РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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

Принят Государственной Думой 21 июля 2017 года

Одобрен Советом Федерации 25 июля 2017 года

Статья 1. **Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом**

Настоящий Федеральный закон определяет порядок создания, правовое положение, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства.

Статья 2. **Цель и порядок создания публично-правовой компании**

1. Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) создается Российской

gost.e-ecolog.ru

Федерацией в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков.

2. Фонд создается путем преобразования некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», которая создана в организационно-правовой форме фонда и учредителем которой является Российская Федерация в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации о защите прав граждан – участников долевого строительства, и является ее правопреемником.

3. Фонд действует на основании устава, утвержденного Правительством Российской Федерации.

4. Местом нахождения Фонда является город Москва.

Статья 3. **Функции, полномочия и деятельность Фонда**

1. Для достижения целей, установленных настоящим Федеральным законом, Фонд осуществляет следующие функции и полномочия:

1) формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства 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 имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее – компенсационный фонд);

2) учет поступивших обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд и взаимодействие с федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами, осуществляющими государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – орган регистрации прав), в порядке, предусмотренном статьей 11 настоящего Федерального закона, в целях обеспечения контроля за исполнением застройщиком обязанности по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

3) выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, при несостоятельности (банкротстве) застройщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;

4) аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление функций по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере несостоятельности (банкротства) и финансового оздоровления;

5) финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда;

6) взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и застройщиками;

7) осуществление иных функций и полномочий, установленных федеральными законами.

2. Фонд осуществляет деятельность, направленную на реализацию его функций, а также имеет право:

1) инвестировать временно свободные средства в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) выпускать облигации в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3) осуществлять иную приносящую доход деятельность, направленную на достижение поставленных перед Фондом в соответствии с настоящим Федеральным законом целей.

3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда подлежит ежегодному обязательному аудиту отобранной в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 236-ФЗ «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» на конкурсной основе аудиторской организацией. Аудиторское заключение размещается на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и подлежит направлению в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – уполномоченный орган), и Правительство Российской Федерации.

4. Счетная палата Российской Федерации и иные государственные органы Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют внешний государственный аудит (контроль) в отношении Фонда.

5. Фонд составляет консолидированную финансовую отчетность в соответствии с требованиями Федерального закона от 27 июля 2010 года № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

6. Деятельность Фонда подлежит ежегодному актуарному оцениванию по итогам финансового года.

7. Обязательное актуарное оценивание проводится в соответствии с законодательством об актуарной деятельности. Актуарное заключение должно соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 2 ноября 2013 года № 293-ФЗ «Об актуарной деятельности в Российской Федерации», и содержать результаты актуарного оценивания текущих и будущих обязательств Фонда перед участниками долевого строительства, результаты оценивания актуарной стоимости имущества компенсационного фонда, а также результаты актуарного оценивания исполнения обязательств Фонда перед гражданами – участниками долевого строительства в условиях текущих поступлений обязательных отчислений (взносов) застройщиков. Актуарное заключение размещается на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети

«Интернет» и подлежит направлению в уполномоченный орган и Правительство Российской Федерации.

Статья 4. **Имущество Фонда**

1. Имущество Фонда формируется за счет имущества преобразуемой некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», обязательных отчислений (взносов) застройщиков, а также имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, добровольных имущественных взносов, доходов, полученных Фондом от осуществления своей деятельности, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

2. Имущество Фонда принадлежит ему на праве собственности и используется для выполнения его функций. Если иное не определено настоящим Федеральным законом, направления расходования средств Фонда, полученных в том числе в результате приносящей доход деятельности, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Инвестирование временно свободных средств Фонда осуществляется на принципах возвратности, прибыльности и ликвидности в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Временно свободные средства Фонда могут инвестироваться только в следующие активы (объекты инвестирования):

1) государственные ценные бумаги Российской Федерации;

2) государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации;

3) облигации российских эмитентов, за исключением государственных ценных бумаг Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей части;

4) ипотечные ценные бумаги, выпущенные в соответствии с законодательством Российской Федерации об ипотечных ценных бумагах;

5) акции российских эмитентов, созданных в форме открытых акционерных обществ;

6) ценные бумаги международных финансовых организаций, допущенные к размещению и (или) публичному обращению в Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации;

7) депозиты в валюте Российской Федерации и в иностранной валюте в российских кредитных организациях, а также депозиты в валюте Российской Федерации и в иностранной валюте в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» в случае, установленном пунктом 1 части 4 статьи 3 Федерального закона от 17 мая 2007 года № 82-ФЗ «О банке развития»;

8) денежные средства в валюте Российской Федерации и в иностранной валюте на счетах в российских кредитных организациях (за

исключением счетов в российских кредитных организациях, исполняющих функции расчетных центров организаторов торговли), а также на счетах в государственной корпорации «Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)» в случае, установленном пунктом 2 части 4 статьи 3 Федерального закона от 17 мая 2007 года № 82-ФЗ «О банке развития».

5. Требования к инвестированию временно свободных средств в активы (объекты инвестирования), предусмотренные частью 4 настоящей статьи, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Часть доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда, направляется на финансирование расходов, связанных с осуществлением предусмотренных настоящим Федеральным законом функций и полномочий Фонда. Предельный процент доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда и направляемых на финансирование расходов, связанных с осуществлением предусмотренных настоящим Федеральным законом функций и полномочий Фонда и обеспечением его текущей деятельности, устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. Распоряжение имуществом Фонда осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом Фонда.

Статья 5. **Компенсационный фонд**

1. Компенсационный фонд обособляется от иного имущества Фонда.

По компенсационному фонду ведется обособленный учет.

2. Денежные средства компенсационного фонда должны учитываться на отдельном счете, открываемом Фондом в кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным Правительством Российской Федерации (далее – счет компенсационного фонда).

3. Права на ценные бумаги, приобретенные за счет денежных средств компенсационного фонда, учитываются на отдельных счетах депо, открытых Фонду.

4. На имущество, составляющее компенсационный фонд, не может быть обращено взыскание по обязательствам Фонда.

Статья 6. **Органы управления Фонда**

Органами управления Фонда являются наблюдательный совет Фонда, правление Фонда и генеральный директор Фонда.

Статья 7. **Наблюдательный совет Фонда**

1. Высшим органом управления Фонда является наблюдательный совет Фонда.

2. Положение о наблюдательном совете Фонда утверждается Правительством Российской Федерации.

3. Количественный состав наблюдательного совета Фонда – семь человек. Председатель наблюдательного совета Фонда и другие члены наблюдательного совета Фонда назначаются Правительством Российской

Федерации сроком на три года. В состав наблюдательного совета Фонда входят председатель наблюдательного совета единого института развития в жилищной сфере, определенного Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», генеральный директор единого института развития в жилищной сфере, два представителя от Правительства Российской Федерации, два представителя от Федерального Собрания Российской Федерации (по одному представителю от каждой палаты Федерального Собрания Российской Федерации) и генеральный директор Фонда, являющийся членом наблюдательного совета Фонда по должности.

4. Полномочия председателя наблюдательного совета Фонда и других членов наблюдательного совета Фонда могут быть прекращены досрочно по решению Правительства Российской Федерации.

5. При осуществлении возложенных на Фонд функций и полномочий наблюдательный совет Фонда осуществляет полномочия, предусмотренные настоящим Федеральным законом, Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 236-ФЗ «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», иными федеральными

законами и уставом Фонда.

6. Порядок работы и проведения заседаний наблюдательного совета Фонда определяется положением о наблюдательном совете Фонда и (или) регламентом его деятельности.

Статья 8. **Правление Фонда**

1. Коллегиальным исполнительным органом управления Фонда является правление Фонда.

2. Количественный состав правления Фонда определяется уставом Фонда. Генеральный директор Фонда входит в состав правления Фонда по должности. Генеральный директор Фонда является председателем правления Фонда.

3. Члены правления Фонда, за исключением генерального директора Фонда, назначаются на должность и освобождаются от должности наблюдательным советом Фонда по представлению генерального директора Фонда на срок, определенный уставом Фонда.

4. Компетенция правления Фонда определяется Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 236-ФЗ «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и уставом Фонда.

Статья 9. **Генеральный директор Фонда**

1. Генеральный директор Фонда является единоличным

исполнительным органом Фонда.

2. Генеральный директор Фонда назначается на должность сроком на три года в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3. К компетенции генерального директора Фонда относятся вопросы осуществления руководства текущей деятельностью Фонда, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции иных органов управления Фонда.

4. Порядок осуществления генеральным директором Фонда своих полномочий устанавливается уставом Фонда.

Статья 10. **Обязательные отчисления (взносы) застройщиков в компенсационный фонд**

1. Размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения (далее – величина взноса).

2. Величина взноса может изменяться на основании федерального закона не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда. При изменении величины взноса изменение размера обязательных отчислений (взносов) производится не ранее чем через три календарных месяца после дня вступления в силу федерального закона, предусматривающего такое изменение. Изменение величины взноса не

влечет за собой перерасчет и корректировку размера внесенных обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд.

3. Обязательные отчисления (взносы) застройщиков вносятся на номинальный счет Фонда, владельцем которого является Фонд, не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора. Такой счет открывается в кредитной организации, соответствующей требованиям, указанным в части 2 статьи 5 настоящего Федерального закона (далее – номинальный счет). Учет находящихся на номинальном счете денежных средств каждого застройщика обязан вести Фонд.

4. Денежные средства с номинального счета перечисляются на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

5. По требованию застройщика денежные средства с номинального счета перечисляются ему в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого требования в случае:

1) отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;

2) отказа сторон от совершения сделки;

3) излишней уплаты застройщиком денежных сумм.

6. На денежные средства, находящиеся на номинальном счете, не может быть обращено взыскание по долгам Фонда.

7. Обращение взыскания на денежные средства, находящиеся на номинальном счете, приостановление операций по номинальному счету по обязательствам застройщика, а также перечисление денежных средств застройщику по его требованию не допускается в отношении денежных средств в размере, который необходим для перечисления их на счет компенсационного фонда в соответствии с запросом органа регистрации прав об уплате или неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) по договору участия в долевом строительстве.

8. Кредитная организация, в которой открыт номинальный счет, не позднее одного рабочего дня со дня поступления исполнительного документа, содержащего требование о взыскании денежных средств по обязательствам застройщика, направляет копию такого документа в Фонд. Фонд не позднее трех рабочих дней со дня получения копии исполнительного листа уведомляет кредитную организацию о размере денежных средств, которые необходимы для перечисления на счет компенсационного фонда, и размере денежных средств, на которые может быть обращено взыскание. Кредитная организация исполняет содержащиеся в исполнительном документе требования о взыскании

денежных средств по обязательствам застройщика после получения указанного уведомления Фонда.

9. Наложение ареста на денежные средства застройщика, находящиеся на номинальном счете, не препятствует совершению по распоряжению Фонда операций, необходимых для перечисления денежных средств в компенсационный фонд по зарегистрированному договору.

Статья 11. **Порядок взаимодействия Фонда, органов государственной власти, органов местного самоуправления, застройщиков**

1. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, орган регистрации прав направляет в Фонд запрос об уплате или неуплате в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 10 настоящего Федерального закона, застройщиком обязательных отчислений (взносов) по договору участия в долевом строительстве. Указанный запрос должен содержать идентифицирующие сведения о застройщике, кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, реквизиты договора участия в долевом строительстве, определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства согласно договору участия в долевом

строительстве, цену такого договора.

2. Фонд не позднее одного рабочего дня со дня получения такого запроса представляет указанные в запросе сведения с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

3. В течение одного рабочего дня со дня осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве или отказа в его государственной регистрации орган регистрации прав направляет с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия сведения об этом в Фонд.

4. Фонд вносит в единый реестр застройщиков информацию об объектах долевого строительства, в отношении которых застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем поступления денежных средств на счет компенсационного фонда.

