



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

19 июня 2019 года

Одобен Советом Федерации

26 июня 2019 года

Статья 10

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4237, 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4766, 4767, 4796; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5134, 5135; № 53, ст. 8404) следующие изменения:

1) часть 11 статьи 41 дополнить пунктом 3² следующего содержания:

«3²) перечня договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, расположенных на образуемом земельном участке, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства, межевой план (схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории) – при разделе земельного участка в соответствии с частью 2¹ статьи 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»»;

2) в статье 48:

а) пункт 4 части 2 признать утратившим силу;

б) часть 3 после слов «передачу жилого помещения,» дополнить словами «машино-места, нежилого помещения, определенного подпунктом 3¹ пункта 1 статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»,»;

в) часть 9 после слов «по адресу электронной почты, указанному в договоре участия в долевом строительстве,» дополнить словами «банк, в котором открыт залоговый счет, если права требования по договору участия в долевом строительстве находятся в залоге, по адресу электронной почты, указанному в договоре участия в долевом строительстве или в договоре залога прав требований по такому договору,»;

г) дополнить частью 11¹ следующего содержания:

«11¹. Одновременно с государственной регистрацией права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства осуществляется погашение записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.»

Статья 15

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

1) в части 16 после слов «объекта недвижимости» дополнить словами «(проекта строительства)», слова «и перечень документов, необходимых для определения соответствия таких объектов этим критериям,» заменить словами «, перечень документов, необходимых для определения соответствия таких объектов этим критериям, и период, в течение которого застройщик может направить в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контролирующий орган), заявление о выдаче заключения о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) (далее – заявление застройщика),», третье предложение изложить в следующей редакции: «На основании заявления застройщика контролирующий орган выдает заключение о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) (далее – заключение контролирующего органа о соответствии критериям), и размещает в информационной системе заявление застройщика, заключение контролирующего органа о соответствии критериям или отказ в выдаче заключения контролирующего органа о соответствии критериям не позднее трех рабочих дней со дня принятия соответствующего решения.»;

2) дополнить частями 17 – 26 следующего содержания:

«17. Застройщик, получивший заключение контролирующего органа о соответствии критериям, заключает договоры участия в долевом

строительстве при условии уплаты отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, установленном 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» (в редакции настоящего Федерального закона) (далее – договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд), и не вправе заключать в отношении такого объекта недвижимости (проекта строительства) договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) (далее – договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу). Застройщик вправе отказаться от заключения договоров участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд. В таком случае застройщик вносит соответствующие изменения в проектную декларацию и размещает соответствующие сведения в информационной системе. Со дня размещения указанных изменений в

информационной системе застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу без уплаты взноса в компенсационный фонд.

18. При поступлении указанного в части 3 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» запроса федерального органа исполнительной власти и его территориальных органов, осуществляющих 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 случае отсутствия в информационной системе предусмотренных частью 16 настоящей статьи сведений Фонд обязан направить в орган регистрации прав уведомление об отсутствии у застройщика права заключать договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд.

19. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в орган регистрации прав поступило предусмотренное частью 18 настоящей статьи уведомление Фонда. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по указанному основанию

приостанавливается до поступления в орган регистрации прав уведомления Фонда о праве застройщика заключать договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд или представления на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу.

20. Если в отношении части проектов строительства застройщиком заключаются договоры участия в долевом строительстве по правилам, установленным частями 16 и 17 настоящей статьи, на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, а в отношении других объектов строительства – договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу, указанные в настоящей части договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу заключаются с особенностями, предусмотренными настоящей статьей. При заключении договоров участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, применяются требования, предусмотренные абзацем вторым пункта 1 статьи 2, частью 1¹, пунктом 1³ части 2 статьи 3, статьями 18 – 18² Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

(в редакции настоящего Федерального закона), и требования, предусмотренные пунктами 1⁴ – 1⁷, 7 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, при заключении указанных в настоящей части договоров участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу применяются требования частей 8 – 8³ статьи 8 Федерального закона от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона). Предусмотренный частью 2³ статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) и частью 8 статьи 8 Федерального закона от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) банковский счет в уполномоченном банке используется в отношении денежных средств, привлекаемых по договорам участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд.

21. Требования статей 18 – 18² Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) в части осуществления уполномоченным банком контроля за совершением операций по расчетному счету застройщика, указанного в части 20 настоящей статьи и получившего разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, не применяются после наступления оснований, предусмотренных частью 7 статьи 18² Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона). Требования частей 8 – 8³ статьи 8 Федерального

закона от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) в части осуществления уполномоченным банком контроля за совершением операций по расчетному счету застройщика, указанного в части 20 настоящей статьи и получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, не применяются после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и предоставления застройщиком в уполномоченный банк документов, подтверждающих получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

22. В отношении застройщиков, заключающих договоры участия в долевом строительстве по правилам, установленным частью 16 настоящей статьи, без получения заключения контролирующего органа о соответствии критериям либо при отказе от заключения договоров участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд, не применяются особенности, предусмотренные частью 21 настоящей статьи. При этом в отношении застройщиков, получивших

разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, уполномоченный банк контролирует соответствие и назначение платежа, указанного в распоряжении застройщика, требованиям статей 18 – 18² Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона). В отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, уполномоченный банк контролирует соответствие и назначение платежа, указанного в распоряжении застройщика, требованиям частей 8 – 8³ статьи 8 Федерального закона от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона). Указанный в настоящей части контроль уполномоченный банк осуществляет в отношении денежных средств, поступающих на расчетный счет застройщика и находящихся на таком счете в уполномоченном банке по обязательствам застройщика, возникшим до 1 июля 2019 года.

