



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

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

Принят Государственной Думой

7 июля 2020 года

Одобен Советом Федерации

8 июля 2020 года

### **Статья 10**

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

1) в статье 2:

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

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

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

«2<sup>1</sup>. Функции и полномочия учредителя Фонда от имени Российской Федерации осуществляет федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.»;

2) в статье 3:

а) в части 1:

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

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) выплата за счет имущества Фонда возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест, а также нежилых помещений, определенных подпунктом 3<sup>1</sup> пункта 1 статьи 201<sup>1</sup> Федерального закона от 26 октября

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

пункт 3<sup>1</sup> признать утратившим силу;

в пункте 3<sup>2</sup> слова «, сформированного за счет имущественного вноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований,» исключить;

дополнить пунктом 3<sup>3</sup> следующего содержания:

«3<sup>3</sup>) взаимодействие с Пенсионным фондом Российской Федерации и его территориальными органами для перечисления части возмещения при выплате его гражданину по договору, предусматривающему передачу жилых помещений, в размере средств (части средств) материнского (семейного) капитала;»;

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

пункт 5 изложить в следующей редакции:

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

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

пункт 5<sup>1</sup> признать утратившим силу;

дополнить пунктом 5<sup>3</sup> следующего содержания:

«5<sup>3</sup>) реализация имущества, переданного Фонду по основаниям, предусмотренным статьей 201<sup>15-2-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в соответствии со статьей 13<sup>4</sup> настоящего Федерального закона;»;

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

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

4) в статье 9<sup>1</sup>:

а) наименование изложить в следующей редакции:

**«Статья 9<sup>1</sup>. Урегулирование Фондом обязательств застройщика перед участниками строительства»;**

б) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. В целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства, в том числе финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства, к Фонду в порядке, установленном статьями 201<sup>15-1</sup>, 201<sup>15-2</sup>, 201<sup>15-2-1</sup> и 201<sup>15-2-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», переходят имущество застройщика, включая права на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, объекты инфраструктуры, земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов инфраструктуры, указанных в пункте 5 части 1 статьи 3 настоящего Федерального закона, в том числе необходимых для обеспечения ввода в эксплуатацию объектов строительства, и обязательства перед участниками строительства.

Указанные в настоящей части мероприятия осуществляются Фондом за счет своего имущества, в том числе за счет денежных средств, полученных в качестве имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований в соответствии со статьей 13<sup>1</sup> настоящего Федерального закона.»;

в) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Фонд при передаче ему обязательств перед участниками строительства в порядке, установленном статьями 201<sup>15-1</sup> и 201<sup>15-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», не несет ответственность, в том числе предусмотренную частью 2 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», за допущенные застройщиком, признанным банкротом, нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику строительства жилого помещения, машино-места, нежилого помещения и обязан передать участнику строительства такие объекты недвижимости не позднее трех лет со дня вынесения арбитражным судом определения, предусмотренного пунктом 3 статьи 201<sup>15-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».»;

г) в части 2<sup>1</sup> слова «объекта долевого строительства некоммерческой организацией Фонда и принятие его участником долевого» заменить словами «жилого помещения, машино-места, нежилого помещения Фондом и принятие его участником строительства», слова «объекта долевого строительства» заменить словами «таких объектов недвижимости»;

д) в части 2<sup>2</sup> первое предложение изложить в следующей редакции: «Фонд не позднее чем за один месяц до даты начала передачи и даты принятия жилого помещения, машино-места, нежилого помещения обязан направить участнику строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и о готовности жилого помещения, машино-места, нежилого помещения к передаче, а также предупредить участника строительства о необходимости принятия соответствующего объекта недвижимости и о последствиях бездействия участника строительства, предусмотренных частью 2<sup>4</sup> настоящей статьи.», во втором предложении слово « долевого» исключить, третье предложение изложить в следующей редакции: «Участник строительства, получивший сообщение Фонда о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности жилого помещения, машино-места, нежилого помещения к передаче,

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

е) часть 2<sup>3</sup> изложить в следующей редакции:

«2<sup>3</sup>. Участник строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения вправе потребовать от Фонда составления акта, в котором указывается несоответствие качества жилого помещения, машино-места, нежилого помещения требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения до исполнения Фондом обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».»;

ж) в части 2<sup>4</sup> первое и второе предложения изложить в следующей редакции: «При уклонении участника строительства от принятия жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в предусмотренный сообщением, указанным в части 2<sup>2</sup> настоящей статьи, срок или при отказе участника строительства от принятия жилого помещения, машино-места, нежилого помещения (за исключением случая, указанного в части 2<sup>3</sup>

настоящей статьи) Фонд по истечении двух месяцев со дня получения участником строительства указанного в части 2<sup>2</sup> настоящей статьи сообщения вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения. При этом риск случайной гибели жилого помещения, машино-места, нежилого помещения признается перешедшим к участнику строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения.», в третьем предложении слова «некоммерческая организация Фонда» заменить словом «Фонд», слово «долевого» исключить;