5. По запросам Фонда застройщики предоставляют Фонду необходимую для осуществления им предусмотренных настоящим Федеральным законом полномочий бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

6. В случае отклонения застройщика от примерного графика реализации проекта строительства, предусмотренного 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», на шесть и более месяцев застройщик обязан представить Фонду не позднее трех дней со дня получения запроса от Фонда проектную декларацию, выписку по расчетному счету застройщика, открытому в уполномоченном банке в соответствии с указанным Федеральным законом, и бухгалтерскую (финансовую) отчетность за последний отчетный период.

7. По запросам Фонда органы государственной власти, органы местного самоуправления без взимания платы предоставляют Фонду необходимые для осуществления им предусмотренных настоящим Федеральным законом полномочий документы и информацию не позднее семи рабочих дней со дня поступления соответствующего запроса. Указанные в настоящей части запросы направляются, а документы и информация предоставляются с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия. При невозможности направления запросов или предоставления запрашиваемых в соответствии с настоящей статьей документов и информации с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия такие запросы направляются, а документы и информация предоставляются иным способом.

Статья 12. **Использование средств компенсационного фонда**

1. Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

1) на выплату возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;

2) на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Правительством Российской Федерации устанавливается порядок принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования;

3) на финансирование расходов Фонда, связанных с осуществлением предусмотренных настоящим Федеральным законом функций и полномочий Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда.

2. Предоставление средств компенсационного фонда на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства осуществляется в размере, не превышающем максимальной величины возможных выплат возмещения

гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, если финансирование указанных мероприятий приведет к уменьшению затрат компенсационного фонда на такие выплаты.

3. При невозможности соблюдения условий, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, Фонд вправе осуществлять финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет иного имущества Фонда в порядке, установленном пунктом 2 части 1 настоящей статьи.

4. Средства на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства предоставляются только юридическому лицу, в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» имеющему намерение стать приобретателем объекта незавершенного строительства и земельного участка (прав на земельный участок) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, имеющими требования о передаче жилых помещений (далее – лицо, имеющее намерение стать приобретателем), выбранному путем конкурсного отбора, порядок и условия которого устанавливаются уполномоченным органом. Порядок такого конкурсного отбора должен обеспечивать прозрачность, свободный и безвозмездный доступ к

информации о конкурсном отборе и его результатах, равные условия для обеспечения конкуренции между его участниками. Условием допуска к участию в конкурсном отборе является финансовое положение лица, имеющего намерение стать приобретателем, достаточное для исполнения получаемых обязательств, а также соблюдение таким лицом нормативов финансовой устойчивости его деятельности, установленных Правительством Российской Федерации.

5. Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, осуществляемых победителем конкурса по отбору лица, имеющего намерение стать приобретателем, осуществляется после вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика.

Статья 13. **Выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства**

1. Выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким

договорам.

2. Выплата возмещения гражданину – участнику долевого строительства по договору (договорам) участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены такого договора, но не более предельной суммы возмещения, определяемой как произведение общей площади всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков, подлежащих передаче гражданину – участнику долевого строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в соответствующем субъекте Российской Федерации, значение которого определяется в период, в который был заключен договор, уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере официального статистического учета.

3. Физическое лицо, которое приобрело у юридического лица – участника долевого строительства право требования по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого

помещения, после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, не имеет права на получение возмещения по такому договору.

Статья 14. **О внесении изменения в Закон Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации»**

В абзаце втором части десятой статьи 7^7 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-I «О статусе столицы Российской Федерации» (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 19, ст. 683; Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 27, ст. 3938) слова «пункта 1 части 2 и части 2^1 статьи 3, части 2 статьи 12^1, статей 15 – 15^4, 23^2» заменить словами «статьи 2, частей 1 – 2^6, 4, 5 статьи 3, части 1, пунктов 2, 7 части 2 статьи 3^1, статей 13, 15, 15^4, 18 – 18^2, пунктов 4, 7 части 1, пункта 5 части 2 статьи 20 и статьи 23^2».

Статья 15. **О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»**

Внести в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2009, № 1, ст. 4; № 29, ст. 3632; 2011, № 29, ст. 4301; № 49, ст. 7015, 7024; 2012, № 53, ст. 7619; 2013, № 27, ст. 3481; № 52, ст. 6979; 2015, № 1, ст. 29, 35; № 27, ст. 3945, 3977; № 29, ст. 4362; 2016, № 1, ст. 11, 29; № 27, ст. 4237) следующие

изменения:

1) в пункте 2^1 статьи 7 слова «– кредитной организации» заменить словами «, должника, работника, бывшего работника должника», слова «абзацем вторым пункта 2 статьи 7 настоящего Федерального закона» заменить словами «пунктом 2 настоящей статьи»;

2) статью 41 дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7. Уведомление о направлении в арбитражный суд заявления уполномоченного органа о признании должника банкротом подлежит обязательному опубликованию путем включения его в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение пяти рабочих дней с даты направления заявления в арбитражный суд.»;

3) в статье 201^1:

а) пункт 1 дополнить подпунктом 2^1 следующего содержания:

«2^1) участник долевого строительства – гражданин, являющийся участником строительства и имеющий требование к застройщику на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по которому застройщиком осуществлены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, публично-правовая компания «Фонд защиты

прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд), к которой перешло право требования по договору участия в долевом строительстве в результате осуществления выплаты в соответствии с настоящим Федеральным законом;»;

б) дополнить пунктами $2^1 – 2^7$ следующего содержания:

«2^1. Конкурсными управляющими (внешними управляющими) в деле о банкротстве застройщика, который осуществлял взносы в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, утверждаются арбитражные управляющие, соответствующие установленным настоящим Федеральным законом требованиям и аккредитованные Фондом.

Аккредитация арбитражного управляющего в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщиков осуществляется Фондом на основании заявления арбитражного управляющего в течение тридцати дней со дня его поступления. К указанному заявлению прилагаются документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к аккредитации, установленным настоящим параграфом.

Порядок рассмотрения заявлений об аккредитации арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних

управляющих) при банкротстве застройщиков, аккредитации, аннулирования аккредитации, отказа в продлении аккредитации определяется регулирующим органом.

2^2. Обязательными условиями аккредитации Фондом арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщика являются:

1) соответствие требованиям к арбитражным управляющим, установленным настоящим Федеральным законом;

2) наличие стажа работы на руководящих должностях в сфере строительства и реконструкции объектов капитального строительства не менее трех лет либо осуществление обязанностей арбитражного управляющего в процедуре, применяемой в деле о банкротстве застройщика (не менее трех процедур);

3) отсутствие в течение трех лет, предшествующих аккредитации, нарушений законодательства Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), приведших к существенному ущемлению прав кредиторов, необоснованному расходованию конкурсной массы застройщика, непропорциональному удовлетворению требований кредиторов, а также отсутствие случаев отстранения от исполнения обязанностей арбитражного управляющего, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением таких обязанностей.

2^3. Правительством Российской Федерации могут быть установлены дополнительные требования к условиям аккредитации арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщиков.

Срок действия аккредитации арбитражного управляющего в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщика составляет три года. Продление срока действия аккредитации осуществляется Фондом на основании направляемых в Фонд за тридцать дней до истечения срока действия аккредитации заявлений арбитражных управляющих. Фонд выдает арбитражному управляющему, аккредитованному в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщиков, свидетельство об аккредитации.

В случае аннулирования Фондом аккредитации арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом, или отказа в продлении срока аккредитации такой арбитражный управляющий отстраняется арбитражным судом от исполнения своих обязанностей на основании заявления лица, участвующего в деле о банкротстве.

2^4. При подаче заявления о признании застройщика банкротом в нем указываются кандидатура арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом, наименование и адрес саморегулируемой организации, членом

которой является указанный арбитражный управляющий.

2^5. В случае освобождения или отстранения арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей, в том числе по жалобе Фонда на неисполнение или ненадлежащее исполнение арбитражным управляющим возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, арбитражный суд назначает арбитражного управляющего по правилам пункта 6 статьи 45 настоящего Федерального закона из арбитражных управляющих, аккредитованных Фондом.

2^6. Фонд, в том числе в случаях, если он не является кредитором застройщика, обладает правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом.

При обращении Фонда в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом принимаются во внимание представленные им доказательства наличия признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества застройщика, предусмотренных настоящим Федеральным законом. При этом не применяются положения, предусмотренные пунктами 2 и 2^1 статьи 7 и пунктами 8 и 9 статьи 42 настоящего Федерального закона.

В случае, если до назначенного судом заседания на рассмотрение арбитражного суда поступают заявления о признании должника банкротом от других лиц, все поступившие заявления рассматриваются арбитражным

судом в качестве заявлений о вступлении в дело о банкротстве. Данные заявления должны быть рассмотрены в течение пятнадцати дней с даты судебного заседания по рассмотрению заявления Фонда в случае подачи им такого заявления.

В случае применения при банкротстве должника правил настоящего параграфа арбитражный суд направляет определение о принятии заявления о признании должника банкротом в Фонд, который вправе участвовать в судебном заседании по рассмотрению обоснованности заявления о признании застройщика банкротом.

2^{7}. При рассмотрении дела о банкротстве застройщика предусмотренные настоящим Федеральным законом наблюдение и финансовое оздоровление не применяются.

Арбитражный суд рассматривает обоснованность заявления о признании должника банкротом по правилам статьи 48 настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящим параграфом.

По результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании должника банкротом арбитражный суд:

принимает решение о признании требований заявителя обоснованными, о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства;

выносит определение об отказе в признании должника банкротом и об оставлении такого заявления без рассмотрения;

принимает решение об отказе в признании должника банкротом и о прекращении производства по делу о банкротстве.

Указанные акты арбитражного суда могут быть обжалованы.

Конкурсное производство вводится сроком на один год. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, до шести месяцев.»;

в) в пункте 3:

абзац третий изложить в следующей редакции:

«Если сведения о том, что должник является застройщиком, становятся известны арбитражному суду после возбуждения дела о банкротстве, арбитражный суд:»;

дополнить абзацами следующего содержания:

«принимает по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, или по собственной инициативе решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства либо выносит определение в случае, если указанные сведения стали известны после признания должника банкротом, в которых указывает на применение при банкротстве должника правил настоящего параграфа;

освобождает арбитражного управляющего от исполнения

возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве застройщика, если такой арбитражный управляющий не аккредитован Фондом. В указанном случае лицо, заявление которого о признании должника банкротом было признано обоснованным, представляет в арбитражный суд кандидатуру арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом.

Сведения, содержащиеся в указанных в настоящем пункте решении или определении, подлежат опубликованию конкурсным управляющим в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона. Указанные решение или определение могут быть обжалованы.»;

г) дополнить пунктом 3^1 следующего содержания:

«3^1. Фонд вправе обращаться в арбитражный суд с заявлениями об оспаривании сделок застройщика по основаниям и в порядке, которые предусмотрены главой III^1 настоящего Федерального закона.»;

д) пункт 7 изложить в следующей редакции:

«7. С даты возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика и до даты признания его банкротом застройщик обязан при заключении договора, предусматривающего передачу жилого помещения, а также при принятии денежных средств по ранее заключенным договорам, предусматривающим передачу жилого помещения, предварительно письменно сообщать им, что в отношении его возбуждено дело о банкротстве.»;

е) в пункте 8 слово «наблюдения» заменить словами «внешнего управления, решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства», слово «направляется» заменить словом «направляются»;

ж) дополнить пунктом 8^1 следующего содержания:

«8^1. Первое собрание кредиторов проводится не ранее четырех месяцев с даты принятия решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

В случае, если у застройщика имеются объекты строительства, в отношении которых были уплачены взносы в Фонд, первое собрание кредиторов проводится не позднее месяца после принятия решений собранием участников долевого строительства в соответствии со статьей $201^{12\text{-}1}$ настоящего Федерального закона.

