

Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ  
(ред. от 04.11.2019)

"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"

**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

Одобен  
Советом Федерации  
25 июля 2017 года

Список изменяющих документов

(в ред. Федеральных законов от 29.12.2017 № 470-ФЗ,  
от 01.07.2018 № 175-ФЗ, от 03.08.2018 № 322-ФЗ, от 28.11.2018 № 452-ФЗ,  
от 25.12.2018 № 478-ФЗ, от 27.06.2019 № 151-ФЗ, от 27.06.2019 № 153-ФЗ,  
от 02.08.2019 № 261-ФЗ, от 04.11.2019 № 359-ФЗ)

**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 Федерацией в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников строительства, в том числе участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, и законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве). Под участником строительства в целях настоящего Федерального закона понимается физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и

(или) нежилого помещения или денежное требование в соответствии с Федеральным [законом](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".  
(часть 1 в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

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, машино-мест, а также нежилых помещений, определенных [подпунктом 3.1 пункта 1 статьи 201.1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - нежилые помещения), при несостоятельности (банкротстве) застройщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;  
(в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

3.1) выплата за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, возмещения гражданам по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений при несостоятельности (банкротстве) застройщика в соответствии с настоящим Федеральным [законом](#), в случаях, если по таким договорам застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд;

(п. 3.1 введен Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

3.2) выплата за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, возмещения гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со [статьей 201.10](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" и которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок (далее - кооператив), если требования указанных граждан были погашены в деле о банкротстве застройщика путем такой передачи в соответствии с реестром требований участников строительства (реестром требований о передаче жилых помещений) и указанные граждане имеют в отношении соответствующего кооператива требования о передаче жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения;

(п. 3.2 введен Федеральным [законом](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

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 N 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 в соответствии со [статьей 12](#) настоящего Федерального закона;

(в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

5.1) финансирование за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в целях последующей безвозмездной передачи объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность (далее - объекты инфраструктуры);

(п. 5.1 введен Федеральным [законом](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 25.12.2018 N 478-ФЗ, от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

5.2) выдача поручительства, предусмотренного [статьей 13.2](#) настоящего Федерального закона;

(п. 5.2 введен Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

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 N 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 N 208-ФЗ "О консолидированной финансовой отчетности".

6. Деятельность Фонда подлежит ежеквартальному актуарному оцениванию.  
(в ред. Федерального **закона** от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

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 N 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 имущественного взноса Российской Федерации, имущества преобразуемой некоммерческой организации "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", обязательных отчислений (взносов) застройщиков, а также имущества, приобретенного за счет имущественного взноса Российской Федерации, инвестирования указанных денежных средств, добровольных имущественных взносов, в том числе публично-правовых образований, доходов, полученных Фондом от осуществления своей деятельности, и

иных не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.  
(в ред. Федерального [закона](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

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 развития "ВЭБ.РФ" в случае, если это предусмотрено Федеральным [законом](#) от 17 мая 2007 года N 82-ФЗ "О государственной корпорации развития "ВЭБ.РФ";

(в ред. Федеральных законов от 29.12.2017 N 470-ФЗ, от 28.11.2018 N 452-ФЗ)

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 развития "ВЭБ.РФ" в случае, если это предусмотрено Федеральным [законом](#) от 17 мая 2007 года N 82-ФЗ "О государственной корпорации развития "ВЭБ.РФ".

(в ред. Федеральных законов от 29.12.2017 N 470-ФЗ, от 28.11.2018 N 452-ФЗ)

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 не должен превышать семь членов. 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 N 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. (в ред. Федеральных законов от 01.07.2018 N 175-ФЗ, от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

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 N 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 N 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 9.1. Некоммерческая организация, создаваемая Фондом**

(введена Федеральным [законом](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

1. В целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками долевого строительства, в том числе финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства, Фонд создает унитарную некоммерческую организацию в организационно-правовой форме фонда (далее - некоммерческая организация Фонда), которой переходят имущество застройщика, в том



числе права на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, объекты инфраструктуры, земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов инфраструктуры, указанных в [пункте 5.1 части 1 статьи 3](#) настоящего Федерального закона, и обязательства перед участниками строительства в порядке, определенном [статьями 201.15-1, 201.15-2 и 201.15-2-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". Деятельность некоммерческой организации Фонда осуществляется за счет своего имущества, а также за счет денежных средств, предоставляемых Фондом. Указанные в настоящей части мероприятия осуществляются некоммерческой организацией Фонда за счет своего имущества, а также за счет денежных средств, предоставляемых Фондом, и денежных средств, предоставляемых Фондом в соответствии с [частью 4 статьи 12](#) настоящего Федерального закона. Деятельность некоммерческой организации Фонда и указанные в настоящей части мероприятия могут осуществляться за счет денежных средств, предоставляемых Фондом, полученных в качестве имущественного вноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований в соответствии со [статьей 13.1](#) настоящего Федерального закона, в соответствии с решением Правительства Российской Федерации, решением иного публично-правового образования о передаче Фонду в качестве имущественного вноса имущества.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

2. Некоммерческая организация Фонда при передаче ей обязательств перед участниками строительства в порядке, определенном [статьями 201.15-1 и 201.15-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", не несет ответственность за допущенные застройщиком, признанным банкротом, нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства и обязана передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее трех лет со дня вынесения арбитражным судом определения, предусмотренного [пунктом 3 статьи 201.15-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

2.1. Передача объекта долевого строительства некоммерческой организацией Фонда и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

(часть 2.1 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

2.2. Некоммерческая организация Фонда не позднее чем за один месяц до даты начала передачи и даты принятия объекта долевого строительства обязана направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных [частью 2.4](#) настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение некоммерческой организации Фонда о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в

предусмотренный указанным сообщением срок.  
(часть 2.2 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

2.3. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от некоммерческой организации Фонда составления акта, в котором указывается несоответствие качества объекта долевого строительства условиям договора участия в долевом строительстве и (или) одному из требований [части 1 статьи 7](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения некоммерческой организацией Фонда обязанностей, предусмотренных [частью 2 статьи 7](#) указанного Федерального закона.

