом мониторинга, предусмотренного частью 5¹ настоящей статьи.»;

б) часть 5¹ после слов «статьей 3¹» дополнить словами «, частью 4 статьи 19»;

в) в части 5²:

пункт 1 после слов «статьей 3¹» дополнить словами «, частью 4 статьи 19»;

в пункте 3 слова «статьей 3» заменить словами «статьями 3, 3¹ и частью 4 статьи 19»;

9) статью 12 признать утратившей силу;

10) в статье 13:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. Выплата возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, включенные в реестр требований участников строительства, осуществляется на основании принятого Фондом решения о финансировании указанных в пункте 5 части 2 статьи 13¹ настоящего Федерального закона мероприятий за счет его имущества в порядке,

установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство. Такая выплата осуществляется до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика.»;

б) часть 1¹ признать утратившей силу;

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

г) часть 2 изложить в следующей редакции:

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

помещений), не превышающей ста двадцати квадратных метров. Предусмотренная настоящей частью рыночная стоимость определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, на дату, которая не может быть более чем на три месяца ранее даты принятия Фондом решения в соответствии с частью 1 настоящей статьи. Порядок расчета размера выплаты возмещения устанавливается Правительством Российской Федерации.»;

д) часть 2¹ изложить в следующей редакции:

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

е) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. Физическое лицо, которое приобрело право требования о передаче жилого помещения и (или) передаче машино-места и нежилого помещения после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства, не имеет права на получение возмещения по такому требованию.»;

ж) в части 4 слова «частями 1 и 1¹ настоящей статьи» заменить словами «настоящей статьёй»;

з) дополнить частями 4¹ и 4² следующего содержания:

«4¹. Предусмотренная настоящей статьёй выплата возмещения Фондом также осуществляется гражданам – участникам строительства, имеющим денежные требования, включенные в реестр требований участников строительства и подлежащие удовлетворению в порядке, установленном абзацем вторым подпункта 3 пункта 1 статьи 201⁹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»».

4². Предусмотренная настоящей статьёй выплата возмещения осуществляется независимо от вынесения одного из определений арбитражного суда, указанных в пункте 12 статьи 201¹⁵⁻²⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»»;

и) часть 5 признать утратившей силу;

к) дополнить частью 7 следующего содержания:

«7. Если при заключении договора участия в долевом строительстве, по которому Фондом планируется выплата предусмотренного настоящей статьёй возмещения, либо кредитного договора (договора займа), заключенного для расчетов по такому договору участия в долевом

строительстве, использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала, Фонд на основании заявления гражданина – участника строительства направляет в Пенсионный фонд Российской Федерации и его территориальные органы предусмотренный частью 1 статьи 10¹ Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» запрос. После получения предусмотренного частью 2 статьи 10¹ Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» сообщения Фонд перечисляет соответствующую сумму в Пенсионный фонд Российской Федерации и его территориальные органы в порядке, установленном Федеральным законом от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Оставшаяся часть возмещения подлежит выплате гражданину в порядке, установленном настоящей статьей, с учетом особенностей, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.»;

11) в статье 13¹:

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

б) в части 1:

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

в пункте 1 слово « долевого» исключить;

в пункте 2 слово «законом;» заменить словами «законом. Средства компенсационного фонда используются на финансирование указанной деятельности Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда;»;

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) финансирование мероприятий, осуществляемых Фондом в соответствии со статьей 9¹ настоящего Федерального закона, в том числе по исполнению обязательств застройщика по передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в соответствии с условиями договора, на основании решения о финансировании, принятого Фондом в порядке, установленном настоящей статьей;»;

пункт 3² изложить в следующей редакции:

«3²) финансирование мероприятий, осуществляемых некоммерческой организацией в организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом Российской Федерации (далее – Фонд субъекта Российской Федерации), в соответствии со статьей 21¹ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в том числе по исполнению обязательств застройщика по передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в соответствии с условиями договора, на основании решения о финансировании, принятого Фондом в порядке, установленном настоящей статьей;»;

пункт 4 дополнить словами «, в том числе на уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, включая платежи, связанные с предоставлением кредита, и (или) уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, по завершению строительства (строительству) объектов инфраструктуры»;

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

г) в части 2:

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

пункт 1 дополнить словами «, в том числе мероприятий, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости до государственной регистрации права собственности участников строительства на указанные помещения и машино-места»;

в пункте 2 слова «на погашение требований по текущим платежам» заменить словами «на перечисление денежных средств застройщику в соответствии с пунктом 3 статьи 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», погашение требований по текущим платежам», слова «некоммерческой организации Фонда» заменить словом «Фонду»;

дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

«2¹) на финансирование мероприятий, связанных с соблюдением условий и требований, предусмотренных пунктами 4 и 5 статьи 201¹⁵⁻²⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»»;

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

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

е) дополнить частью 3¹⁻¹ следующего содержания:

«3¹⁻¹. Принятие решения Фонда о финансировании мероприятий, указанных в пункте 1 части 2 настоящей статьи, возможно, если размер такого финансирования не превышает максимальную величину возможных выплат возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.»;