Участники строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов, при участии в собраниях кредиторов обладают числом голосов, определяемым исходя из суммы, уплаченной участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимости переданного застройщику имущества, а также размера убытков в виде реального ущерба, определенного в соответствии с пунктом 2 статьи 201^5 настоящего Федерального закона.»;

4) в статье 201^2:

а) пункт 1 дополнить словами «, и Фонд в случае, если застройщиком были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

б) в пункте 2 слова «Указанному в пункте 1 настоящей статьи органу власти» заменить словами «Указанным в пункте 1 настоящей статьи органу власти и Фонду»;

5) пункт 1 статьи 201^3 после слов «в виде запрета на» дополнить словами «расторжение арендодателем договора аренды земельного участка с застройщиком,»;

6) статью 201^4 изложить в следующей редакции:

«Статья 201^4. **Особенности предъявления участниками строительства требований при банкротстве застройщика**

1. С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика в ходе внешнего управления в деле о банкротстве застройщика требования о передаче жилых помещений, в том числе возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, и (или) денежные требования участников строительства могут

быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного настоящим параграфом порядка предъявления требований к застройщику. С даты открытия конкурсного производства исполнение исполнительных документов по требованиям участников строительства, предусмотренным настоящим пунктом, прекращается.

2. Руководитель застройщика в течение десяти календарных дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу сведений о всех участниках строительства конкурсному управляющему. Конкурсный управляющий в пятидневный срок с даты получения сведений от руководителя застройщика уведомляет всех выявленных участников строительства об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и денежных требований и о сроке предъявления таких требований.

3. Денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений (далее – требования участников строительства) предъявляются конкурсному управляющему.

Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований о передаче жилых

помещений, который является частью реестра требований кредиторов, в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

4. Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении трех месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Требования участников строительства включаются в реестр требований о передаче жилых помещений при предъявлении указанных требований не позднее трех месяцев со дня получения уведомления конкурсного управляющего, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи, независимо от даты закрытия такого реестра. В случае пропуска указанного в настоящем пункте срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом.

Конкурсный управляющий обязан обеспечить лицам, участвующим в деле о банкротстве, возможность ознакомления с реестром требований о передаче жилых помещений и основаниями для включения требований участников строительства в такой реестр. Возражения лиц, участвующих в деле о банкротстве застройщика, могут быть заявлены в течение пятнадцати рабочих дней со дня закрытия реестра требований кредиторов либо со дня включения требований участников строительства в реестр требований о передаче жилых помещений, если такие требования в соответствии с настоящей статьей включены после закрытия реестра, в

арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, который рассматривает такие возражения в порядке, установленном статьей 60 настоящего Федерального закона.

5. Расходы конкурсного управляющего на уведомление кредиторов о предъявлении требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований осуществляются им за счет должника.

6. Наряду с приложением вступивших в силу решений суда, арбитражного суда, определений о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решений третейского суда или иных судебных актов и (или) подлинных документов либо их надлежащим образом заверенных копий, подтверждающих обоснованность этих требований, конкурсному управляющему должны быть представлены документы, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

7. Конкурсный управляющий рассматривает предъявленное в ходе дела о банкротстве требование участника строительства и по результатам его рассмотрения не позднее чем в течение тридцати рабочих дней со дня получения такого требования вносит его в реестр требований о передаче жилых помещений в случае обоснованности предъявленного требования.

В тот же срок конкурсный управляющий уведомляет соответствующего участника строительства о включении его требования в реестр требований о передаче жилых помещений, или об отказе в таком включении, или о включении в реестр требования в неполном объеме. При включении требований участников строительства конкурсным управляющим учитывается размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с пунктом 2 статьи 201^5 настоящего Федерального закона, независимо от предъявления участником строительства соответствующего требования в части убытков.

Если после включения конкурсным управляющим требования участника строительства в реестр требований о передаче жилых помещений в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи конкурсному управляющему станут известны обстоятельства, свидетельствующие о необоснованном включении такого требования, о наличии которых он не знал и не должен был знать на момент его включения в реестр, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением об исключении этого требования из реестра полностью или частично. Принятое по результатам рассмотрения этого заявления определение может быть обжаловано.

8. Возражения по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требования участника строительства могут быть заявлены в

арбитражный суд участником строительства не позднее чем в течение пятнадцати рабочих дней со дня получения участником строительства уведомления конкурсного управляющего о результатах рассмотрения этого требования. К указанным возражениям должны быть приложены документы, подтверждающие направление конкурсному управляющему копий возражений и приложенных к возражениям документов.

9. Требования участников строительства, возражения по которым не заявлены в срок, предусмотренный пунктом 8 настоящей статьи, считаются установленными в размере, составе и порядке, которые определены конкурсным управляющим.

10. Требования участников строительства, по которым заявлены возражения, рассматриваются арбитражным судом в порядке, установленном статьей 60 настоящего Федерального закона.

По результатам такого рассмотрения выносится определение арбитражного суда о включении или об отказе во включении указанных требований в реестр требований о передаче жилых помещений. Копия определения о включении или об отказе во включении указанных требований в реестр требований о передаче жилых помещений направляется лицу, заявившему возражения, и конкурсному управляющему не позднее дня, следующего за днем вынесения определения арбитражного суда.

Определение арбитражного суда о включении или об отказе во включении требований участников строительства в реестр требований о передаче жилых помещений может быть обжаловано.

11. Требование участника строительства, установленное соответствующим определением арбитражного суда, включается конкурсным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений не позднее дня, следующего за днем получения копии указанного определения конкурсным управляющим, о чем участник строительства уведомляется конкурсным управляющим в течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующей записи в реестр требований о передаче жилых помещений.

12. В случае перехода требования участника строительства, включенного конкурсным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, замена кредитора в реестре производится конкурсным управляющим (внешним управляющим) в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

13. Участники строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений, имеют право участвовать с правом голоса в собраниях кредиторов.

Участники строительства имеют право предъявлять возражения относительно требований других кредиторов в порядке, установленном

статьей 100 настоящего Федерального закона.

14. Требования участников строительства, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, предъявляются в порядке, установленном настоящей статьей, для целей включения в реестр требований о передаче жилых помещений независимо от даты закрытия реестра требований кредиторов. Участники строительства, требования которых возникли после даты принятия заявления о признании должника банкротом и включены в реестр требований о передаче жилых помещений, имеют право участвовать с правом голоса в собраниях участников строительства, а также в собраниях кредиторов по вопросам, предусмотренным пунктом 9 статьи 201^{1} и пунктом 4 статьи 201^{15-3} настоящего Федерального закона.»;

7) в статье 201^{5}:

а) наименование изложить в следующей редакции:

«Статья 201^{5}. **Особенности установления денежных требований участников строительства**»;

б) в пункте 2:

в абзаце первом слова «(определенной на дату введения процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику, в рамках которой предъявлено требование участника строительства)» заменить словами «(определенной на дату введения первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику)», дополнить предложением следующего

содержания: «В случае, если обязательство по оплате жилого помещения участником строительства исполнено не в полном объеме, размер указанного реального ущерба учитывается в размере, пропорциональном исполненной части обязательства.»;

в абзаце втором слова «(определенной на дату введения процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику, в рамках которой предъявлено требование участника строительства)» заменить словами «(определенной на дату введения первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику)»;

абзац третий изложить в следующей редакции:

«Стоимость переданного застройщику имущества и стоимость жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, определяются оценщиком, привлекаемым конкурсным управляющим за счет застройщика. Стоимость жилого помещения рассчитывается исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику строительства, и показателя рыночной стоимости одного квадратного метра в соответствующем объекте строительства. Соответствующий отчет об оценке направляется конкурсным управляющим участнику строительства и в арбитражный суд. Участник строительства вправе при установлении его требования доказывать в порядке, предусмотренном статьей 60 настоящего

Федерального закона, иной размер стоимости переданного застройщику имущества и стоимости жилого помещения, в том числе на основании иного отчета об оценке.»;

в) в пункте 3 слово «кредиторов» заменить словами «о передаче жилых помещений»;

г) в пункте 4 слова «по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,» исключить, слово «арбитражный» заменить словом «конкурсный»;

8) статью 201^{6} признать утратившей силу;

9) пункт 1 статьи 201^{7} дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

«4) сведения об уплате застройщиком по договору участия в долевом строительстве взноса в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.»;

10) в статье 201^{8}:

а) в наименовании слово «Рассмотрение» заменить словами «Правила рассмотрения»;

б) в абзаце первом пункта 1 слова «С даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих» заменить словами «С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе проведения»;

в) в пункте 6 слова «арбитражного управляющего» заменить словами «конкурсного управляющего»;

г) дополнить пунктом 9 следующего содержания:

«9. Правила настоящей статьи не применяются при рассмотрении требований участников строительства при включении их в реестр требований о передаче жилых помещений.»;

11) статью 201^{8-1} изложить в следующей редакции:

«Статья 201^{8-1}. **Финансирование мероприятий по завершению строительства**

1. Мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, могут осуществляться за счет средств Фонда либо целевого займа (кредита), выдаваемого застройщику Фондом и (или) третьими лицами. Такие целевые займы (кредиты) могут быть обеспечены залогом объектов незавершенного строительства и земельных участков (прав на земельные участки). Требования по таким

займам (кредитам) погашаются в составе третьей очереди требований по текущим платежам.

2. Сделки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, а также договоры, предусматривающие передачу жилых и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства, заключенные конкурсным управляющим (внешним управляющим) от имени застройщика, не могут быть признаны недействительными на основании пункта 1 статьи 61^2 настоящего Федерального закона, за исключением случая, если будет доказано, что цена сделки и (или) иные ее условия на момент заключения существенно в худшую для застройщика сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки в случае банкротства застройщика.»;

12) в статье 201^{8-2}:

а) пункты 1 и 2 изложить в следующей редакции:

«1. В случае заключения конкурсным управляющим (внешним управляющим) в ходе конкурсного производства (внешнего управления) договоров, предусматривающих передачу жилых и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства, и (или) принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в целях финансирования строительства объекта незавершенного строительства конкурсным управляющим

(внешним управляющим) от имени застройщика открывается специальный банковский счет застройщика, на который подлежат зачислению денежные средства по таким сделкам.

2. По договору банковского счета, указанного в пункте 1 настоящей статьи, денежные средства со специального банковского счета застройщика списываются только по распоряжению конкурсного управляющего (внешнего управляющего) и только в целях произведения расчетов по текущим обязательствам застройщика в соответствии с целями, предусмотренными статьями 18 и 18^1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Иное целевое назначение списания денежных средств со специального банковского счета для финансирования строительства объекта незавершенного строительства может быть установлено арбитражным судом по результатам рассмотрения ходатайства конкурсного управляющего (внешнего управляющего) об этом.

Для целей использования денежных средств, находящихся на специальном банковском счете для финансирования строительства, положения пункта 2 статьи 134 настоящего Федерального закона не применяются.»;

б) в пункте 3 слова «или обязательствам арбитражного управляющего либо осуществляющих удовлетворение требований кредиторов лиц» заменить словами «, за исключением предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи»;

13) в статье 201^{9}:

а) подпункт 3 пункта 1 изложить в следующей редакции:

«3) в третью очередь производятся расчеты в следующем порядке:

в первую очередь – по денежным требованиям граждан – участников строительства, за исключением требований, указанных в абзаце четвертом настоящего подпункта;

во вторую очередь – по требованиям Фонда, которые перешли к нему в результате осуществления выплат гражданам – участникам долевого строительства в соответствии со статьей $201^{12\text{-}1}$ настоящего Федерального закона;

в третью очередь – по денежным требованиям граждан – участников строительства по возмещению убытков, установленных в соответствии с пунктом 2 статьи 201^{5} настоящего Федерального закона.»;

б) пункты 1^{1} и 1^{2} изложить в следующей редакции:

«1^{1}. Требования кредиторов, приобретенные в связи с финансированием строительства объекта незавершенного строительства на основании сделок, заключенных с учетом требований статей $201^{8\text{-}1}$ и $201^{8\text{-}2}$

настоящего Федерального закона, а также требования участников строительства, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, включаются в реестр требований о передаче жилых помещений независимо от даты закрытия такого реестра и погашаются в составе третьей очереди требований по текущим платежам.