(часть 2.3 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

2.4. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный сообщением, указанным в [части 2.2](#) настоящей статьи, срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в [части 2.3](#) настоящей статьи) некоммерческая организация Фонда по истечении двух месяцев со дня получения участником долевого строительства указанного в [части 2.2](#) настоящей статьи сообщения вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если некоммерческая организация Фонда обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения, указанного в [части 2.2](#) настоящей статьи, либо оператором почтовой связи заказное письмо, которым было направлено указанное сообщение, возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

(часть 2.4 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

3. Некоммерческая организация Фонда может выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства указанных в [части 1](#) настоящей статьи объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры с учетом следующих особенностей:

1) [части 1 - 2.6, 4, 5 статьи 3, статьи 18 - 18.2](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в отношении деятельности некоммерческой организации Фонда не применяются;

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

3) некоммерческая организация Фонда осуществляет закупки в соответствии с Федеральным [законом](#) от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц".

4. Некоммерческая организация Фонда вправе привлекать средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве только при условии размещения денежных

средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства, созданном в соответствии с законодательством Российской Федерации и определенном Федеральным [законом](#) от 13 июля 2015 года N 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", в порядке, установленном [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

(часть 4 в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

4.1. Некоммерческая организация Фонда не вправе:

1) использовать принадлежащее ей имущество для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц;

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

3) предоставлять займы и ссуды;

4) приобретать ценные бумаги;

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

6) совершать иные сделки, не связанные с завершением строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры.

(часть 4.1 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

4.2. Некоммерческая организация Фонда может выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства объектов незавершенного строительства в случае, предусмотренном [статьей 13.3](#) настоящего Федерального закона.

(часть 4.2 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

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

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

**Статья 9.2. Банковское сопровождение деятельности по финансированию и осуществлению мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры**

(введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

1. Расчеты по операциям, осуществляемым по сопровождаемым сделкам, за исключением операций, указанных в [пункте 2 части 1 статьи 9.3](#) настоящего Федерального закона, осуществляются с использованием счетов, открытых в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства.

2. В целях настоящего Федерального закона под сопровождаемыми сделками понимаются все совершаемые сделки, предметом которых является поставка товаров, выполнение работ или оказание услуг, необходимых для завершения строительства одного объекта незавершенного строительства или объекта инфраструктуры, и которые характеризуются следующими признаками:

1) стороной по сделке является некоммерческая организация Фонда или исполнитель (юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), являющееся контрагентом некоммерческой организации Фонда, либо любое иное лицо, которое прямо или опосредованно участвует в договорных отношениях с таким контрагентом);

2) использование денежных средств, предоставленных Фонду за счет средств компенсационного фонда или имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований;

3) оплата товаров, выполнение работ или оказание услуг по такой сделке предшествует поставке товаров, выполнению работ или оказанию услуг.

3. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства обеспечивает банковское сопровождение сопровождаемой сделки в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

4. В рамках деятельности по финансированию и осуществлению мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры Фонд определяет обязательные условия осуществления такой деятельности некоммерческой организацией Фонда и максимальный размер авансовых платежей, предоставляемых в рамках сопровождаемой сделки.

5. Банковское сопровождение, осуществляемое уполномоченным банком в сфере жилищного строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом и договором о банковском сопровождении, заключенным с некоммерческой организацией Фонда, включает в себя:

1) контроль распоряжений о переводе денежных средств (далее - распоряжения), в том числе мониторинг расчетов, осуществляемый в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, в целях исполнения сопровождаемой сделки с использованием отдельного счета, открытого уполномоченным банком в сфере жилищного строительства некоммерческой организации Фонда и исполнителям для расчетов в соответствии с условиями каждого договора, заключенного в рамках сопровождаемой сделки (далее - контракт);

2) мониторинг исполнения контракта, включающего в себя анализ соответствия содержания документов, подтверждающих основание платежа, представляемых некоммерческой организацией Фонда и (или) исполнителем, условиям сопровождаемой сделки;

3) совершение иных действий, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

6. При осуществлении банковского сопровождения уполномоченный банк в сфере

жилищного строительства вправе:

1) запрашивать у некоммерческой организации Фонда, исполнителя документы и сведения, предусмотренные настоящим Федеральным законом;

2) приостанавливать операции по отдельному счету в случаях, установленных [частью 6 статьи 9.4](#) настоящего Федерального закона;

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

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

1) заключить с некоммерческой организацией Фонда договор о банковском сопровождении и открыть некоммерческой организации Фонда и исполнителям отдельные счета. В договор о банковском сопровождении и (или) об открытии отдельного счета включается условие о согласии клиента на предоставление уполномоченным банком в сфере жилищного строительства информации, предусмотренной настоящим Федеральным законом, Фонду, некоммерческой организации Фонда, исполнителю и ее размещение в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в [статье 23.3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

2) осуществлять контроль распоряжений, в том числе мониторинг расчетов по сопровождаемым сделкам и мониторинг исполнения контрактов, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;

3) отказывать некоммерческой организации Фонда, исполнителю в принятии к исполнению распоряжений о совершении операций, предусмотренных [статьей 9.3](#) настоящего Федерального закона, а также в случаях, предусмотренных [статьей 9.4](#) настоящего Федерального закона;

4) соблюдать установленный настоящим Федеральным законом режим использования отдельного счета и осуществлять контроль за его соблюдением некоммерческой организацией Фонда и исполнителями;

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

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

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

8. Банковское сопровождение осуществляется уполномоченным банком в сфере жилищного строительства за плату, размер которой не может превышать 1 процент от цены каждого контракта, стороной которого является некоммерческая организация Фонда.

9. Неисполнение уполномоченным банком в сфере жилищного строительства обязанностей, установленных настоящей статьей, [статьями 9.3 и 9.4](#) настоящего Федерального закона, является основанием для применения к нему мер, предусмотренных Федеральным [законом](#) от 10 июля 2002 года N 86-ФЗ "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)", и для привлечения должностных лиц уполномоченного банка в сфере жилищного строительства к ответственности, установленной [Кодексом](#) Российской Федерации об административных правонарушениях.