ж) часть 3² изложить в следующей редакции:

«3². Основания принятия Фондом решения о финансировании устанавливаются Правительством Российской Федерации.»;

з) часть 4 изложить в следующей редакции:

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

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», при условии, что Правительством Российской Федерации не принято решение об осуществлении Фондом мероприятий, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, в соответствии со статьей 9¹ настоящего Федерального закона.»;

и) в части 6 слова «некоммерческой организации» исключить;

12) в статье 13³:

а) часть 2 признать утратившей силу;

б) в части 3 слова «лицу, определенному в порядке, установленном частью 2 настоящей статьи» заменить словами «Фонду субъекта Российской Федерации либо в случае отсутствия решения о его создании на основании решения Правительства Российской Федерации – Фонду», слова «некоммерческой организации Фонда» заменить словом «Фонду»;

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

г) в части 6 первое предложение дополнить словами «, рассчитываемых исходя из общей площади такого жилого помещения, не превышающей ста двадцати квадратных метров»;

д) дополнить частью 11 следующего содержания:

«11. Наряду с гражданами – членами кооператива правом на получение возмещения в соответствии с настоящим Федеральным законом обладают граждане, которые приобрели пай гражданина – члена

кооператива в порядке наследования, если выплата возмещения умершему гражданину – члену кооператива не производилась.»;

13) дополнить статьей 13⁴ следующего содержания:

«Статья 13⁴. Реализация имущества, переданного по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

1. При передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по основаниям, предусмотренным статьей 201¹⁵⁻²⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», указанное в настоящей части имущество реализуется Фондом на торгах в порядке, утвержденном наблюдательным советом Фонда. Начальная цена продажи имущества определяется на основании отчета оценщика, привлекаемого Фондом.

2. Денежные средства, полученные от реализации указанного в части 1 настоящей статьи имущества, за вычетом расходов Фонда, связанных с его реализацией, должны быть распределены между Фондом и бюджетом субъекта Российской Федерации или публично-правового образования пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании.»;

14) часть 14 статьи 25 изложить в следующей редакции:

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

Статья 11

Внести в статью 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 года № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317) следующие изменения:

1) в части 13 слова «статей 18 – 18²» заменить словами «статьи 18 (за исключением части 7¹), статей 18¹ и 18²»;

2) часть 20 дополнить новым третьим предложением следующего содержания: «Указанные требования не применяются к застройщикам, осуществляющим деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости, как на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, так и с использованием счетов эскроу при

условии, если договоры о развитии застроенной территории, и (или) договоры о комплексном развитии территории, и (или) договоры о комплексном освоении территории заключены до 1 июля 2018 года.».

Статья 12

Статью 16 Федерального закона от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2019, № 26, ст. 3317; № 31, ст. 4420) дополнить частью 23¹ следующего содержания:

«23¹. В единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1¹ статьи 23¹ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) (далее – реестр проблемных объектов), включаются также сведения о многоквартирных домах, в отношении которых имеются требования граждан, сведения о которых включены в реестр пострадавших граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены на день вступления в силу настоящего Федерального закона (далее – реестр

пострадавших граждан), если указанные многоквартирные дома соответствуют основаниям включения в реестр проблемных объектов, предусмотренным частью 1¹ статьи 23¹ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона). Если сведения о многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости включены в реестр проблемных объектов, сведения об указанных объектах, в том числе сведения о пострадавших гражданах по указанным объектам, подлежат исключению контролирующим органом из реестра пострадавших граждан. В отношении оставшихся граждан, сведения о которых включены в реестр пострадавших граждан, высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) утверждаются или вносятся изменения в соответствующий план-график реализации мероприятий по восстановлению их прав.».

Статья 13

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением пункта 6 статьи 1 настоящего Федерального закона.

2. Пункт 6 статьи 1 настоящего Федерального закона вступает в силу с 28 июня 2021 года.

3. Действие положений части 21⁷ статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на правоотношения, возникшие до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

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

5. Положения Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) и части 14 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 при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

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

7. Если арбитражным судом по основаниям и в порядке, которые предусмотрены частью 6 настоящей статьи, принято решение о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства, при формировании реестра требований участников строительства арбитражный управляющий вносит в такой реестр соответствующие изменения путем исключения из него требований юридических лиц в отношении их требований о передаче жилых помещений и включения требований граждан – участников строительства в отношении машино-мест и нежилых помещений, указанных в подпункте 3¹ пункта 1 статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона), в реестр требований участников строительства и исключения указанных требований граждан – участников строительства из четвертой очереди реестра требований кредиторов. Требования юридических лиц в отношении их требований о передаче жилых помещений признаются денежными требованиями и включаются арбитражным управляющим в реестр требований кредиторов. В случае, если требования граждан – участников строительства не были предъявлены в установленный Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» срок в ходе наблюдения, такие требования

предъявляются конкурсному управляющему и рассматриваются в установленном указанным Федеральным законом порядке.