1^{2}. При получении участником долевого строительства по требованию (части требования), включенному в реестр требований о передаче жилых помещений, выплаты, произведенной Фондом в соответствии со статьей 201^{12-1} настоящего Федерального закона, конкурсный управляющий вносит в реестр требований о передаче жилых помещений сведения о переходе к Фонду требования о передаче жилого помещения.»;

в) пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, в случае, если предметом залога являются объект строительства, принадлежащий застройщику на праве собственности, и (или) земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или ином праве (в том числе аренды, субаренды), удовлетворяются за счет стоимости такого предмета залога в порядке, установленном статьей 201^{14} настоящего Федерального закона.»;

14) в статье 201^{10}:

а) в пункте 1:

в абзаце первом слова «В ходе финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства в случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства арбитражный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты его утверждения» заменить словами «В случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства конкурсный управляющий не позднее чем через три месяца со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201^4 настоящего Федерального закона,»;

в абзаце втором слова «арбитражный управляющий» заменить словами «конкурсный управляющий»;

б) в абзаце первом пункта 2 слово «арбитражного» заменить словом «конкурсного»;

в) в пункте 3:

в подпункте 1 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

в подпункте 2 слово «арбитражному» заменить словом «конкурсному», слово «арбитражным» заменить словом «конкурсным»;

в подпункте 4 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

г) в пункте 4 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

д) в пункте 5 слово «арбитражному» заменить словом

«конкурсному», слова «арбитражным управляющим» заменить словами «конкурсным управляющим»;

е) в абзаце первом пункта 7 слова «реестр требований кредиторов и» исключить, слово «арбитражному» заменить словом «конкурсному»;

ж) в пункте 8:

в подпункте 2 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

подпункт 3 дополнить предложением следующего содержания: «Если участник строительства исполнил обязательство по оплате жилого помещения не в полном объеме, в качестве паевого взноса он также обязан внести денежные средства в размере неисполненной части обязательства.»;

з) в пункте 9 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

и) в абзаце первом пункта 11 слова «реестром требований кредиторов и» исключить;

к) абзац первый пункта 13 дополнить словами «либо в составе третьей очереди требований по текущим платежам»;

л) в пункте 14:

в абзаце втором слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«На основании определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства погашенные в соответствующей части требования участников строительства исключаются конкурсным

управляющим из реестра требований о передаче жилых помещений.»;

абзац пятый дополнить словами «либо в составе третьей очереди требований по текущим платежам»;

м) в пункте 15:

в абзаце первом слово «арбитражным» заменить словом «конкурсным»;

в абзаце втором слова «арбитражного управляющего» заменить словами «конкурсного управляющего»;

н) пункт 16 дополнить абзацем следующего содержания:

«Решением собрания участников строительства может быть предусмотрено создание одного кооператива в отношении нескольких объектов незавершенного строительства. В случае разной стоимости передаваемых объектов незавершенного строительства в связи с разной степенью их готовности решением собрания участников строительства может быть предусмотрена обязанность кооператива перечислить другому кооперативу денежные средства в размере такой разницы.»;

о) дополнить пунктом 18 следующего содержания:

«18. Правила настоящей статьи применяются также в ходе внешнего управления.»;

15) в статье 201^{11}:

а) в пункте 1 слова «арбитражный управляющий не ранее чем через

два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты его утверждения (при завершении строительства в ходе конкурсного производства не позднее чем через шесть месяцев с даты его завершения)» заменить словами «а также при завершении строительства в ходе процедуры, применяемой в деле о банкротстве, конкурсный управляющий не ранее чем через три месяца со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201^4 настоящего Федерального закона,»;

б) в пункте 2:

в абзаце первом слово «арбитражного» заменить словом «конкурсного»;

в абзаце втором слово «арбитражного» заменить словом «конкурсного»;

в) в пункте 3:

в подпункте 3 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

в подпункте 6 слова «реестр требований кредиторов и» исключить, дополнить предложением следующего содержания: «Участник строительства должен полностью оплатить цену договора, предусматривающего передачу жилого помещения.»;

г) в абзаце первом пункта 4 слова «реестром требований кредиторов и» исключить;

д) в пункте 7:

в абзаце втором слово «арбитражным» заменить словом «конкурсным», слова «, а также погашаются в соответствующей части денежные требования в реестре требований кредиторов» исключить;

абзац третий признать утратившим силу;

е) дополнить пунктом 8^1 следующего содержания:

«8^1. Арбитражный суд вправе вынести определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение в предусмотренном пунктом 8 настоящей статьи случае при отсутствии документа о передаче жилого помещения, если в отношении значительной части жилых помещений в соответствующем многоквартирном доме, но не менее одной трети от общего числа жилых помещений в таком доме соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

право собственности участника строительства на жилое помещение признано вступившим в законную силу судебным актом;

осуществлена государственная регистрация права собственности участника строительства на жилое помещение в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Если в отношении одного и того же жилого помещения имеются требования нескольких участников строительства, право собственности на

жилое помещение в соответствии с настоящим пунктом может быть признано арбитражным судом у участника строительства, денежные средства которого привлекались в соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».»;

ж) дополнить пунктом 11 следующего содержания:

«11. Правила настоящей статьи применяются также в ходе внешнего управления.»;

16) в статье 201^{12}:

а) в пункте 1 цифры «12 – 15» заменить цифрами «12, 13 – 15»;

б) дополнить пунктом 1^{1} следующего содержания:

«1^{1}. По решению конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в случае, если количество участников строительства превышает пятьсот, собрание участников строительства может быть проведено без совместного присутствия участников строительства в форме заочного голосования.

Одновременно с включением в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений об опубликовании сообщения о проведении собрания участников строительства в форме заочного

голосования включению в указанный реестр подлежат бюллетени для голосования без опубликования в официальном издании.

Участники строительства заполняют бюллетени для голосования и направляют их конкурсному управляющему (внешнему управляющему) в порядке, указанном в сообщении о проведении собрания участников строительства в форме заочного голосования.

При подведении итогов голосования и принятии собранием участников строительства решений учитываются бюллетени для голосования, заполненные участниками строительства и полученные конкурсным управляющим (внешним управляющим) не позднее даты проведения такого собрания.»;

в) в пункте 2 слова «реестр требований кредиторов и» исключить, дополнить словами «, а также Фонд, требования которого возникли в результате выплаты возмещения участникам долевого строительства в соответствии со статьей 201^{12-1} настоящего Федерального закона»;

г) в пункте 3 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

д) в пункте 4 слова «имеющих право голоса на этом собрании» заменить словами «участвующих в голосовании по соответствующему вопросу», дополнить предложением следующего содержания: «Собрание участников строительства правомочно в случае, если в нем участвуют не менее трети от общего числа участников строительства, которые обладают

более чем половиной голосов от общего числа голосов участников строительства.»;

17) дополнить статьей 201^{12-1} следующего содержания:

«Статья 201^{12-1}. **Особенности удовлетворения требований участников долевого строительства**

1. В случае, если у застройщика имеются объекты незавершенного строительства, в отношении которых были уплачены обязательные отчисления (взносы) в Фонд, требования участников долевого строительства в отношении таких объектов удовлетворяются с учетом особенностей настоящей статьи.

Участник строительства, являющийся юридическим лицом, не имеет требований о передаче жилого помещения в объекте строительства, в отношении которого застройщиком были уплачены обязательные отчисления (взносы) в Фонд, денежные требования такого участника удовлетворяются в составе четвертой очереди.

2. Конкурсный управляющий не позднее трех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201^{4} настоящего Федерального закона, осуществляет разумные необходимые действия для поиска и привлечения иного застройщика, который будет являться приобретателем в целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками долевого строительства в соответствии со статьей 201^{15-1} настоящего Федерального

закона.

3. Не позднее четырех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201^{4} настоящего Федерального закона, конкурсный управляющий организует и проводит собрание участников долевого строительства.

Собрание участников долевого строительства проводится по правилам статьи 201^{12} настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

4. На собрание участников долевого строительства конкурсный управляющий обязан вынести вопрос о получении возмещения от Фонда в соответствии с законодательством Российской Федерации либо вопрос:

1) об обращении в арбитражный суд с ходатайством, предусмотренным статьей 201^{10} настоящего Федерального закона;

2) об обращении в арбитражный суд с ходатайством, предусмотренным статьей 201^{11} настоящего Федерального закона;

3) о привлечении иного застройщика, который будет являться приобретателем в целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками долевого строительства в соответствии со статьей $201^{15\text{-}1}$ настоящего Федерального закона, при наличии возможности привлечения такого лица.

5. Решение собрания участников долевого строительства принимается отдельно в отношении каждого объекта строительства участниками долевого строительства, имеющими требования, которые включены в реестр требований о передаче жилых помещений по такому объекту. Участники долевого строительства не принимают решения по другим объектам строительства, в отношении которых у них отсутствуют требования о передаче жилого помещения.

Собрание участников долевого строительства правомочно в случае, если участвующие в нем с правом голоса по этому объекту строительства участники долевого строительства составляют не менее трети от общего числа таких участников долевого строительства и обладают более чем половиной голосов от общего числа голосов таких участников долевого строительства.

Участники долевого строительства обладают на собрании участников долевого строительства числом голосов, пропорциональным размеру их требований по каждому объекту строительства по отношению к общей сумме требований участников долевого строительства в отношении этого объекта, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений на дату проведения собрания участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом. При этом не учитываются принадлежащие участнику долевого строительства

требования в отношении иных объектов строительства, а также принадлежащие ему требования, не соответствующие критериям, предусмотренным подпунктом 2^1 пункта 1 статьи 201^1 настоящего Федерального закона.

Решения собрания участников долевого строительства по вопросам, отнесенным к его компетенции настоящим Федеральным законом, принимаются тремя четвертями голосов участников строительства, участвующих в голосовании по соответствующему вопросу.

6. В случае принятия собранием участников долевого строительства решения о получении возмещения Фонд осуществляет выплаты участникам долевого строительства, в том числе по требованиям, возникшим после даты принятия заявления о признании должника банкротом, в размере, определяемом в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

К Фонду, осуществившему выплату, переходит право требования по договору участия в долевом строительстве, которое участник долевого строительства имел к застройщику. Предусмотренная настоящим пунктом выплата осуществляется при условии уплаты застройщиком взносов в

компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по соответствующему договору участия в долевом строительстве.»;

18) статью 201^{13} изложить в следующей редакции:

«Статья 201^{13}. **Расчеты с участниками строительства**

1. Конкурсный управляющий производит расчеты с участниками строительства в порядке, предусмотренном статьей 201^{9} настоящего Федерального закона, в случае, если:

1) в течение четырех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201^{4} настоящего Федерального закона, собранием участников строительства не принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о передаче объекта незавершенного строительства или жилых помещений в многоквартирном доме, жилом доме блокированной застройки, строительство которых завершено в соответствии со статьями 201^{10} и 201^{11} настоящего Федерального закона;

2) не позднее чем за один месяц до даты завершения конкурсного производства не вынесено определение арбитражного суда о передаче приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика, указанное в статье $201^{15\text{-}1}$ настоящего

Федерального закона.