### **Статья 9.3. Режим использования отдельного счета в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства**

(введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

1. Режим использования отдельного счета предусматривает:

1) списание денежных средств только при указании в распоряжении уникального номера, присваиваемого Фондом объекту незавершенного строительства (объекту инфраструктуры) и подлежащего указанию во всех контрактах, а также в распоряжениях, составляемых некоммерческой организацией Фонда, исполнителями при осуществлении расчетов в рамках сопровождаемой сделки (далее - идентификатор объекта незавершенного строительства);

2) списание денежных средств с отдельного счета и зачисление на другой отдельный счет, за исключением списания денежных средств с такого счета и зачисления на иные банковские счета в целях:

а) расчетов с юридическими лицами, заключившими с некоммерческой организацией Фонда или исполнителями в рамках сопровождаемой сделки договоры оказания услуг связи, коммунальных услуг, услуг по организации и осуществлению перевозки грузов и пассажиров железнодорожным транспортом общего пользования, поставки электрической энергии, договоры, заключаемые в целях приобретения авиационных и железнодорожных билетов, билетов для проезда городским и пригородным транспортом, договоры аренды, финансовой аренды (лизинга), договоры подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, договоры страхования в соответствии со страховым законодательством, договоры поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг по ценам (тарифам), подлежащим государственному регулированию;

б) расчетов с государственными или муниципальными учреждениями, заключившими с некоммерческой организацией Фонда или исполнителями в рамках сопровождаемой сделки договоры поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг;

в) уплаты налогов и сборов, таможенных платежей, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования и иных обязательных платежей в бюджетную систему Российской Федерации, установленных законодательством Российской Федерации;

г) перечисления денежных средств, направленных на возмещение (компенсацию) расходов, понесенных исполнителями за счет собственных средств (за исключением средств, находящихся на отдельных счетах), при условии представления исполнителями в уполномоченный банк в сфере жилищного строительства актов приема-передачи товаров (актов выполненных работ, оказанных услуг);

д) оплаты расходов некоммерческой организации Фонда, предусмотренных [пунктами 9 - 11, 13, 16, 19.1, 20 части 1 статьи 18](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

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

ж) оплаты поставленных (переданных) товаров, выполненных работ, оказанных услуг по контрактам;

з) расчетов с юридическими лицами по контрактам, цена которых не превышает 3 миллиона рублей;

3) запрет совершения операций, предусмотренных [частью 3](#) настоящей статьи.

2. Отдельные счета исполнителей подлежат закрытию исполнителями после получения уполномоченным банком в сфере жилищного строительства от некоммерческой организации Фонда уведомления об исполнении контракта. На операции по списанию денежных средств с отдельного счета при его закрытии не распространяются требования, предусмотренные [частью 1](#) настоящей статьи.

3. По отдельному счету не допускается совершение следующих операций:

1) предоставление ссуд, займов, кредитов;

2) возврат сумм займов, кредитов и процентов по ним, за исключением кредитов (займов) на строительство (создание) объектов строительства и (или) объектов инфраструктуры, предоставленных некоммерческой организации Фонда;

3) перечисление (выдача) денежных средств физическим лицам, за исключением:

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

б) денежных выплат, связанных с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

4) операции, связанные с формированием уставного (складочного) капитала других юридических лиц;

5) операции, связанные с осуществлением благотворительной деятельности и внесением пожертвований;

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

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

8) исполнение исполнительных документов, за исключением исполнительных документов, предусматривающих:

а) перечисление (выдачу) денежных средств для удовлетворения требований о возмещении вреда, причиненного жизни и здоровью;

б) перечисление (выдачу) денежных средств для расчетов по выплате выходных пособий лицам, работающим или работавшим по трудовому договору (контракту), и (или) по оплате их труда;

в) взыскание денежных средств в доход Российской Федерации;

9) размещение денежных средств на депозитах, в иные финансовые инструменты;

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

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

12) осуществление взаимозачетов;

13) осуществление операций с использованием электронных денежных средств;

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

а) операции, указанные в [пункте 2 части 1](#) настоящей статьи;

б) возврат зачисленных на отдельный счет денежных средств в связи с ошибкой плательщика либо кредитной организации при представлении владельцем отдельного счета заявления на возврат денежных средств на иной банковский счет, с которого указанные денежные средства поступили;

в) возврат собственных средств некоммерческой организации Фонда, исполнителей на иной банковский счет, с которого указанные денежные средства поступили, в сумме, не превышающей ранее зачисленной на данный отдельный счет.

**Статья 9.4. Порядок совершения операций по отдельному счету в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства, осуществления мониторинга и предоставления информации о расчетах по сопровождаемой сделке**  
(введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

1. При принятии распоряжения к исполнению уполномоченный банк в сфере жилищного строительства контролирует:

1) наличие указания в распоряжении идентификатора объекта незавершенного строительства, в том числе правильность указания и заполнения в распоряжении идентификатора объекта незавершенного строительства;

2) наличие указания в распоряжении отдельного счета, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 части 1 статьи 9.3](#) настоящего Федерального закона;

3) соответствие назначения платежа, указанного в распоряжении, содержанию документов, представленных владельцем отдельного счета и являющихся основанием для составления распоряжения, а также условиям контракта, в том числе соответствие размера платежа, указанного



в распоряжении (совокупного размера всех платежей, указанных в распоряжениях) по одному контракту, цене этого контракта;

4) соблюдение режима использования отдельного счета, установленного настоящим Федеральным законом.

2. Некоммерческая организация Фонда, исполнитель обязаны представлять в уполномоченный банк в сфере жилищного строительства документы или копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжений. К документам, являющимся основанием для составления распоряжений, относятся:

1) контракт;

2) акты приема-передачи товара (акты сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг), товарно-транспортные накладные, счета, счета-фактуры и иные документы, подтверждающие исполнение получателем средств своих обязательств по контракту (за исключением распоряжений на авансирование).

3. Копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжений, должны быть заверены в порядке, установленном договором о банковском сопровождении.

4. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства вправе запросить у некоммерческой организации Фонда, исполнителя дополнительные документы или копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжений.

5. Не допускается исполнение уполномоченным банком в сфере жилищного строительства распоряжения без представления некоммерческой организацией Фонда, исполнителем документов или копий документов, являющихся основанием для составления распоряжений.

6. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства исполняет распоряжение некоммерческой организации Фонда, исполнителя не позднее следующего рабочего дня со дня его получения либо в целях дополнительной проверки представленных указанными лицами документов приостанавливает исполнение такого распоряжения на срок не более трех рабочих дней. По истечении срока, на который операция приостановлена, уполномоченный банк в сфере жилищного строительства не позднее следующего рабочего дня исполняет такое распоряжение либо в случае несоответствия такого распоряжения требованиям [части 1](#) настоящей статьи отказывает в проведении операции по расчетному счету.

7. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства размещает в закрытой части единой информационной системы жилищного строительства уведомление о каждом случае отказа в принятии к исполнению распоряжений о совершении операций, совершение которых не допускается в соответствии с [частью 3 статьи 9.3](#) настоящего Федерального закона. В уведомлении указываются:

(в ред. Федерального [закона](#) от 02.08.2019 N 261-ФЗ)

1) сведения о клиенте, в проведении операции которому отказано или операция по отдельному счету которого приостановлена;

2) идентификатор объекта незавершенного строительства;

3) содержание операции, в том числе сведения о контрагенте, сумме и дате операции, назначении платежа;

4) причина отказа в проведении операции по отдельному счету.

8. Отказ в принятии распоряжения к исполнению в случаях, установленных настоящим Федеральным законом, не является основанием для применения мер гражданско-правовой ответственности в отношении уполномоченного банка в сфере жилищного строительства.

## **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, машино-места, нежилого помещения (далее - величина взноса).

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

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.

КонсультантПлюс: примечание.

О случаях перечисления средств со счета компенсационного фонда на номинальный счет см. также Федеральный [закон](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ.

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

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

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

3) излишнюю уплату застройщиком денежных сумм.  
(часть 4 в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

4.1. Порядок направления, содержание и состав указанной в [части 4](#) настоящей статьи информации определяются соглашением между органом регистрации прав и Фондом.  
(часть 4.1 введена Федеральным [законом](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

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;

4) зачисления в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи денежных средств на номинальный счет в связи с расторжением договора участия в долевом строительстве.  
(п. 4 введен Федеральным [законом](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

О случаях перечисления денежных средств с номинального счета застройщику см. также [ч. 11 ст. 8](#) ФЗ от 01.07.2018 N 175-ФЗ.

5.1. Денежные средства с номинального счета перечисляются застройщику:

1) в течение пяти рабочих дней со дня направления Фондом в орган регистрации прав уведомления, указанного в [пункте 1](#) или [2 части 5.2 статьи 11](#) настоящего Федерального закона;

2) незамедлительно в случае выявления Фондом факта неисполнения застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности в соответствии с указанным договором объекта долевого строительства, который входит в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и в отношении которого застройщиком внесены денежные средства на номинальный счет для заключения (регистрации) иных договоров участия в долевом строительстве. В этом случае Фонд направляет уведомление о выявлении указанного в настоящем пункте факта в орган регистрации прав.  
(часть 5.1 введена Федеральным [законом](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

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. Взаимодействие Фонда, органов государственной власти, органов местного самоуправления, застройщиков**

(в ред. Федерального [закона](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

1. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, машино-места, нежилого 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.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

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. В целях оценки возможности исполнения застройщиком принятых обязательств перед участниками долевого строительства Фонд вправе по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации, осуществлять проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщиков, в том числе по месту нахождения застройщика с возможностью привлечения оценщиков и лиц, осуществляющих строительно-техническую экспертизу. Указанная в настоящей части проверка может проводиться в отношении застройщиков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, а также в отношении иных хозяйственных обществ, входящих с такими застройщиками в одну группу лиц, определяемую в соответствии с Федеральным [законом](#) от 26

июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции". Об итогах проверки Фонд уведомляет уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на территории которого осуществляется деятельность застройщика. Результаты проведенной Фондом проверки могут служить основанием:

1) для направления Фондом уведомления, предусмотренного [частью 5.2](#) настоящей статьи;

2) доказательства наличия признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества застройщика, предусмотренных Федеральным [законом](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", при обращении Фонда в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом.

(часть 5 в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

В отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 01.07.2018, мониторинг, предусмотренный ч. 5.1 ст. 11, осуществляется в части их соответствия требованиям ч. 2 ст. 3 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ в редакции от 01.07.2017 (ФЗ от 01.07.2018 N 175-ФЗ).

5.1. Фонд на постоянной основе осуществляет мониторинг соответствия застройщиков требованиям, установленным [частями 1.1, 1.2, пунктами 1.1 - 8 части 2 статьи 3, статьей 3.1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", на основании информации, сведений и документов, размещенных в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

(часть 5.1 введена Федеральным [законом](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 25.12.2018 N 478-ФЗ, от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

О направлении Фондом уведомлений в случае отсутствия у застройщика счета в уполномоченном банке, предусмотренного [ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ](#), или использования застройщиком денежных средств в целях, не предусмотренных указанным [законом](#), см. [ФЗ от 01.07.2018 N 175-ФЗ](#).

5.2. По результатам мониторинга Фонд направляет в орган регистрации прав и уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, уведомление:

1) о несоответствии застройщика требованиям, установленным [пунктами 1.1, 1.8 части 2 статьи 3, статьей 3.1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не ранее пяти рабочих дней, но не позднее семи рабочих дней со дня направления в личный кабинет застройщика

уведомления об установлении факта несоответствия, которое направляется в личный кабинет застройщика не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям, предусмотренным настоящим пунктом;  
(в ред. Федеральных законов от 25.12.2018 N 478-ФЗ, от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

2) о несоответствии застройщика требованиям, установленным [частью 1.1, пунктами 1, 1.2 - 1.7, 2 - 6 части 2 статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не позднее одного рабочего дня, следующего за днем выявления факта несоответствия и (или) использования застройщиком денежных средств в целях, не предусмотренных [статьей 18](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", либо о том, что раскрытое застройщиком аудиторское заключение содержит отрицательное мнение или отказ в выражении мнения;

2.1) о несоответствии застройщика требованиям, установленным [пунктами 7 и 8 части 2 статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не ранее двадцати рабочих дней, но не позднее двадцати трех рабочих дней со дня направления в личный кабинет застройщика уведомления об установлении факта несоответствия, которое направляется в личный кабинет застройщика не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям, предусмотренным настоящим пунктом;  
(п. 2.1 введен Федеральным [законом](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

2.2) о несоответствии застройщика требованиям, установленным [частью 1.2 статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не позднее одного рабочего дня, следующего за днем выявления факта неуплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по зарегистрированному органом регистрации прав договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения;  
(п. 2.2 введен Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