8. В делах о банкротстве застройщика, в которых Фонд является участником дела о банкротстве, Фонд вправе направить в арбитражный суд ходатайство об освобождении арбитражного управляющего, не аккредитованного Фондом, от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве застройщика. В ходатайстве Фонда указываются также кандидатура арбитражного управляющего из числа арбитражных управляющих, аккредитованных Фондом, наименование и адрес саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий. На основании такого ходатайства арбитражный суд освобождает арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и утверждает нового арбитражного управляющего, указанного в ходатайстве Фонда. Определение арбитражного суда об освобождении арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве и утверждении нового арбитражного управляющего подлежит немедленному исполнению.

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

ответственности, поданным после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

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

11. Положения пункта 2² статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к правоотношениям, возникшим при аккредитации Фондом арбитражных управляющих и (или) продлении срока действия аккредитации арбитражных управляющих после 1 февраля 2021 года.

12. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона:

1) права и обязанности унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной Фондом в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (без учета изменений,

внесенных настоящим Федеральным законом) (далее – некоммерческая организация Фонда), предусмотренные данным Федеральным законом, а также Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом), переходят Фонду;

2) все установленные законодательством Российской Федерации права и обязанности некоммерческой организации Фонда, а также права и обязанности некоммерческой организации Фонда по договорам (контрактам, соглашениям), заключенным некоммерческой организацией Фонда, права по распоряжению денежными средствами, размещенными на счетах, открытых некоммерческой организацией Фонда, и соответствующие права требования в отношении указанных денежных средств переходят к Фонду. При этом заключение дополнительных соглашений к указанным договорам (контрактам, соглашениям) не требуется;

3) права на имущество некоммерческой организации Фонда, за исключением имущества некоммерческой организации Фонда, необходимого для осуществления действий по ее ликвидации, переходят к Фонду. Государственная регистрация перехода права собственности, иных прав на объекты недвижимого имущества некоммерческой организации Фонда проводится на основании заявления Фонда.

13. При переходе прав и обязанностей некоммерческой организации Фонда к Фонду в соответствии с частью 12 настоящей статьи получение согласия кредиторов и уведомление кредиторов и должников не требуются. Требования кредиторов некоммерческой организации Фонда подлежат удовлетворению в соответствии с условиями и содержанием обязательств, на которых они основаны.

14. После осуществления предусмотренного настоящей статьей перехода прав и обязанностей некоммерческой организации Фонда к Фонду некоммерческая организация Фонда может быть ликвидирована в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, в том числе в случае принятия решения о ее ликвидации наблюдательным советом Фонда.

15. Если на день вступления в силу настоящего Федерального закона принято решение Правительства Российской Федерации об осуществлении мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства Фондом или соответствующие обязательства перешли к Фонду на основании законодательных актов Российской Федерации, измененных настоящим Федеральным законом, банковское сопровождение деятельности по финансированию и осуществлению мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства осуществляется в порядке, установленном

статьями 9² – 9⁴ Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона).

16. Денежные средства с номинального счета Фонда, полученные им от страховщика (банка) в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 27 июня 2019 года № 153-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», перечисляются на счет компенсационного фонда Фонда по истечении тридцати дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона, в том числе если проверка, предусмотренная частью 18 статьи 3 Федерального закона от 27 июня 2019 года № 153-ФЗ «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», не завершена на указанную дату. В случае установления судом факта превышения суммы денежных средств, перечисленных в Фонд, над суммой, подлежащей перечислению, страховщик вправе потребовать у Фонда возврата денежных средств в размере такого превышения за счет средств компенсационного фонда.

17. Положения части 3 статьи 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) в части отсутствия права на получение возмещения физическим лицом, имеющим требование о передаче жилого помещения, и (или) машино-места, и (или) нежилого помещения на основании соглашения (договора), в соответствии с которым производится уступка прав требования физического лица, применяются к соглашению (договору) об уступке прав требования, заключенному после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, если на момент совершения сделки по передаче права требования застройщик признан банкротом. Физическое лицо, которое приобрело право требования о

передаче жилого помещения, и (или) машино-места, и (или) нежилого помещения у юридического лица до 27 июня 2019 года, если на момент совершения такой сделки по передаче права требования застройщик не признан банкротом и в отношении его не открыто конкурсное производство, вправе получить возмещение по указанному требованию в порядке, установленном статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона).

18. Действие положений части 11 статьи 13³ 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» распространяется на правоотношения, возникшие до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

19. Застройщики вправе заключать договоры участия в долевом строительстве в соответствии с частью 7¹ 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» независимо от даты получения разрешения на строительство.

20. В случае, если решение о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13¹ Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», принято до дня вступления в силу настоящего Федерального закона и расчеты с кредиторами третьей очереди в рамках дела о банкротстве застройщика не начались, Фонд в течение тридцати дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона вправе обратиться в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о намерении в соответствии со статьей 201¹⁵⁻²⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона).

Президент
Российской Федерации

В.Путин