2. Требования участников строительства, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, удовлетворяются в порядке, установленном пунктом 2 статьи 134 настоящего Федерального закона.»;

19) в статье 201^{14}:

а) в подпункте 4 пункта 1 слова «арбитражному управляющему» заменить словами «конкурсному управляющему (внешнему управляющему)», слова «арбитражным управляющим» заменить словами «конкурсным управляющим (внешним управляющим)»;

б) в абзаце втором пункта 2 слова «арбитражному управляющему» заменить словами «конкурсному управляющему (внешнему управляющему)», слова «арбитражным управляющим» заменить словами «конкурсным управляющим (внешним управляющим)»;

в) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах покрываются за счет средств, поступивших от реализации предмета залога, до расходования этих средств в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи.»;

20) в статье 201^{15}:

а) в пункте 2:

в абзаце первом слова «арбитражному управляющему» заменить словами «конкурсному управляющему (внешнему управляющему)»;

в абзаце втором слова «арбитражный управляющий» заменить словами «конкурсный управляющий (внешний управляющий)»;

б) в пункте 7 слова «арбитражному управляющему» заменить словами «конкурсному управляющему (внешнему управляющему)»;

в) в пункте 8:

в абзаце первом слова «арбитражный управляющий» заменить словами «конкурсный управляющий (внешний управляющий)»;

в абзаце втором слова «арбитражного управляющего» заменить словами «конкурсного управляющего (внешнего управляющего)»;

в абзаце третьем слова «арбитражного управляющего» заменить словами «конкурсного управляющего (внешнего управляющего)»;

г) в пункте 14 слова «арбитражного управляющего» заменить словами «конкурсного управляющего (внешнего управляющего)»;

21) в статье 201^{15-1}:

а) в пункте 1:

в абзаце третьем слова «по передаче жилых помещений» заменить словами «, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений»;

в абзаце четвертом слова «имеющими требования к застройщику»

заменить словами «требования которых включены в реестр требований»;

б) пункт 2 дополнить абзацем следующего содержания:

«Передача обязательств застройщика перед участником строительства в соответствии с настоящей статьей осуществляется при условии полной оплаты цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения, таким участником. Возможна передача обязательств застройщика в случае исполнения участником строительства обязательства по оплате жилого помещения не в полном объеме при условии перехода к приобретателю также имевшегося у застройщика права требования по исполнению обязательства в оставшейся части.»;

в) в пункте 3 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

г) в пункте 4 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

д) в абзаце первом пункта 6 слова «В ходе финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства лицо,» заменить словом «Лицо,», слова «имеющими требования» заменить словами «требования которых включены в реестр требований», слова «арбитражному управляющему» заменить словами «конкурсному управляющему (внешнему управляющему)»;

е) в пункте 8:

в абзаце первом слова «арбитражному управляющему» заменить словами «конкурсному управляющему (внешнему управляющему)», слова

«арбитражный управляющий» заменить словами «конкурсный управляющий (внешний управляющий)»;

в подпункте 2 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

ж) в пункте 9 слова «арбитражным управляющим» заменить словами «конкурсным управляющим (внешним управляющим)», слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

з) в подпункте 3 пункта 12 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

22) в пункте 201^{15-2}:

а) в пункте 1 слова «Арбитражный управляющий» заменить словами «Конкурсный управляющий (внешний управляющий)»;

б) в пункте 2 слова «арбитражного управляющего» заменить словами «конкурсного управляющего (внешнего управляющего)»;

в) пункт 5 после слов «кроме требований» дополнить словами «участников строительства, включенных в реестр требований»;

г) в пункте 6 слова «арбитражным управляющим» заменить словами «конкурсным управляющим (внешним управляющим)», слова «реестра требований кредиторов и» исключить;

д) пункт 7 признать утратившим силу;

е) в пункте 8 слово «застройщик» заменить словами «конкурсный управляющий (внешний управляющий)»;

ж) в абзаце первом пункта 12 слова «арбитражный управляющий» заменить словами «конкурсный управляющий (внешний управляющий)»;

23) параграф 7 дополнить статьей 201^{15-3} следующего содержания:

«Статья 201^{15-3}. **Возможность перехода к внешнему управлению в деле о банкротстве застройщика**

1. В случае, если в ходе конкурсного производства у конкурсного управляющего появились достаточные основания, в том числе основания, подтвержденные данными финансового анализа, полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена, конкурсный управляющий в целях рассмотрения вопроса об обращении в арбитражный суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению обязан созвать собрание кредиторов в течение месяца с момента выявления указанных обстоятельств, но не ранее восьми месяцев с даты принятия решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства и не позднее одного месяца до даты завершения конкурсного производства.

2. Переход к внешнему управлению в деле о банкротстве застройщика осуществляется в соответствии со статьей 146 настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

3. В случае вынесения арбитражным судом определения о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему

управлению реестр требований о передаче жилых помещений не открывается.

4. Решение собрания кредиторов об обращении в арбитражный суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению в деле о банкротстве застройщика принимается большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов в соответствии с реестром требований кредиторов и реестром требований о передаче жилых помещений и считается принятым при условии, если за него отдано не менее чем три четверти голосов участников строительства.».

Статья 16. **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»**

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; № 43, ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015, 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619, 7643; 2013, № 30, ст. 4074, 4082; № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015,

№ 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237, 4294; 2017, № 27, ст. 3938) следующие изменения:

1) в статье 2:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) застройщик – хозяйственное общество:

которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства»), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39^{10} Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого

строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

наименование которого содержит слова «специализированный застройщик».

Под застройщиком также понимается некоммерческая организация, созданная в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-I «О статусе столицы Российской Федерации»;»;

б) пункт 2 после слова «помещение,» дополнить словом «машино-место,»;

в) дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3) уполномоченный банк – банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации. Банк России ежемесячно размещает указанный перечень банков на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».»;

2) в статье 3:

а) дополнить частью 1^1 следующего содержания:

«1^1. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство. Застройщик не вправе одновременно осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по нескольким разрешениям на строительство.»;

б) в части 2:

в абзаце первом слово «граждан» заменить словами «участников долевого строительства», слова «на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона,» исключить;

пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации;»;

дополнить пунктами $1^1 – 1^7$ следующего содержания:

«1[1]) размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона (далее – проектная стоимость строительства). Порядок расчета собственных средств застройщика устанавливается Правительством Российской Федерации;

1[2]) наличие на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, денежных средств в размере не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства на банковском счете застройщика, открытом в уполномоченном банке в соответствии с частью 2[3] настоящей статьи;

1[3]) отсутствуют обязательства по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;

1[4]) застройщиком не осуществлены выпуск или выдача ценных

бумаг, за исключением акций;

1^5) обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство, на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, не превышают один процент от проектной стоимости строительства;

1^6) имущество, принадлежащее застройщику, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;

1^7) отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;»;

в пункте 7 слова «, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным

бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период» исключить;

пункт 8 изложить в следующей редакции:

«8) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика (далее – руководитель застройщика), физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем двадцать пять процентов) корпоративным юридическим лицом – застройщиком, главный бухгалтер застройщика соответствуют требованиям, установленным статьей 3^2 настоящего Федерального закона;»;

дополнить пунктом 9 следующего содержания:

«9) наличие выданного до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства в соответствии с частью 2^1 статьи 19 настоящего Федеральное закона заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным настоящим Федеральным законом.»;

в) часть 2^1 признать утратившей силу;

г) в части 2^2 слова «на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона,» исключить;

д) часть 2^3 изложить в следующей редакции:

«2^3. В целях осуществления деятельности, предусмотренной настоящим Федеральным законом, застройщик, технический заказчик, выполняющий работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, и генеральный подрядчик, выполняющий работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком, обязаны открыть банковский счет в одном уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет (далее – расчетный счет застройщика). Операции по списанию средств с банковского счета застройщика осуществляются уполномоченным банком в соответствии с требованиями, указанными в статье 18^2 настоящего Федерального закона.»;

е) части 2^4 и 2^5 признать утратившими силу;

ж) в части 2^6 слова «орган, осуществляющий государственную

регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,» заменить словами «федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы, осуществляющие государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – орган регистрации прав),», слова «с приложением решений, указанных в части 2^3 настоящей статьи,» исключить, слова «получения соответствующего решения» заменить словами «установления факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в части 2 настоящей статьи»;

з) дополнить частями 4 и 5 следующего содержания:

«4. Застройщик вправе привлекать в соответствии с настоящим Федеральным законом денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее – компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве,

предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

5. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту. Застройщик составляет промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность на ежеквартальной основе за следующие промежуточные отчетные периоды – первый квартал, полугодие и девять месяцев. Застройщик в порядке, определенном частью 2 статьи 3^1 настоящего Федерального закона, раскрывает промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность в срок не позднее пяти календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее ста двадцати календарных дней после окончания соответствующего отчетного года.»;

3) в статье 3^1:

а) в части 1 слова «или иному юридическому лицу, заключившему договор поручительства с застройщиком в соответствии со статьей 15^3 настоящего Федерального закона, и которое определено соглашением застройщика и указанного юридического лица» исключить;

б) в части 2:

в пункте 2 слова «пункте 6 части 2 статьи 20,» исключить;

в пункте 6 слова «выбранные застройщиком способы обеспечения

исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве в соответствии с частью 2 статьи 12^1 настоящего Федерального закона» заменить словами «сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд»;

пункт 7 изложить в следующей редакции:

«7) документы, указанные в части 5 статьи 3 настоящего Федерального закона;»;

4) дополнить статьей 3^2 следующего содержания:

«Статья 3^2. **Требования к органам управления застройщика и его участникам**

1. Коллегиальный исполнительный орган застройщика, единоличный исполнительный орган застройщика или управляющая компания, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика (далее – руководитель застройщика), главный бухгалтер застройщика и кандидаты на указанные должности должны соответствовать требованиям, установленным настоящей статьей.

2. Застройщик не позднее трех рабочих дней с момента принятия решений о прекращении полномочий руководителя застройщика, об избрании (назначении) нового руководителя застройщика, а также об образовании временного единоличного исполнительного органа застройщика обязан уведомить об этом уполномоченный орган

исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, и представить информацию о соответствии указанных лиц требованиям настоящей статьи.

3. Руководителем застройщика или главным бухгалтером застройщика не может являться:

1) лицо, имеющее неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти;

2) лицо, в отношении которого не истек срок, в течение которого оно считается подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации;

3) лицо, которое было привлечено в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица, если со дня исполнения лицом обязанности, установленной судебным актом, прошло менее трех лет;

4) лицо, которое осуществляло функции единоличного исполнительного органа юридического лица в течение трех лет, предшествовавших дате направления проектной декларации в

соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом);

5) лицо, которое прямо или косвенно (через третьих лиц) осуществляло владение в течение трех лет, предшествовавших дате направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, более двадцатью пятью процентами акций (долей) застройщика, который был признан арбитражным судом несостоятельным (банкротом).

4. Физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем двадцать пять процентов) корпоративным юридическим лицом – застройщиком, должно соответствовать требованиям части 3 настоящей статьи.»;

5) часть 2 статьи 4 признать утратившей силу;

6) в статье 5:

а) в части 1 второе предложение исключить;

б) часть 2 дополнить предложением следующего содержания: «При увеличении цены договора застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном статьей 23^2 настоящего Федерального закона.»;

7) в части 1 статьи 8 третье предложение исключить;

8) части 2 и 3 статьи 12^1 признать утратившими силу;

9) в части 6 статьи 13:

а) абзац первый изложить в следующей редакции:

«6. Если до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество, указанное в частях 1 – 3 настоящей статьи, было передано в залог в качестве обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается при одновременном соблюдении следующих условий:»;

б) дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3) целевой кредит на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между застройщиком и банком, может быть использован только на цели, указанные в подпунктах 1 – 9 части 1 статьи

18 настоящего Федерального закона.»;

10) статьи 15^1 – 15^3 признать утратившими силу;

11) в статье 15^4:

а) в части 1 слова «кредитным договором может быть предусмотрено условие об установлении во всех договорах участия в долевом строительстве данных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости обязанности» заменить словами «, если условия кредитного договора предусматривают уплату цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, во всех указанных договорах должна быть установлена обязанность»;

б) в части 7 после слова «предусмотренные» дополнить словами «частью 4 статьи 3,», слова «статьями 13 – 15^2» заменить словами «статьями 13 – 15»;

в) в части 8:

в пункте 4 слова «в соответствии с требованиями уполномоченного федерального органа исполнительной власти, указанного в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона» исключить;

в пункте 5 слова «в соответствии с требованиями уполномоченного федерального органа исполнительной власти, указанного в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона» исключить;

12) в статье 15^5:

а) в части 9 слова «органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,» заменить словами «органа регистрации прав»;

б) в части 10 слова «Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,» заменить словами «Орган регистрации прав»;

13) дополнить статьей 15^6 следующего содержания:

«Статья 15^6. **Страхование гражданской ответственности застройщика**

Застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору.»;

14) статью 18 изложить в следующей редакции:

«Статья 18. **Использование денежных средств застройщиком**

1. По расчетному счету застройщика могут осуществляться операции по зачислению и списанию денежных средств в соответствии с настоящим Федеральным законом. Денежные средства с расчетного счета застройщика могут использоваться только в следующих целях:

1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с

проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;

2) уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

4) строительство, реконструкция 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, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение)

указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и связанные с его исполнением, если строительство жилья экономического класса по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории, с учетом требований статьи 18^1 настоящего Федерального закона;

8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договору о комплексном развитии

территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами, с учетом требований статьи 18^1 настоящего Федерального закона;

9) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в пунктах 6 – 8 настоящей части, с учетом требований статьи 18^1 настоящего Федерального закона;

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пунктах 7 – 9 настоящей части, с учетом требований статьи 18^1 настоящего Федерального закона;

11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;

13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

14) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

15) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных статьей 9 настоящего Федерального закона;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

19) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

2. Расходы, предусмотренные пунктами 13, 17 – 20 части 1 настоящей статьи, не могут составлять более чем десять процентов от проектной стоимости строительства.