3) о праве застройщика привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не позднее одного рабочего дня после выявления факта соответствия застройщика требованиям, установленным [статьей 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".  
(часть 5.2 введена Федеральным [законом](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

6. В случае отклонения застройщика от примерного графика реализации проекта строительства, предусмотренного Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 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, финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства**

(в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

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, машино-мест, нежилых помещений;

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

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;

4) для погашения расходов в соответствии с [пунктом 3 статьи 59, пунктом 3.2 статьи 201.1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

(п. 4 введен Федеральным [законом](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

2. Предоставление средств компенсационного фонда на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства предусматривает также финансирование расходов на погашение требований по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, включенных в реестр требований кредиторов, в целях обеспечения в соответствии со [статьями 201.11 и 201.15-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" возможности передачи лицу, указанному в [части 4](#) настоящей статьи, прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями или передачи участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в многоквартирном доме и (или) ином объекте строительства, строительство которых завершено, и осуществляется в размере, не

превышающем максимальной величины возможных выплат возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений.

(часть 2 в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

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, сформированного в порядке и в целях, которые предусмотрены [статьей 13.1](#) настоящего Федерального закона.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

4. Средства на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства предоставляются некоммерческой организации Фонда или некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом Российской Федерации в соответствии со [статьей 21.1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Фонд субъекта Российской Федерации). Указанные денежные средства предоставляются без проведения конкурса.

(часть 4 в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

5. Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства осуществляется после вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

### **Статья 13. Выплата возмещения гражданам**

(в ред. Федерального [закона](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

1. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, осуществляется в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам, до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика или даты принятия арбитражным судом определения о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика, указанного в [пункте 3 статьи 201.15-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в зависимости от того, какая из указанных дат наступила ранее. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по указанным в настоящей части договорам осуществляется также по требованиям участников долевого строительства по таким договорам, которые включены в реестр требований участников строительства после дня принятия Фондом [предусмотренного статьей 13.1](#) настоящего Федерального закона решения о финансировании и не были переданы приобретателю в составе имущества и обязательств застройщика, указанного в [пункте 3 статьи 201.15-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". Выплата возмещения в указанном случае осуществляется до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика.

(в ред. Федеральных законов от 27.06.2019 N 151-ФЗ, от 02.08.2019 N 261-ФЗ)

1.1. Выплата возмещения гражданам - участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений,



осуществляется Фондом в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство, до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика или даты принятия арбитражным судом определения о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика, указанного в [пункте 3 статьи 201.15-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в зависимости от того, какая из указанных дат наступила ранее, за счет имущества Фонда, сформированного в порядке, предусмотренном [статьей 13.1](#) настоящего Федерального закона, в случаях, если по таким договорам застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, по основаниям, предусмотренным указанной статьей настоящего Федерального закона. Выплата возмещения гражданам - участникам строительства по указанным в настоящей части договорам осуществляется также по требованиям участников долевого строительства по таким договорам, которые включены в реестр требований участников строительства после дня принятия Фондом предусмотренного [статьей 13.1](#) настоящего Федерального закона решения о финансировании и не были переданы приобретателю в составе имущества и обязательств застройщика. Выплата возмещения в указанном случае осуществляется до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 02.08.2019 N 261-ФЗ)

1.2. Выплата возмещения гражданам - членам кооператива, требования которых были погашены в деле о банкротстве застройщика путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок кооперативу в соответствии с реестром требований участников строительства (реестром требований о передаче жилых помещений) и которые имеют в отношении соответствующего кооператива требования о передаче жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения (далее - граждане - члены кооператива), осуществляется Фондом за счет имущества Фонда, сформированного в порядке, предусмотренном [статьей 13.1](#) настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, предусмотренных [статьей 13.3](#) настоящего Федерального закона.

(часть 1.2 введена Федеральным [законом](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

2. Выплата возмещения по договору (договорам) участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения (жилых помещений), осуществляется в размере стоимости указанного помещения (указанных помещений), определяемой как произведение общей площади жилого помещения в многоквартирном доме и (или) жилым доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилым доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков), подлежащего передаче гражданину - участнику долевого строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке на момент выплаты данного возмещения, но не менее уплаченной цены такого договора участия в долевом строительстве. Предусмотренная настоящей частью рыночная стоимость определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом.

(часть 2 в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

2.1. Выплата возмещения по договорам, предусматривающим передачу машино-мест и нежилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены таких договоров.

(часть 2.1 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

3. Физическое лицо, которое приобрело у юридического лица право требования по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) по договору, предусматривающему

передачу машино-места и нежилого помещения, после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, не имеет права на получение возмещения по такому договору. (часть 3 в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

4. Предусмотренная [частями 1 и 1.1](#) настоящей статьи выплата возмещения осуществляется Фондом также в случае, если жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в объекте строительства после завершения его строительства при погашении требований участников строительства путем передачи им жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений либо урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в соответствии со [статьями 201.11 и 201.15-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" не будет достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, в том числе при наличии требований нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в указанном объекте строительства. В указанном случае выплата возмещения осуществляется гражданам, чьи требования о передаче жилого помещения, машино-места и нежилого помещения возникли на основании договора участия в долевом строительстве, и при этом такой договор зарегистрирован органом регистрации прав после даты регистрации первого договора участия в долевом строительстве в отношении этих жилого помещения, машино-места и нежилого помещения. В случае, если требования гражданина о передаче жилого помещения, машино-места и нежилого помещения возникли на основании иного договора, предусматривающего передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, выплата возмещения осуществляется гражданам, чьи требования о передаче указанных помещений включены в реестр требований участников строительства после внесения первого требования гражданина - участника строительства в отношении этих жилого помещения, машино-места и нежилого помещения.

(часть 4 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

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

(часть 5 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

6. Если право требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве находится в залоге, денежные средства, причитающиеся участнику долевого строительства, в размере возмещения, предусмотренного настоящей статьей, перечисляются Фондом на залоговый счет участника долевого строительства, права по которому переданы в залог залогодержателю прав по договору участия в долевом строительстве. При отсутствии информации о реквизитах такого залогового счета Фонд запрашивает ее у сторон договора залога прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.