з) в части 3:

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

в пункте 1 слова «некоммерческой организации» исключить;

пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) функции застройщика и технического заказчика в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности осуществляет Фонд. В соответствии с пунктом 3 части 2<sup>1</sup> статьи 47, пунктом 3 части 4<sup>1</sup> статьи 48, пунктом 3 части 2<sup>2</sup> статьи 52, пунктом 3 части 6 статьи 55<sup>31</sup> Градостроительного кодекса Российской

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

пункт 3 признать утратившим силу;

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

к) часть 4<sup>1</sup> признать утратившей силу;

л) в части 4<sup>2</sup> слова «Некоммерческая организация Фонда» заменить словом «Фонд»;

м) части 5 и 6 признать утратившими силу;

5) в статье 9<sup>2</sup>:

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

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

в) в части 5:

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

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

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

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

д) в части 7:

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

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

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

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

пункт 6 признать утратившим силу;

в пункте 7 слова «некоммерческой организации» исключить;

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

б) в статье 9<sup>3</sup>:

а) в части 1:

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

в пункте 2:

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

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

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

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

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

7) в статье 9<sup>4</sup>:

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

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

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

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

8) в статье 11:

а) часть 5 изложить в следующей редакции:

«5. По запросам Фонда застройщики предоставляют Фонду необходимую для осуществления им предусмотренных настоящим Федеральным законом полномочий бухгалтерскую (финансовую) отчетность, а также иные документы в целях осуществления Фондом мониторинга, предусмотренного частью 5<sup>1</sup> настоящей статьи.»;

б) часть 5<sup>1</sup> после слов «статьей 3<sup>1</sup>» дополнить словами «, частью 4 статьи 19»;

в) в части 5<sup>2</sup>:

пункт 1 после слов «статьей 3<sup>1</sup>» дополнить словами «, частью 4 статьи 19»;

в пункте 3 слова «статьей 3» заменить словами «статьями 3, 3<sup>1</sup> и частью 4 статьи 19»;

9) статью 12 признать утратившей силу;

10) в статье 13:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. Выплата возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, включенные в реестр требований участников строительства, осуществляется на основании принятого Фондом решения о финансировании указанных в пункте 5 части 2 статьи 13<sup>1</sup> настоящего Федерального закона мероприятий за счет его имущества в порядке,

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

б) часть 1<sup>1</sup> признать утратившей силу;

в) в части 1<sup>2</sup> слова «, сформированного в порядке, предусмотренном статьей 13<sup>1</sup> настоящего Федерального закона,» исключить;

г) часть 2 изложить в следующей редакции:

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

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

д) часть 2<sup>1</sup> изложить в следующей редакции:

«2<sup>1</sup>. Выплата возмещения гражданину – участнику строительства, имеющему требование о передаче машино-мест и (или) нежилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены договоров либо в размере уплаченных гражданином – членом кооператива паевых взносов. Предусмотренная настоящей частью выплата возмещения осуществляется гражданину – участнику строительства в отношении одного машино-места и (или) нежилого помещения в объекте незавершенного строительства.»;

е) часть 3 изложить в следующей редакции:

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

ж) в части 4 слова «частями 1 и 1<sup>1</sup> настоящей статьи» заменить словами «настоящей статьей»;

з) дополнить частями 4<sup>1</sup> и 4<sup>2</sup> следующего содержания:

«4<sup>1</sup>. Предусмотренная настоящей статьей выплата возмещения Фондом также осуществляется гражданам – участникам строительства, имеющим денежные требования, включенные в реестр требований участников строительства и подлежащие удовлетворению в порядке, установленном абзацем вторым подпункта 3 пункта 1 статьи 201<sup>9</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

4<sup>2</sup>. Предусмотренная настоящей статьей выплата возмещения осуществляется независимо от вынесения одного из определений арбитражного суда, указанных в пункте 12 статьи 201<sup>15-2-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».»;

и) часть 5 признать утратившей силу;

к) дополнить частью 7 следующего содержания:

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

строительстве, использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала, Фонд на основании заявления гражданина – участника строительства направляет в Пенсионный фонд Российской Федерации и его территориальные органы предусмотренной частью 1 статьи 10<sup>1</sup> Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» запрос. После получения предусмотренного частью 2 статьи 10<sup>1</sup> Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» сообщения Фонд перечисляет соответствующую сумму в Пенсионный фонд Российской Федерации и его территориальные органы в порядке, установленном Федеральным законом от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Оставшаяся часть возмещения подлежит выплате гражданину в порядке, установленном настоящей статьёй, с учетом особенностей, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.»;

11) в статье 13<sup>1</sup>:

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

б) в части 1:

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

в пункте 1 слово «долевого» исключить;

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

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) финансирование мероприятий, осуществляемых Фондом в соответствии со статьей 9<sup>1</sup> настоящего Федерального закона, в том числе по исполнению обязательств застройщика по передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в соответствии с условиями договора, на основании решения о финансировании, принятого Фондом в порядке, установленном настоящей статьей;»;