3. Осуществление операций по расчетному счету застройщика в целях, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство, не допускается.

4. Совокупный размер авансовых платежей в целях, указанных в пунктах 1, 3, 4 и 9 части 1 настоящей статьи, не должен превышать тридцать процентов от проектной стоимости строительства.

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

6. Застройщик не вправе осуществлять иную деятельность, за исключением деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство.

7. Застройщик не вправе:

1) привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых кредитов на строительство в соответствии с требованиями части 6 настоящей статьи;

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

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

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

5) предоставлять займы и ссуды;

6) приобретать ценные бумаги;

7) создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций;

8) совершать иные сделки, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство или с обеспечением деятельности застройщика.

8. Денежные средства с расчетного счета застройщика могут

использоваться в целях, не указанных в части 1 настоящей статьи, только после исполнения обязательств застройщика перед всеми участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство.

9. Сделка, совершенная застройщиком с нарушением требований настоящей статьи, может быть признана судом недействительной по иску застройщика, его учредителя (участника) или кредиторов застройщика, уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанного в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, либо публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», если доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать об установленных ограничениях. Предполагается, что другая сторона сделки знала об установленных ограничениях в случае, если полное фирменное наименование юридического лица содержит слова «специализированный застройщик».»;

15) в статье 18^1:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. Строительство, реконструкция объекта социальной

инфраструктуры и (или) уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, в случаях, указанных в пунктах 7 – 10 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, допускаются при условии, если после ввода такого объекта в эксплуатацию на такой объект возникает право общей долевой собственности у участников долевого строительства или такой объект безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность.»;

б) в части 2 слова «возмещение затрат на» исключить, после слова «процентов» дополнить словами «и основной суммы долга»;

в) в части 3 после слова «предусмотрены» дополнить словами «нормативным правовым актом органа государственной власти, муниципальным правовым актом,», слова «пунктах 8 и 9» заменить словами «пунктах 7 и 8», слова «в пункте 10» заменить словами «в пункте 9»;

г) в части 4 слова «возмещение затрат на» исключить, после слова «процентов» дополнить словами «и основной суммы долга»;

д) в части 6:

абзац первый после слова «процентов» дополнить словами «и основной суммы долга»;

в пункте 2 слова «8 – 10 и 12» заменить цифрами «7 – 10», слова «, подлежащих возмещению» исключить;

16) дополнить статьей 18^2 следующего содержания:

«Статья 18^2. **Порядок совершения операций по расчетному счету застройщика**

1. Застройщик при направлении распоряжения обязан предоставлять в уполномоченный банк документы или копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжения, в том числе договоры и акты сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг, акты приема-передачи товара, товарно-транспортные накладные, счета, счета-фактуры, иные документы, подтверждающие исполнение получателем средств своих обязательств по договору.

2. При принятии распоряжения к исполнению уполномоченный банк контролирует соответствие назначения и размера платежа, указанного в распоряжении, содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения, и требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона.

3. В случае указания застройщиком в распоряжении информации, не соответствующей требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона, уполномоченный банк обязан уведомить об этом уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, и указанную в части 1

статьи 23^2 настоящего Федерального закона некоммерческую организацию не позднее дня, следующего за днем предоставления распоряжения в уполномоченный банк.»;

17) в статье 19:

а) часть 2 после слов «Проектная декларация» дополнить словами «, информация о соответствии физического лица, определенного в части 4 статьи 3^2 настоящего Федерального закона, требованиям указанной статьи», слово «направляется» заменить словом «направляются»;

б) часть 6 дополнить предложением следующего содержания: «Такие изменения подлежат направлению застройщиком в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона.»;

18) в статье 20:

а) в части 1:

в пункте 4 слово «принимал» заменить словом «принимали», после слова «застройщик» дополнить словами «и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества»;

в пункте 7 слова «декларацию застройщика» и слова «, а также о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15^3 настоящего Федерального закона» исключить;

б) в части 2:

пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторские заключения за период осуществления деятельности застройщиком, но не более чем за три года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный в настоящем пункте период;»;

пункт 6 признать утратившим силу;

19) в части 1 статьи 21:

а) в абзаце первом слова «границах являющегося элементом планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренным утвержденной документацией по планировке территории» заменить словами «пределах одного разрешения на строительство»;

б) в пункте 1 слово «результатов» заменить словом «результатах»;

в) пункт 5 дополнить словами «, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений»;

г) пункт 7 дополнить словами «(за исключением площади комнат,

помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения»;

д) в пункте 8 слова «и характеристики» и слова «, а также иного имущества, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с жилищным законодательством» исключить;

е) в пункте 13 слова «или сумме размеров полностью оплаченных уставного капитала застройщика и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов связанных с застройщиком юридических лиц с указанием наименования, фирменного наименования, места нахождения и адреса, адреса электронной почты, номера телефона таких юридических лиц» исключить;

ж) пункты 14 и 15 признать утратившими силу;

20) в статье 23:

а) часть 3 дополнить пунктом 3^3 следующего содержания:

«3^3) утверждает порядок, состав, способы, сроки и периодичность размещения информации застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23^3 настоящего Федерального закона;»;

б) в части 6:

в пункте 3 слова «федерального органа исполнительной власти,

уполномоченного на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, а также от органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,» заменить словами «органа регистрации прав»;

в пункте 8 слово «запрашивать» заменить словом «запрашивает»;

в пункте 9 слово «граждан» заменить словами «участников долевого строительства»;

пункт 11^1 изложить в следующей редакции:

«11^1) направляет в правоохранительные органы материалы, связанные с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел;»;

в) пункт 3 части 11 после слов «органов местного самоуправления,» дополнить словами «указанной в части 1 статьи 23^2 настоящего Федерального закона некоммерческой организации,»;

г) в части 15:

в пункте 5 слова «, и (или) о соответствии заключивших договор поручительства с застройщиком юридических лиц требованиям, указанным в части 3 статьи 15^3 настоящего Федерального закона» исключить;

в пункте 6 слово «шести» заменить словом «трех», слова «пунктах 1, 7 и 8» исключить;

д) в части 17 слова «органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,» заменить словами «орган регистрации прав»;

21) в статье 23^1:

а) в части 2 слова «федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации» заменить словами «уполномоченным органом»;

б) в части 3 слова «Правительством Российской Федерации» заменить словами «уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона»;

22) статью 23^2 изложить в следующей редакции:

«Статья 23^2. **Защита прав граждан – участников долевого строительства**

1. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет созданная в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по

защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд).

2. По запросу Фонда застройщики обязаны в течение десяти дней с даты поступления запроса представить в Фонд бухгалтерскую (финансовую) отчетность и документы (информацию), подтверждающие достоверность данных.

3. Выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».»;

23) дополнить статьей 23^3 следующего содержания:

«Статья 23^3. **Единая информационная система жилищного строительства**

1. Единая информационная система жилищного строительства – система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку,

хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством (далее – система).

2. Единый институт развития в жилищной сфере, определенный Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», является оператором системы. Оператор системы обеспечивает бесперебойное функционирование системы, возможность интеграции и взаимодействия иных информационных систем с системой. Информационное взаимодействие информационных систем субъектов информации и пользователей информации с системой осуществляется с использованием единых форматов данных.

3. Информация, содержащаяся в системе, подлежит размещению на сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Информация, содержащаяся в системе, является открытой и общедоступной, за исключением информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации. Доступ застройщиков, контролирующего органа, уполномоченного органа к закрытой части указанного в настоящей части сайта может осуществляться в том числе с

использованием единой системы идентификации и аутентификации.

4. Застройщики обязаны размещать в системе информацию, указанную в части 2 статьи 3^1 настоящего Федерального закона.

5. Контролирующий орган размещает в системе:

1) информацию о наделенных полномочиями на размещение информации в системе должностных лицах контролирующего органа, уполномоченных на осуществление контроля;

2) информацию о выданных заключениях о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона, либо мотивированный отказ в выдаче таких заключений;

3) информацию о проведенных проверках деятельности застройщика, предписаниях застройщику, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований настоящего Федерального закона.

6. Орган регистрации прав размещает в системе информацию из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или)

иных объектов недвижимости, в отношении которых заключены договоры участия в долевом строительстве в соответствии с настоящим Федеральным законом, и о количестве таких договоров.

7. Фонд размещает в системе информацию об уплате застройщиками обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в отношении каждого объекта долевого строительства.

8. В случае, если информация, которая должна размещаться в системе, содержится в государственных или муниципальных информационных системах и включается в государственные или муниципальные информационные системы в обязательном порядке, такая информация подлежит размещению в системе в автоматизированном режиме из таких государственных или муниципальных информационных систем.».

Статья 17. **О внесении изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации**

В части 20 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 21; № 52, ст. 5498; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 48,

ст. 5711; 2010, № 48, ст. 6246; 2011, № 13, ст. 1688; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4563, 4572, 4591; № 49, ст. 7015, 7042; 2012, № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, № 9, ст. 873; № 52, ст. 6983; 2014, № 14, ст. 1557; № 26, ст. 3377; № 43, ст. 5799; 2015, № 1, ст. 86; № 29, ст. 4342; № 48, ст. 6705; 2016, № 1, ст. 79; № 27, ст. 4248, 4294, 4301, 4303, 4306; № 52, ст. 7494; 2017, № 27, ст. 3932) третье предложение исключить.

Статья 18. **О внесении изменения в Федеральный закон «О рекламе»**

Часть 8 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) дополнить словами «, если получение такого заключения предусмотрено указанным Федеральным законом».

Статья 19. **О внесении изменений в Федеральный закон «О взаимном страховании»**

Статьи 23^1 – 23^3 Федерального закона от 29 ноября 2007 года № 286-ФЗ «О взаимном страховании» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 49, ст. 6047; 2012, № 53, ст. 7619; 2015, № 29, ст. 4362) признать утратившими силу.