(часть 6 введена Федеральным [законом](#) от 02.08.2019 N 261-ФЗ)

### **Статья 13.1. Использование имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований**

(в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

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

1) урегулирование обязательств застройщика перед участниками долевого строительства,

обязательств застройщика по строительству объектов инфраструктуры, в том числе финансирование мероприятий, указанных в [части 2](#) настоящей статьи;  
(в ред. Федеральных законов от 27.06.2019 N 151-ФЗ, от 02.08.2019 N 261-ФЗ)

2) финансирование деятельности Фонда, связанной с осуществлением функций и полномочий, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

3) финансирование деятельности и мероприятий, осуществляемых некоммерческой организацией Фонда в порядке, установленном [статьей 9.1](#) настоящего Федерального закона, в соответствии с решением о финансировании, принятым Фондом в порядке, установленном настоящей статьей;

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

3.1) выплата возмещения гражданам по основаниям и в порядке, которые установлены [статьей 13](#) настоящего Федерального закона;

(п. 3.1 введен Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

3.2) финансирование мероприятий, осуществляемых Фондом субъекта Российской Федерации в порядке, установленном [статьей 21.1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в соответствии с решением о финансировании, принятым Фондом в порядке, установленном настоящей статьей;

(п. 3.2 введен Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

4) возмещение расходов, понесенных Фондом за счет собственных денежных средств в соответствии с целями, предусмотренными настоящей частью.

1.1. Публично-правовое образование предоставляет имущественный взнос в имущество Фонда на основании соглашения с Фондом, типовая форма которого утверждается Правительством Российской Федерации.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

2. В соответствии с указанными в [части 1](#) настоящей статьи целями переданное Российской Федерацией, иным публично-правовым образованием Фонду в качестве имущественного взноса имущество в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства может использоваться:

1) на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, по завершению строительства (строительству) объектов инфраструктуры;

2) на погашение требований по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, включенных в реестр требований кредиторов, в целях обеспечения в соответствии со [статьями 201.11](#) и [201.15-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" возможности передачи участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в многоквартирном доме и (или) ином объекте строительства, строительство которых завершено, или передачи некоммерческой организации Фонда или Фонду субъекта Российской Федерации прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями;

3) на погашение расходов в соответствии с [пунктом 3 статьи 59](#), [пунктом 3.2 статьи 201.1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

4) на финансирование деятельности и мероприятий, осуществляемых некоммерческой организацией Фонда или Фондом субъекта Российской Федерации в порядке, установленном [статьей 13.3](#) настоящего Федерального закона;  
(в ред. Федерального [закона](#) от 02.08.2019 N 261-ФЗ)

5) на выплату возмещения гражданам в соответствии со [статьей 13](#) настоящего Федерального закона;

6) на иные мероприятия, связанные с указанными в [части 1](#) настоящей статьи целями, в соответствии с решением Правительства Российской Федерации.  
(часть 2 в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

3. Фондом осуществляется финансирование указанных в [части 2](#) настоящей статьи мероприятий, в том числе мероприятий по завершению строительства объектов строительства, строительство которых осуществлялось в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и в отношении которых застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

3.1. Фонд принимает решение о финансировании или о нецелесообразности финансирования указанных в [части 2](#) настоящей статьи мероприятий (далее соответственно - решение Фонда о финансировании, решение Фонда о нецелесообразности финансирования) по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, и в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации. Такой порядок должен предусматривать в том числе предельный объем финансирования за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации с учетом предоставляемого финансирования за счет имущественного взноса субъекта Российской Федерации или иного публично-правового образования. Соответствующее решение должно быть принято Фондом не позднее шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и открытия конкурсного производства при условии, что Фонд является лицом, участвующим в деле о банкротстве такого застройщика. О принятом решении Фонд уведомляет арбитражного управляющего в срок не позднее трех рабочих дней, следующих за днем принятия Фондом соответствующего решения.

(часть 3.1 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

3.2. В решении Фонда о финансировании может быть указано о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства, указанных в [пункте 1 части 2](#) настоящей статьи, в этом случае участники строительства вправе получить возмещение в порядке, установленном [статьей 13](#) настоящего Федерального закона. [Основания](#) принятия Фондом решения о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства устанавливаются Правительством Российской Федерации.

(часть 3.2 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

3.3. Фонд принимает решение о нецелесообразности финансирования (за исключением случаев, если решением Правительства Российской Федерации установлено иное) при соблюдении одного из следующих условий:

1) застройщик не является юридическим лицом;

2) застройщик привлекал денежные средства и (или) имущество участников строительства, не имея прав на земельный участок (право собственности или иное имущественное право), который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства или объект инфраструктуры;

3) застройщик осуществлял строительство объекта незавершенного строительства без полученного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке разрешения на строительство;

4) договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства для строительства объекта, в отношении которого Фондом принимается указанное в [части 3.1](#) настоящей статьи решение, заключен с использованием счетов, предусмотренных [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", и представлен на государственную регистрацию после 1 июля 2018 года;

5) договор, предусматривающий передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, с первым участником строительства заключен после 1 июля 2019 года.  
(часть 3.3 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

4. В случае, если принято решение Фонда о финансировании, переданное Российской Федерацией, иным публично-правовым образованием Фонду в качестве имущественного взноса имущество в целях финансирования указанных в [части 2](#) настоящей статьи мероприятий может быть передано Фондом Фонду субъекта Российской Федерации для осуществления мероприятий, предусмотренных [статьей 21.1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Если в соответствии с решением Правительства Российской Федерации указанное в настоящей части имущество должно быть передано некоммерческой организации Фонда для осуществления мероприятий, предусмотренных [пунктами 1 и 2 части 2](#) настоящей статьи в соответствии со [статьей 9.1](#) настоящего Федерального закона, такое имущество подлежит передаче некоммерческой организации Фонда.  
(часть 4 в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

5. Решением Правительства Российской Федерации о финансировании указанных в [части 2](#) настоящей статьи мероприятий может быть предусмотрено, что такое финансирование осуществляется Фондом безвозмездно.