пункт 3<sup>2</sup> изложить в следующей редакции:

«3<sup>2</sup>) финансирование мероприятий, осуществляемых некоммерческой организацией в организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом Российской Федерации (далее – Фонд субъекта Российской Федерации), в соответствии со статьей 21<sup>1</sup> Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

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

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

в) часть 1<sup>1</sup> после слов «Публично-правовое образование» дополнить словами «в целях финансирования указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий»;

г) в части 2:

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

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

в пункте 2 слова «на погашение требований по текущим платежам» заменить словами «на перечисление денежных средств застройщику в соответствии с пунктом 3 статьи 201<sup>15-1</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», погашение требований по текущим платежам», слова «некоммерческой организации Фонда» заменить словом «Фонду»;

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

«2<sup>1</sup>) на финансирование мероприятий, связанных с соблюдением условий и требований, предусмотренных пунктами 4 и 5 статьи 201<sup>15-2-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»»;

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

д) в части 3<sup>1</sup> слова «, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации» исключить;

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

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

ж) часть 3<sup>2</sup> изложить в следующей редакции:

«3<sup>2</sup>. Основания принятия Фондом решения о финансировании устанавливаются Правительством Российской Федерации.»;

з) часть 4 изложить в следующей редакции:

«4. В случае, если принято решение Фонда о финансировании, средства на финансирование указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий могут быть переданы Фондом без проведения конкурса Фонду субъекта Российской Федерации для осуществления мероприятий, предусмотренных статьей 21<sup>1</sup> Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», при условии, что Правительством Российской Федерации не принято решение об осуществлении Фондом мероприятий, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, в соответствии со статьей 9<sup>1</sup> настоящего Федерального закона.»;

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

12) в статье 13<sup>3</sup>:

а) часть 2 признать утратившей силу;

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

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

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

д) дополнить частью 11 следующего содержания:

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

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

13) дополнить статьей 13<sup>4</sup> следующего содержания:

**«Статья 13<sup>4</sup>. Реализация имущества, переданного по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»**

1. При передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по основаниям, предусмотренным статьей 201<sup>15-2-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», указанное в настоящей части имущество реализуется Фондом на торгах в порядке, утвержденном наблюдательным советом Фонда. Начальная цена продажи имущества определяется на основании отчета оценщика, привлекаемого Фондом.

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

14) часть 14 статьи 25 изложить в следующей редакции:

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

**Статья 13**

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

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

3. Действие положений части 21<sup>7</sup> статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) распространяется на правоотношения, возникшие до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

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

5. Положения Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) и части 14 статьи 25 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

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

7. Если арбитражным судом по основаниям и в порядке, которые предусмотрены частью 6 настоящей статьи, принято решение о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства, при формировании реестра требований участников строительства арбитражный управляющий вносит в такой реестр соответствующие изменения путем исключения из него требований юридических лиц в отношении их требований о передаче жилых помещений и включения требований граждан – участников строительства в отношении машино-мест и нежилых помещений, указанных в подпункте 3<sup>1</sup> пункта 1 статьи 201<sup>1</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона), в реестр требований участников строительства и исключения указанных требований граждан – участников строительства из четвертой очереди реестра требований кредиторов. Требования юридических лиц в отношении их требований о передаче жилых помещений признаются денежными требованиями и включаются арбитражным управляющим в реестр требований кредиторов. В случае, если требования граждан – участников строительства не были предъявлены в установленный Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» срок в ходе наблюдения, такие требования

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

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

9. Положения статьи 201<sup>15-4</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к заявлениям о привлечении контролирующих должника лиц к субсидиарной

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

10. К проведению собрания участников строительства применяются положения статьи 201<sup>12-1</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона), если такое собрание проводится после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

11. Положения пункта 2<sup>2</sup> статьи 201<sup>1</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к правоотношениям, возникшим при аккредитации Фондом арбитражных управляющих и (или) продлении срока действия аккредитации арбитражных управляющих после 1 февраля 2021 года.

12. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона:

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

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

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

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

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

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

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

статьями 9<sup>2</sup> – 9<sup>4</sup> Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона).

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

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

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

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

18. Действие положений части 11 статьи 13<sup>3</sup> Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» распространяется на правоотношения, возникшие до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

19. Застройщики вправе заключать договоры участия в долевом строительстве в соответствии с частью 7<sup>1</sup> статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» независимо от даты получения разрешения на строительство.

20. В случае, если решение о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13<sup>1</sup> Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», принято до дня вступления в силу настоящего Федерального закона и расчеты с кредиторами третьей очереди в рамках дела о банкротстве застройщика не начались, Фонд в течение тридцати дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона вправе обратиться в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о намерении в соответствии со статьей 201<sup>15-2-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона).



Президент  
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль  
13 июля 2020 года  
№ 202-ФЗ