Статья 20. **О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»**

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4198, 4237, 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938) следующие изменения:

1) в части 3 статьи 9:

а) пункт 8^2 признать утратившим силу;

б) дополнить пунктом 8^4 следующего содержания:

«8^4) сведения о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в соответствии с частью 15 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;»;

2) пункт 55 части 1 статьи 26 изложить в следующей редакции:

«55) в орган регистрации прав поступили сведения от публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» о неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав

граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве или органом регистрации прав не получен ответ от указанной компании на соответствующий запрос.»;

3) в статье 48:

а) пункт 5 части 2 признать утратившим силу;

б) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. При государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве. Указанная проверка осуществляется органом регистрации прав посредством направления запроса с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия

публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», которая обязана предоставить запрашиваемые сведения в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения запроса органа регистрации прав.»;

в) дополнить частью 5^1 следующего содержания:

«5^1. В течение одного рабочего дня со дня осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве или отказа в его государственной регистрации орган регистрации прав направляет с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия сведения об этом публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», в том числе сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, сведения о застройщике в объеме, предусмотренном порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости. В случае осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве также направляются сведения о номере регистрации, реквизитах договора участия в долевом строительстве, описание объекта долевого строительства с указанием его площади согласно договору участия в долевом строительстве.»;

г) пункты 1 и 2 части 6 признать утратившими силу;

4) в статье 62:

а) пункт 8 части 13 после слов «арбитражному управляющему,» дополнить словами «внешнему управляющему,», после слов «арбитражного управляющего,» дополнить словами «внешнего управляющего,»;

б) часть 22 после слов «Банка России» дополнить словами «, публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»;

5) часть 1 статьи 63 дополнить пунктом 15 следующего содержания:

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

Статья 21. **О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Внести в статью 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) следующие изменения:

1) часть 3 дополнить пунктом 8 следующего содержания:

«8) мониторинг в сфере жилищного строительства.»;

2) часть 4 дополнить пунктом 3^1 следующего содержания:

«3^1) создает, осуществляет эксплуатацию и модернизацию единой информационной системы жилищного строительства, предусмотренной Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;».

Статья 22. **О внесении изменений в Федеральный закон «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Внести в Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 236-ФЗ «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4169) следующие изменения:

1) часть 3 статьи 2 после слов «Российская Федерация,» дополнить словами «а также некоммерческой организации, уполномоченной Правительством Российской Федерации на осуществление функций по формированию компенсационного фонда долевого строительства,»;

2) часть 2 статьи 12 после слов «Генеральный директор публично-

правовой компании» дополнить словами «, если иное не предусмотрено решением о ее создании,».

Статья 23

Признать утратившими силу со дня официального опубликования настоящего Федерального закона:

1) пункт 13 статьи 1 Федерального закона от 18 июля 2006 года № 111-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 о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 30, ст. 3287);

2) пункт 8 статьи 6 Федерального закона от 17 июня 2010 года № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 25, ст. 3070);

3) пункт 7 статьи 1 Федерального закона от 12 июля 2011 года № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 29, ст. 4301) в части статьи 201^{6}, абзаца третьего пункта 7 статьи 201^{11} Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;

4) абзацы шестой – восьмой пункта 2, пункты 3 и 4 статьи 4, пункты 10 и 11 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2012 года № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2012, № 53, ст. 7619);

5) пункт 6 статьи 1 Федерального закона от 2 июля 2013 года № 189-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 27, ст. 3481);

6) пункт 1 статьи 4 Федерального закона от 23 июля 2013 года № 249-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О товарных биржах и биржевой торговле» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 30, ст. 4082);

7) пункт 8 статьи 26 Федерального закона от 23 июля 2013 года № 251-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с передачей Центральному банку Российской Федерации полномочий по регулированию, контролю и надзору в сфере финансовых рынков» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 30, ст. 4084);

8) пункт 1 статьи 2 Федерального закона от 28 декабря 2013 года № 414-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части защиты прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 52, ст. 6979);

9) пункты 3 и 4 статьи 5, пункт 4 статьи 6 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4362);

10) пункт 13 статьи 12 Федерального закона от 29 декабря 2015 года № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской

Федерации, 2016, № 1, ст. 11) в части пункта 7 статьи 201^{15-2} Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;

11) пункты 13 и 14 статьи 5 Федерального закона от 23 мая 2016 года № 146-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «Об организации страхового дела в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 22, ст. 3094);

12) абзацы второй – одиннадцатый, семнадцатый и восемнадцатый подпункта «б» пункта 3, подпункт «б» пункта 5, пункты 12 – 15, абзацы шестнадцатый и семнадцатый подпункта «а» пункта 24 статьи 1, абзацы девятый, шестнадцатый и семнадцатый пункта 2 статьи 5 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 304-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, 2016, № 27, ст. 4237);

13) подпункт «б» пункта 4 статьи 27 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской

Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4294).

Статья 24. **Заключительные положения**

1. Создание публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) путем преобразования некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – некоммерческая организация) осуществляется не позднее девяноста дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

2. После принятия Правительством Российской Федерации решения о реорганизации некоммерческой организации и утверждения устава Фонда, назначения его органов управления в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 236-ФЗ «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом, единоличный исполнительный орган некоммерческой организации представляет заявление о государственной регистрации Фонда и предусмотренные законодательством Российской Федерации документы в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в сфере регистрации некоммерческих организаций, по месту нахождения

Фонда (далее – регистрирующий орган). При предоставлении указанных в настоящей части документов передаточный акт не предоставляется.

3. Государственная регистрация Фонда осуществляется в порядке и сроки, которые установлены законодательством Российской Федерации. Внесение сведений в единый государственный реестр юридических лиц осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, в установленном порядке на основании документов, поступивших от регистрирующего органа.

4. Реорганизация некоммерческой организации в форме преобразования считается завершенной с момента государственной регистрации вновь возникшего Фонда.

5. Орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, уведомляет регистрирующий орган и федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, о внесении в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности организации в связи с ее реорганизацией в форме преобразования.

Статья 25. **Порядок вступления в силу настоящего Федерального закона**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением статьи 15 и пунктов 3, 5 и 10 статьи 23 настоящего Федерального закона.

2. Статья 15 и пункты 3, 5 и 10 статьи 23 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 января 2018 года.

3. Если разрешение на строительство получено до 1 июля 2018 года, положения статьи 2, частей 1 – 2^6 статьи 3, части 1, пунктов 2, 7 части 2 статьи 3^1, статьи 13, статей 18 и 18^1, пунктов 4, 7 части 1, пункта 5 части 2 статьи 20 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» применяются без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом.

4. Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика, физическое лицо, которое в конечном счете прямо или

косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем 25 процентов) корпоративным юридическим лицом – застройщиком, главный бухгалтер застройщика должны соответствовать требованиям, установленным статьей 3^2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), с 1 января 2018 года.

5. Предусмотренная частью 4 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) обязанность застройщика по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд возникает в отношении многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства такого объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию после даты государственной регистрации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд).

6. Обязанность по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренная статьей 23^1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), возникает с 1 января 2018 года.

7. Если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости заключен до даты государственной регистрации Фонда, к правоотношениям по привлечению денежных средств участников долевого строительства по указанным объектам недвижимости применяются положения статей 1 – 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, и с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

8. Для государственной регистрации договора участия в долевом

строительстве в случае, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства заключен до даты государственной регистрации Фонда, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусмотренными Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, застройщик обязан представить договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве либо договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенные в соответствии с требованиями частей 17 – 50 настоящей статьи. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Единый государственный реестр недвижимости также вносятся дополнительные сведения 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, сведения о страховой сумме по договору страхования либо о банке, заключившем договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также о сумме (размере) предоставляемого поручительства.

9. 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» (в редакции настоящего Федерального закона) не применяется к правоотношениям по привлечению застройщиком денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, независимо от даты приобретения права на земельный участок и (или) получения разрешения на строительство, если в отношении такого застройщика на указанную дату имеется вступивший в законную силу судебный акт о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (за исключением конкурсного производства), при условии, что исполнение обязательств указанного застройщика по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым

после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, обеспечивается поручительством банка. В указанном случае поручительство банка предоставляется в порядке и на условиях, предусмотренных положениями 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», действовавшими до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

10. До подключения Фонда к единой системе межведомственного электронного взаимодействия его взаимодействие с органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – орган регистрации прав), контролирующими органами субъектов Российской Федерации, а также иными органами государственной власти, органами местного самоуправления осуществляется в электронной форме с использованием защищенных каналов связи, которые и передаваемая по которым информация должны быть защищены средствами криптографической защиты информации, используемыми соответствующими органами.

11. При осуществлении взаимодействия органа регистрации прав и Фонда электронные документы, направляемые в соответствии со статьей 11 настоящего Федерального закона, подписываются усиленными квалифицированными электронными подписями Фонда и органа регистрации прав.

12. Оператор единой системы идентификации и аутентификации в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, безвозмездно обеспечивает возможность использования Фондом указанной системы в целях осуществления 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 редакции настоящего Федерального закона) деятельности.

13. 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 после 1 января 2018 года.

14. В случае возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, осуществляющего привлечение денежных средств и (или) имущества участников строительства в отношении объектов строительства, которые находятся на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, и (или) в случае, если количество участников строительства, средства которых привлекались застройщиком и обязательства по передаче жилых помещений перед которыми не исполнены застройщиком, составляет не менее пяти тысяч, до 1 января 2018 года:

1) вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства в соответствии со статьей 201^{11} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) путем передачи им в собственность жилых помещений в многоквартирном доме решается участниками строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений по этому объекту строительства. Собрание участников строительства проводится в соответствии со статьей 201^{12} и пунктами 5 и 6 статьи $201^{12\text{-}1}$ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона);

2) при рассмотрении указанного ходатайства арбитражным судом

учитывается возможность удовлетворения требований участников строительства иных объектов строительства в порядке, предусмотренном статьями 201^{10}, 201^{11}, 201^{15-1} и 201^{15-2} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона). Арбитражный суд вправе отказать в удовлетворении такого ходатайства, если установит, что в случае передачи на его основании жилых помещений в этом объекте строительства станет заведомо невозможным удовлетворение требований участников строительства других объектов строительства в порядке, предусмотренном статьями 201^{10}, 201^{11}, 201^{15-1} и 201^{15-2} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона).

15. В ходе конкурсного производства в деле о банкротстве застройщика в третью очередь после удовлетворения денежных требований граждан – участников строительства подлежат удовлетворению требования лица, обеспечивающего в соответствии с частями 17 – 50 настоящей статьи исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, которые перешли к нему в результате исполнения обеспеченных обязательств перед гражданами – участниками строительства, а требования, которые перешли к нему в результате

исполнения обеспеченных обязательств перед участниками строительства, являющимися юридическими лицами, подлежат удовлетворению в четвертую очередь.

16. В случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком до даты государственной регистрации Фонда уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства, выплата возмещения участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве осуществляется в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации. Участник долевого строительства не вправе требовать возмещения за счет средств компенсационного фонда в случае получения им страховой выплаты, произведенной страховщиком, застраховавшим гражданскую ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, либо выплаты, произведенной банком, выдавшим поручительство за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

17. Если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирных домов

и (или) иных объектов недвижимости заключен до даты государственной регистрации Фонда, исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения обеспечивается по выбору застройщика поручительством банка в порядке, установленном частями 18 – 25 настоящей статьи, или страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в порядке, установленном частями 26 – 49 настоящей статьи.

18. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве обеспечивается поручительством банка, удовлетворяющего следующим требованиям:

1) наличие лицензии на осуществление банковских операций, которая выдана Центральным банком Российской Федерации и в которой указано право выдачи банковских гарантий;

2) осуществление банковской деятельности не менее пяти лет;

3) наличие уставного капитала в размере не менее 200 миллионов рублей;

4) наличие собственных средств (капитала) в размере не менее одного миллиарда рублей;

5) соблюдение обязательных нормативов, предусмотренных законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев;

6) отсутствие требования Центрального банка Российской Федерации об осуществлении мероприятий по финансовому оздоровлению кредитной организации;

7) включение в реестр банков, состоящих на учете в системе страхования вкладов, и отсутствие запрета на привлечение во вклады денежных средств физических лиц и на открытие и ведение банковских счетов физических лиц в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации».

19. Информация о банках, которые соответствуют требованиям, установленным частью 18 настоящей статьи, подлежит размещению на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

20. Договор поручительства заключается до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и должен предусматривать:

1) субсидиарную ответственность поручителя перед участником долевого строительства по обязательству застройщика по передаче жилого

помещения по договору участия в долевом строительстве в размере цены договора, но не менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора поручительства. Поручитель отвечает перед участником долевого строительства в том же объеме, что и застройщик, включая предусмотренные 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» без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, и договором участия в долевом строительстве неустойки (штрафы, пени);

2) переход прав по договору поручительства к новому участнику

долевого строительства в случае уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве;

3) срок действия поручительства, который должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

4) согласие поручителя на возможные изменения обязательств по договору, в том числе на изменения, влекущие за собой увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для поручителя;

5) обязательство поручителя и застройщика об уведомлении участника долевого строительства в случае досрочного прекращения поручительства не позднее чем за один месяц до даты прекращения поручительства.