6. Положения настоящего Федерального закона, касающиеся порядка выплаты возмещения гражданам - участникам строительства, порядка финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства, в том числе осуществления расчетов с использованием отдельного счета, открытого в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства, соблюдения режима использования такого счета, порядка взаимодействия некоммерческой организации Фонда, Фонда субъекта Российской Федерации, исполнителей с уполномоченным банком в сфере жилищного строительства, и иные положения настоящего Федерального закона, регулирующие вопросы банковского сопровождения, применяются только в отношении сделок и операций, при

исполнении которых не осуществляется казначейское сопровождение.  
(часть 6 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

### **Статья 13.2. Поручительство Фонда**

(введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

1. Фонд вправе выдать поручительство по заключенному застройщиком с уполномоченным банком кредитному договору, предусматривающему предоставление целевого кредита на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", если:

1) договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости заключен без использования счетов, предусмотренных [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", и представлен на государственную регистрацию до 1 июля 2019 года и привлечение средств участников долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется с использованием счетов, предусмотренных [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

2) проценты по целевому кредиту, предоставляемому уполномоченным банком при условии выдачи Фондом предусмотренного настоящей статьей поручительства, не превышают действовавшую на дату заключения кредитного договора ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на три процентных пункта;

3) застройщик не имеет по состоянию на любую дату в течение периода, равного тридцати календарным дням и предшествующего дате заключения кредитного договора, просроченной задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации;

4) застройщик не имеет в течение периода, равного ста восьмидесяти календарным дням, предшествующего не более чем на три месяца дате принятия уполномоченным банком решения о предоставлении застройщику кредита, просроченных на срок свыше тридцати календарных дней платежей, направленных на исполнение обязательств застройщика по договорам поручительства, требований по возмещению застройщиком гаранту выплаченных в соответствии с условиями банковской гарантии денежных сумм, по иным кредитным договорам (договорам займа), за исключением случаев, если поручительство предоставляется в целях обеспечения кредита на рефинансирование (перекредитование) застройщика;

5) в отношении застройщика на дату заключения кредитного договора не возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве);

6) в отношении застройщика на дату заключения кредитного договора не проводятся процедуры ликвидации юридического лица - застройщика;

7) в отношении застройщика на дату заключения кредитного договора отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания либо истек срок, в течение которого лицо считается подвергнутым административному наказанию;

8) в отношении застройщика на дату заключения кредитного договора отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2. Условия договора поручительства, предусмотренного настоящей статьей, и порядок принятия Фондом решения о выдаче такого поручительства устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Фонд выдает поручительство, предусмотренное настоящей статьей, при условии, что размер обязательств Фонда по такому поручительству, определенный по результатам актуарного оценивания, проведенного в соответствии с требованиями **части 7 статьи 3** настоящего Федерального закона, не превышает размера имущества Фонда, сформированного в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации за счет субсидий из федерального бюджета в целях выдачи такого поручительства.

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

5. На средства Фонда, связанные с выдачей поручительства, предусмотренного настоящей статьей, не может быть обращено взыскание, за исключением взыскания в целях исполнения обязательств по такому поручительству.

### **Статья 13.3. Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, переданных кооперативам, и особенности выплаты возмещения гражданам - членам кооператива**

(в ред. Федерального **закона** от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

(введена Федеральным **законом** от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

1. Кооператив вправе обратиться в Фонд в целях финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства или для выплаты возмещения гражданам - членам кооператива.

(часть 1 в ред. Федерального **закона** от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

2. Кооператив передает на основании соглашения свои функции застройщика в целях, предусмотренных настоящей статьей, Фонду субъекта Российской Федерации либо в случае отсутствия решения о создании указанной некоммерческой организации на основании решения Правительства Российской Федерации - некоммерческой организации Фонда.

(в ред. Федерального **закона** от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

3. Финансирование мероприятий, предусмотренных **частью 1** настоящей статьи, осуществляется при условии заключения кооперативом соглашения о передаче своих функций застройщика лицу, определенному в порядке, установленном **частью 2** настоящей статьи. В качестве встречного исполнения кооператив передает Фонду субъекта Российской Федерации или некоммерческой организации Фонда соответственно помещения и (или) машино-места в объектах недвижимости, строительство которых завершено, если в отношении указанных помещений и

(или) машино-мест у кооператива отсутствует обязанность по передаче их гражданам - членам кооператива, при их наличии.

(в ред. Федерального [закона](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

4. Банковское сопровождение деятельности некоммерческой организации Фонда или некоммерческой организации, созданной в соответствии со [статьей 21.1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по финансированию и осуществлению мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, предусмотренных настоящей статьей, осуществляется в порядке, установленном [статьями 9.2 - 9.4](#) настоящего Федерального закона.

5. Выплата возмещения гражданам - членам кооператива осуществляется в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, включающем в себя в том числе порядок обращения кооператива для выплаты возмещения, перечень документов, необходимых для выплаты возмещения, и основания принятия Фондом решения о выплате возмещения гражданину - члену кооператива. Выплата такого возмещения осуществляется при условии подачи гражданином - членом кооператива заявления о выходе из кооператива.

(часть 5 введена Федеральным [законом](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

6. Выплата возмещения гражданину - члену кооператива, имеющему требование о передаче жилого помещения (жилых помещений), осуществляется в размере, определенном в соответствии с [частью 2 статьи 13](#) настоящего Федерального закона, но в совокупности не менее размера требований гражданина - члена кооператива, погашенных в связи с передачей кооперативу прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок в деле о банкротстве застройщика, и размера паевых взносов, внесенных указанным гражданином - членом кооператива после такой передачи. Выплата возмещения по требованиям, предусматривающим передачу машино-мест и нежилых помещений, осуществляется в размере цены, уплаченной гражданином - членом кооператива. О выплате возмещения Фонд уведомляет кооператив не позднее трех рабочих дней после такой выплаты.

(часть 6 введена Федеральным [законом](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

7. К Фонду, осуществившему выплату возмещения в соответствии с настоящим Федеральным законом, переходит право требования к кооперативу о выдаче паевого взноса в связи с выходом гражданина из кооператива в размере выплаченного возмещения, но в совокупности не более размера требований гражданина - члена кооператива, погашенных в связи с передачей кооперативу прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, и размера паевых взносов, внесенных указанным гражданином - членом кооператива после такой передачи.