23. При заключении договоров участия в долевом строительстве по основаниям и в порядке, которые предусмотрены частью 16 настоящей статьи, с использованием счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), не применяются положения части 1 статьи 15⁴ указанного Федерального закона, предусматривающие необходимость заключения таких договоров всеми участниками долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

24. Залог, предусмотренный частью 1 статьи 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) и частью 2 статьи 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и возникший в обеспечение исполнения обязательств застройщика, осуществляющего привлечение денежных

средств и (или) имущества участников строительства в отношении указанных в части 16 настоящей статьи объектов строительства по договорам участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд, сохраняется в отношении указанных обязательств. У участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу в отношении таких объектов недвижимости залог не возникает.

25. В случае, предусмотренном частью 24 настоящей статьи, имущество, указанное в части 1 статьи 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) и частях 2 и 3 статьи 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», может быть передано в залог лицу, предоставившему целевой кредит (целевой заем) застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства. При этом удовлетворение требований залогодержателя осуществляется за

счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 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», право залога на объекты долевого строительства прекращается в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 указанного Федерального закона.

26. В случае возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, осуществляющего привлечение денежных средств и (или) имущества участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в отношении объектов строительства, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении соответствующего объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию до государственной регистрации Фонда и (или) договоры участия в долевом строительстве в отношении объекта строительства заключались при условии исполнения таким застройщиком обязанности по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, а также с использованием счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

(в редакции настоящего Федерального закона), собрание участников строительства и участников долевого строительства, имеющих требования в отношении одного и того же объекта строительства, проводится совместно в порядке, установленном пунктом 5 статьи 201¹²⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона). По вопросам голосования, предусмотренным пунктом 6 статьи 201¹²⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», участники строительства не принимают участия в голосовании.».

Статья 16

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых настоящей статьей установлены иные сроки вступления их в силу.

2. Абзац второй подпункта «б» пункта 7 статьи 5 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 июля 2019 года.

3. Подпункт «в» пункта 2 и абзацы третий – шестой пункта 16 статьи 5 настоящего Федерального закона вступают в силу по истечении ста восьмидесяти дней после дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

4. Подпункт «б» пункта 5 статьи 1 настоящего Федерального закона вступает в силу по истечении одного года после дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

5. Абзац третий подпункта «а» пункта 2, абзацы двенадцатый – четырнадцатый и шестнадцатый пункта 16 статьи 5 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 декабря 2020 года.

6. Подпункты «г» и «д» пункта 8 статьи 1 настоящего Федерального закона вступают в силу по истечении двух лет после дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

7. Подпункты «а» – «д» и абзац второй подпункта «е» пункта 13, подпункты «а» – «д», «ж» – «к» пункта 14 статьи 5 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 декабря 2022 года.

8. До дня вступления в силу подпунктов «г» и «д» пункта 8 статьи 1 настоящего Федерального закона в выдаче предусмотренного частью 2¹ статьи 19 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» заключения о соответствии застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства только с использованием счетов эскроу, и его проектной

декларации отказывается в случае выявления уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанным в части 2 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», фактов несоответствия застройщика требованиям, установленным частями 1¹ и 2 статьи 3 указанного Федерального закона, и (или) несоответствия проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 указанного Федерального закона (в редакции настоящего Федерального закона). Отказ в выдаче такого заключения по иным основаниям не допускается.

9. Предусмотренная частью 4 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) обязанность застройщика по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд возникает в отношении многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, иного объекта недвижимости, если договор участия в долевом строительстве представлен

на государственную регистрацию после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

10. До утверждения федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предусмотренных частью 3 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) требований к электронной форме договора, соглашения о внесении изменений в договор, соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, в том числе требований к формату и заполнению форм таких документов, договоры участия в долевом строительстве могут заключаться в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, в формате, установленном в соответствии с частью 11 статьи 18, частью 6 статьи 30, частью 2 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

11. Положения статьи 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), пункта 4 статьи 11², подпункта 4 пункта 3 статьи 11³, пункта 6 статьи 11⁸ Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), части 11 статьи 57³ Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), части 11 статьи 41 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к правоотношениям, возникшим до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

12. Денежные средства со счета компенсационного фонда, открытого публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) в соответствии с частью 2 статьи 5 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», перечисляются на номинальный счет Фонда, открытый в порядке, установленном частью 3 статьи 10 указанного Федерального закона, в течение пяти рабочих дней со дня получения

Фондом от федерального органа исполнительной власти и его территориальных органов, осуществляющих государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – орган 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, государственная регистрация которого осуществлена до 1 июля 2018 года;

2) отсутствие основания для уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по договору участия в долевом строительстве, государственная регистрация которого осуществлена до 25 декабря 2018 года;

3) излишнюю уплату застройщиком денежных сумм обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по договорам участия в

долевым строительстве, государственная регистрация которых осуществлена до 25 декабря 2018 года.