21. Несоответствие банка, являющегося поручителем, требованиям, указанным в части 18 настоящей статьи, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора поручительства.

22. Расторжение или досрочное прекращение договора поручительства не освобождает поручителя (сопоручителей) от обязанности исполнить свои обязательства по договору поручительства, наступившие до даты расторжения или досрочного прекращения договора

поручительства.

23. В случае прекращения поручительства до истечения срока действия поручительства поручитель и застройщик обязаны уведомить об этом участника долевого строительства не позднее чем за один месяц до даты прекращения поручительства. При этом застройщик обязан заключить другой договор поручительства в течение пятнадцати дней с даты прекращения поручительства. В случае нарушения поручителем указанной в настоящей части обязанности он несет субсидиарную ответственность перед участником долевого строительства по обязательству застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.

24. В случае прекращения поручительства до истечения срока его действия поручитель обязан направить уведомление об этом в осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в течение семи рабочих дней с даты прекращения поручительства, а также в течение трех рабочих дней с даты прекращения поручительства в орган регистрации прав.

25. В случае отзыва лицензии на осуществление банковских операций у кредитной организации, с которой застройщиком заключен договор поручительства, либо назначения в такой кредитной организации временной администрации застройщик в течение пятнадцати дней с даты отзыва лицензии или назначения временной администрации в зависимости от того, какое из событий наступило ранее, обязан заключить договор поручительства с другой кредитной организацией либо участвовать в обществе взаимного страхования застройщиков или заключить договор страхования. Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора поручительства в случае отзыва лицензии на осуществление банковских операций у кредитной организации.

26. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве может обеспечиваться страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве путем:

1) участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (далее – общество взаимного страхования застройщиков), имеющем соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданном исключительно для

осуществления указанного вида страхования;

2) заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее – договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, представившей в Центральный банк Российской Федерации принятые ею в рамках вида страхования «страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору» правила страхования и удовлетворяющей следующим требованиям:

а) осуществление страховой деятельности не менее пяти лет;

б) наличие собственных средств в размере не менее чем один миллиард рублей, в том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 миллионов рублей;

в) отсутствие предписаний Центрального банка Российской Федерации о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности;

г) отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности

(банкротстве)»;

д) отсутствие решения Центрального банка Российской Федерации (Банка России) о назначении временной администрации страховой организации;

е) отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

27. Информация о страховых организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 26 настоящей статьи, подлежит размещению на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

28. Страховая организация при заключении договора страхования представляет застройщику документы, подтверждающие ее соответствие требованиям, указанным в части 26 настоящей статьи. В подтверждение соответствия требованию, указанному в подпункте «в» пункта 2 части 26 настоящей статьи, страховая организация по запросу застройщика предоставляет ему документ, выданный Центральным банком Российской Федерации и подтверждающий отсутствие его предписаний о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности в течение шести месяцев до даты поступления

указанного запроса.

29. Застройщик до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

30. В случае, если застройщик выбрал страхование в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств по передаче жилого помещения по договору, он обязан довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения об обществе взаимного страхования или о страховой организации (далее – страховщик), которые осуществляют страхование гражданской ответственности застройщика.

31. Условия страхования определяются правилами страхования, принятыми или утвержденными страховщиком с учетом требований, установленных частями 26 – 30 и 32 – 49 настоящей статьи.

32. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей – участников долевого строительства.

33. Выгодоприобретателями по договору страхования являются

граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения. Выгодоприобретателями по договору страхования могут быть кредитные организации, получившие права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, вследствие оставления за собой предмета ипотеки в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору участия в долевом строительстве с уведомлением об этом в письменной форме страховщика.

34. Объектом страхования являются имущественные интересы застройщика, связанные с риском наступления его ответственности перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого

помещения по договору участия в долевом строительстве.

35. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, подтвержденные одним из следующих документов:

1) вступившее в законную силу решение суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2) решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выписка из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

36. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. При этом договор страхования должен обеспечивать право

выгодоприобретателя на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения.

37. Минимальная страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, рассчитывается исходя из цены договора и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора страхования.

38. Договором страхования может предусматриваться право страхователя уплачивать страховую премию в рассрочку в порядке,

установленном правилами страхования. Обязанность по уплате страховой премии (части страховой премии) считается исполненной страхователем со дня поступления денежных средств на банковский счет или в кассу страховщика.

39. В договоре страхования не может устанавливаться франшиза (часть причиненных участнику долевого строительства убытков, не подлежащая возмещению по договору страхования).

40. В договоре страхования должно устанавливаться обязательство страховщика направлять конкурсному управляющему информацию о размере произведенного участникам долевого строительства страхового возмещения.

41. Страховщик имеет право требования к застройщику в размере выплаченного страхового возмещения.

42. Несоответствие страховой организации требованиям, указанным в части 26 настоящей статьи, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора страхования.

43. Расторжение договора страхования по соглашению сторон, односторонний отказ от исполнения договора страхования, за исключением одностороннего отказа от исполнения такого договора по основанию несоответствия страховой организации требованиям части 26 настоящей статьи, допускаются только с согласия выгодоприобретателя по

договору страхования.

44. Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования. В случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования страховщик обязан уведомить об этом участников долевого строительства и осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в течение семи рабочих дней, а также в течение трех рабочих дней – орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом застройщик обязан заключить другой договор страхования в течение пятнадцати дней с даты расторжения или досрочного прекращения договора страхования. В случае отзыва лицензии на осуществление добровольного имущественного страхования у страховой организации, с которой застройщиком заключен договор страхования, или назначения в такой страховой организации временной администрации застройщик в течение пятнадцати дней с даты отзыва лицензии или назначения

временной администрации страховой организации в зависимости от того, какое из событий наступило ранее, обязан заключить договор страхования с другой страховой организацией или участвовать в обществе взаимного страхования либо заключить договор поручительства.

45. Взаимное страхование гражданской ответственности застройщиков осуществляется на основании договора страхования. Прекращение членства застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков не влечет за собой прекращение договора страхования или прекращение взаимного страхования на основании устава общества взаимного страхования.

46. Договор страхования может быть заключен по каждому объекту долевого строительства или в отношении каждого участника долевого строительства.

47. Выплата страхового возмещения выгодоприобретателю должна осуществляться в срок, не превышающий тридцати дней с даты представления документов выгодоприобретателем, независимо от наличия и размера задолженности члена общества по уплате страховой премии.

48. Выплата страхового возмещения выгодоприобретателю осуществляется исходя из цены договора участия в долевом строительстве и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого

строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату представления документов выгодоприобретателем для осуществления такой выплаты.

49. Выгодоприобретатель вправе обратиться в общество с требованием о выплате страхового возмещения со дня наступления страхового случая:

1) в пределах срока исковой давности, если страховой случай подтвержден решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2) до дня завершения конкурсного производства в отношении

застройщика, если страховой случай подтвержден решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

50. В случае, если уставный капитал застройщика не соответствует требованию пункта 1 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, сумма полностью оплаченных уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному в соответствии с частями 51 – 60 настоящей статьи договору поручительства с таким застройщиком и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанными поручителем или сопоручителями в соответствии с частями 51 – 60 настоящей статьи другой договор поручительства, должна составлять не менее чем минимальный размер, указанный в части 2^1 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

Российской Федерации», без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется застройщиком или связанными с застройщиком юридическими лицами с привлечением средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию.

51. По договору поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям пункта 1 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, объектами долевого строительства по которым являются жилые помещения в многоквартирном доме, поручитель или сопоручители обязываются перед участниками долевого строительства, заключившими с застройщиком указанные договоры участия в долевом строительстве, отвечать за исполнение застройщиком его обязательств по таким договорам в полном объеме.

52. Договор поручительства по обязательствам застройщика подлежит нотариальному удостоверению и заключается до государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

53. Поручителем или сопоручителем по договору поручительства по обязательствам застройщика может являться юридическое лицо, которое является учредителем (участником) юридического лица – застройщика и отвечает требованиям, предусмотренным в отношении этого застройщика пунктами 2 – 8 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона).

54. Договор поручительства по обязательствам застройщика предусматривает:

1) солидарную или субсидиарную ответственность поручителя перед участником долевого строительства по обязательству застройщика в том же объеме, как и у застройщика, включая обязательство по передаче объекта долевого строительства в размере цены договора участия в долевом строительстве, уплату предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором участия в долевом строительстве неустоек (штрафов, пеней), гарантии качества объекта долевого строительства, уплату процентов за пользование чужими денежными средствами, возмещение судебных издержек и других убытков участника долевого строительства, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств застройщика;

2) переход прав по договору поручительства к новому участнику долевого строительства в случае уступки или перехода по иным основаниям прав требований по договору участия в долевом строительстве;

3) срок действия поручительства, который должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

4) согласие поручителя (сопоручителей) отвечать перед участником долевого строительства на измененных условиях в случае изменения обязательств по договору участия в долевом строительстве, в том числе изменения обязательств, влекущих за собой увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для поручителя (сопоручителей), а

также пределы, в которых поручитель (сопоручители) согласен отвечать по обязательствам застройщика в указанном случае и которые не могут быть установлены ниже размера ответственности поручителя (сопоручителей) с учетом возможного увеличения цены договора участия в долевом строительстве на пять процентов и сохранения иных прежних условий;

5) обязательство поручителя и застройщика об уведомлении участника долевого строительства в случае расторжения или досрочного прекращения поручительства не позднее чем за один месяц до даты расторжения или досрочного прекращения договора поручительства. В случае нарушения поручителем указанной обязанности он несет ответственность, предусмотренную договором поручительства;

6) иные условия, не влекущие за собой возможности уменьшения ответственности поручителя (сопоручителей), предусмотренной настоящей статьей, или иные неблагоприятные последствия для участника долевого строительства.

55. Сопоручители по договору поручительства по обязательствам застройщика отвечают перед участником долевого строительства солидарно.

56. Застройщик, заключивший договор поручительства по обязательствам застройщика, обязан довести до сведения лица, намеренного заключить договор участия в долевом строительстве, условия

поручительства, а также сведения о поручителе (сопоручителях) до заключения договора участия в долевом строительстве.

57. Несоответствие поручителя (сопоручителей) требованиям, указанным в части 53 настоящей статьи, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора поручительства.

58. Расторжение, досрочное прекращение договора поручительства, в том числе в случае, предусмотренном частью 57 настоящей статьи для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора поручительства, не освобождают поручителя (сопоручителей) от обязанности исполнить свои обязательства по договору поручительства, наступившие до даты расторжения или досрочного прекращения договора поручительства.

59. В случае расторжения или досрочного прекращения договора поручительства до истечения срока его действия поручитель и застройщик обязаны уведомить об этом участника долевого строительства не позднее чем за один месяц до даты расторжения или досрочного прекращения договора поручительства. В случае нарушения поручителем указанной обязанности он несет ответственность, предусмотренную договором поручительства.

60. В случае расторжения или досрочного прекращения договора

поручительства до истечения срока его действия застройщик обязан в течение пяти рабочих дней уведомить об этом уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». При этом застройщик, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям пункта 1 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, обязан заключить другой договор поручительства не позднее двадцати дней со дня расторжения или досрочного прекращения договора поручительства.

61. В случае, если заявление о продлении срока действия разрешения на строительство подается в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности застройщиком, привлекающим на основании договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, денежные средства граждан и юридических лиц для долевого

строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, к такому заявлению должен быть приложен договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве или договор страхования гражданской ответственности лица, привлекающего денежные средства для долевого строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости (застройщика), за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
29 июля 2017 года
№ 218-ФЗ

gost.e-ecolog.ru