(часть 7 введена Федеральным [законом](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

8. Со дня выплаты Фондом гражданину - члену кооператива возмещения в соответствии с настоящим Федеральным законом его членство в кооперативе считается прекращенным в связи с выходом такого гражданина из кооператива.

(часть 8 введена Федеральным [законом](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

9. Прием новых членов в кооператив, уступка пая членами кооператива не допускаются со дня обращения кооператива в Фонд в соответствии с настоящей статьей.

(часть 9 введена Федеральным [законом](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

10. Фонд вправе запрашивать у кооператива, граждан - членов кооператива, органов



государственной власти и органов местного самоуправления, в архивах, у лиц, осуществлявших полномочия арбитражных управляющих в деле о банкротстве застройщика, права которого на объект незавершенного строительства и земельный участок были переданы кооперативу, информацию, необходимую для подтверждения достоверности представленных кооперативом сведений. Лица, указанные в настоящей части, обязаны представлять запрашиваемую Фондом информацию в течение десяти рабочих дней без взимания платы.  
(часть 10 введена Федеральным [законом](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

#### **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 N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 19, ст. 683; Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, N 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 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190; 2009, N 1, ст. 4; N 29, ст. 3632; 2011, N 29, ст. 4301; N 49, ст. 7015, 7024; 2012, N 53, ст. 7619; 2013, N 27, ст. 3481; N 52, ст. 6979; 2015, N 1, ст. 29, 35; N 27, ст. 3945, 3977; N 29, ст. 4362; 2016, N 1, ст. 11, 29; N 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 201.12-1 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,";

б) [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 N 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 конкурсному 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 N 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 конкурсному 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 201.12-1](#) 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 201.8-1 и 201.8-2](#) 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 предмет 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 N 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 201.15-1 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 201.15-1 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 N 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, N 1, ст. 40; 2006, N 30, ст. 3287; N 43, ст. 4412; 2008, N 30, ст. 3616; 2009, N 29, ст. 3584; 2010, N 25, ст. 3070; 2011, N 49, ст. 7015, 7040; 2012, N 29, ст. 3998; N 53, ст. 7619, 7643; 2013, N 30, ст. 4074, 4082; N 52, ст. 6979; 2014, N 26, ст. 3377; N 30, ст. 4225; 2015, N 29, ст. 4362; 2016, N 18, ст. 2515; N 27, ст. 4237, 4294; 2017, N 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 N 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 N 4802-1 "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 Федерального 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 N 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 каждого 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 N 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, N 1, ст. 16; 2006, N 1, ст. 21; N 52, ст. 5498; 2008, N 30, ст. 3616; 2009, N 48, ст. 5711; 2010, N 48, ст. 6246; 2011, N 13, ст. 1688; N 27, ст. 3880; N 30, ст. 4563, 4572, 4591; N 49, ст. 7015, 7042; 2012, N 31, ст. 4322; N 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, N 9, ст. 873; N 52, ст. 6983; 2014, N 14, ст. 1557; N 26, ст. 3377; N 43, ст. 5799; 2015, N 1, ст. 86; N 29, ст. 4342; N 48, ст. 6705; 2016, N 1, ст. 79; N 27, ст. 4248, 4294, 4301, 4303, 4306; N 52, ст. 7494; 2017, N 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 N 38-ФЗ "О рекламе" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 12, ст. 1232; 2013, N 30, ст. 4084; N 51, ст. 6695; 2015, N 1, ст. 13; 2016, N 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 N 286-ФЗ "О взаимном страховании" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, N 49, ст. 6047; 2012, N 53, ст. 7619; 2015, N 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 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст. 4344; 2016, N 18, ст. 2495; N 26, ст. 3890; N 27, ст. 4198, 4237, 4248, 4294; 2017, N 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 N 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 N 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, N 29, ст. 4351; 2016, N 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 N 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 N 236-ФЗ "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 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 N 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, N 30, ст. 3287);

2) пункт 8 статьи 6 Федерального закона от 17 июня 2010 года N 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, N 25, ст. 3070);

3) пункт 7 статьи 1 Федерального закона от 12 июля 2011 года N 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, N 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 N 294-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2012, N 53, ст. 7619);

5) пункт 6 статьи 1 Федерального закона от 2 июля 2013 года N 189-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, N 27, ст. 3481);

6) пункт 1 статьи 4 Федерального закона от 23 июля 2013 года N 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, N 30, ст. 4082);

7) пункт 8 статьи 26 Федерального закона от 23 июля 2013 года N 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, N 30, ст. 4084);

8) пункт 1 статьи 2 Федерального закона от 28 декабря 2013 года N 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, N 52, ст. 6979);

9) пункты 3 и 4 статьи 5, пункт 4 статьи 6 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 236-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст. 4362);

10) пункт 13 статьи 12 Федерального закона от 29 декабря 2015 года N 391-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание

законодательства Российской Федерации, 2016, N 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 N 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, N 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 N 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, N 27, ст. 4237);

13) [подпункт "б" пункта 4 статьи 27](#) Федерального закона от 3 июля 2016 года N 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, N 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 N 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. Утратил силу с 1 июля 2018 года. - Федеральный [закон](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ.

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 N 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 N 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 23.3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 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.  
(в ред. Федерального [закона](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

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 N 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 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, и с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

8 - 8.1. Утратили силу. - Федеральный [закон](#) от 27.06.2019 N 153-ФЗ.

9. Федеральный [закон](#) от 30 декабря 2004 года N 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 N 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 N 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 N 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 N 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 N 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 201.12-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 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 N 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 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона).

КонсультантПлюс: примечание.

Положения ч. 15 ст. 25 не применяются к договорам, указанным в ч. 14 ст. 8 Федерального закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ.

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.

КонсультантПлюс: примечание.

Если на 27.06.2019 застройщик признан банкротом и предъявлено требование об исполнении договора страхования (поручительства) и (или) вступило в силу решение суда об их исполнении, к таким договорам применяются **чч. 17 - 50 ст. 25** в предыдущей редакции (ФЗ от 27.06.2019 N 153-ФЗ).

17 - 50. Утратили силу. - Федеральный **закон** от 27.06.2019 N 153-ФЗ.

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 N 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 N 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 N 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 N 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 N 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. Утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ.

Президент  
Российской Федерации  
В.ПУТИН

Москва, Кремль

29 июля 2017 года

N 218-ФЗ

---