13. Порядок направления, содержание и состав указанной в части 12 настоящей статьи информации определяются в порядке, установленном частью 4¹ статьи 10 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».

14. Передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных настоящей частью, если в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые должны быть построены на передаваемом земельном участке, договор с первым участником строительства, предусматривающий передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, в том числе договор участия в долевом строительстве, заключен без использования счетов, предусмотренных статьей 15⁴ Федерального закона

от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), до 1 июля 2019 года и применительно к договорам участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию до 1 июля 2019 года. Передача указанного в настоящей части земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 и 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5, 7 и 10 статьи 201¹⁰ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

15. Передача имущества и обязательств застройщика, предусмотренных частью 14 настоящей статьи, допускается, если земельный участок, предназначенный для размещения объекта незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве. Передача обязательств застройщика перед участником строительства в соответствии с частью 14 настоящей статьи осуществляется при условии полной оплаты цены

договора, предусматривающего передачу жилого помещения, таким участником, а 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.

16. Положения параграфа 7 главы IX 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.

17. Положения пункта 3² статьи 201¹, статей 201⁸⁻¹, 201⁸⁻², 201⁹, 201¹⁰ – 201¹⁴, 201¹⁵⁻¹, 201¹⁵⁻², 201¹⁵⁻²⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

18. Фонд является лицом, участвующим в деле о банкротстве застройщика, производство по делу о банкротстве которого возбуждено до дня вступления в силу Федерального закона от 25 декабря 2018 года

№ 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вне зависимости от факта уплаты таким застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

19. Если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, арбитражный управляющий, назначенный арбитражным судом в деле о банкротстве застройщика, представляет в Фонд по его запросу документы и информацию в соответствии с пунктом 2³⁻¹ статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона). Неисполнение арбитражным управляющим предусмотренной настоящей частью обязанности является основанием для аннулирования Фондом аккредитации арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом в порядке, установленном пунктом 2³⁻² статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона), и обращения Фонда в

арбитражный суд с ходатайством об отстранении арбитражного управляющего 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.

20. В случае, если в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23³ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) (далее – единая информационная система жилищного строительства), отсутствует информация о договорах участия в долевом строительстве, заключенных в отношении объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости застройщика, в отношении которого арбитражным судом принято решение о банкротстве и об открытии конкурсного производства, орган регистрации прав не позднее пятнадцати рабочих дней со дня получения запроса Фонда, в котором указывается наименование такого застройщика, размещает в единой информационной

системе жилищного строительства сведения об указанных договорах из Единого государственного реестра недвижимости. Состав таких сведений определен Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 3² статьи 23³ и частью 4 статьи 23⁴ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона).

21. До обеспечения технической возможности представления застройщиками в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется долевое строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контролирующий орган), информации и документов, указанных в пункте 3² части 3 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), с использованием единой информационной системы жилищного строительства порядок представления указанных информации и документов в контролирующий орган устанавливается уполномоченным федеральным органом

исполнительной власти. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» оператором указанной системы.

22. До обеспечения технической возможности получения контролирующим органом от застройщиков информации и документов, указанных в пункте 1⁴ части 6 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с использованием единой информационной системы жилищного строительства порядок получения указанных информации и документов контролирующим органом устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» оператором указанной системы.

23. В единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1¹ статьи 23¹ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), включаются также сведения о многоквартирных домах и (или) об иных объектах недвижимости, если в отношении застройщика, осуществляющего строительство таких объектов недвижимости, введена одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

24. Операторы информационных систем, предусмотренных частью 6¹ статьи 51 и частью 2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), и оператор единой информационной системы жилищного строительства обязаны обеспечить возможность передачи и приема указанными системами в автоматизированном режиме информации и документов, предусмотренных частью 6¹ статьи 51 и частью 2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), на основании соглашения, устанавливающего порядок информационного взаимодействия предусмотренных настоящей частью информационных систем, не позднее одного года со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Направление заявления о выдаче разрешения на строительство и

прилагаемых к нему документов, заявления о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию и прилагаемых к нему документов осуществляется с использованием единой информационной системы жилищного строительства по мере обеспечения технической возможности принятия указанных заявлений и документов федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), и оператором единой информационной системы жилищного строительства, но не позднее двенадцати месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» оператором указанной системы.

25. В случае, если нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации предусмотрены правила формирования и ведения информационной модели, состав сведений, документов и материалов, подлежащих включению в информационную модель, и (или) порядок формирования и ведения классификатора строительной информации, такие

нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации применяются до принятия нормативных правовых актов Российской Федерации в соответствии с пунктами 3⁶, 3⁸, 3⁹ части 1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
27 июня 2019 года
№ 151-ФЗ