



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 декабря 2018 года

Одобрено Советом Федерации

21 декабря 2018 года

Статья 5

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4237, 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767, 4829; 2018, № 1, ст. 90; № 27, ст. 3954; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5133) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 26:

а) дополнить пунктами 39³ и 39⁴ следующего содержания:

«39³) лицом, которому земельный участок предоставлен в аренду для строительства (создания) объекта недвижимости, в том числе многоквартирного дома, при условии заключения предусмотренного статьей 10¹ Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» дополнительного соглашения о передаче арендодателю части помещений во вновь созданном объекте недвижимости в соответствии с установленным сторонами договора распределением между ними общей площади такого объекта недвижимости, заключены договор участия в долевом строительстве, договор купли-продажи жилых и (или) нежилых помещений и не осуществлена государственная регистрация указанного соглашения;

39⁴) лицом, которому земельный участок предоставлен в аренду для строительства (создания) объекта недвижимости, в том числе многоквартирного дома, при условии заключения предусмотренного статьей 10¹ Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» дополнительного соглашения о передаче арендодателю части помещений во вновь созданном объекте недвижимости в соответствии с установленным сторонами договора распределением между ними общей площади такого

объекта недвижимости, заключен договор, условия которого предусматривают передачу иному лицу помещений, подлежащих передаче арендодателю в соответствии с условиями указанного соглашения;»;

б) дополнить пунктом 60 следующего содержания:

«60) на государственную регистрацию прав представлен договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, заключенному в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201⁸⁻¹ и 201⁸⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», до получения разрешения на ввод таких объектов строительства в эксплуатацию.»;

2) статью 40 дополнить частью 12 следующего содержания:

«12. Для государственной регистрации права собственности арендодателя на жилые и (или) нежилые помещения в объекте недвижимости, созданном в соответствии с договором аренды земельного участка, заключенным в соответствии со статьей 10¹ Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», наряду с иными предусмотренными настоящим Федеральным законом документами представляется подписанный сторонами документ, подтверждающий исполнение ими обязательств по такому договору с

учетом соглашения, предусмотренного подпунктом 3 пункта 2 статьи 10¹ Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и содержащего описание конкретных жилых и (или) нежилых помещений в указанном объекте недвижимости.»;

3) статью 48 дополнить частями 6³ и 6⁴ следующего содержания:

«6³. Положения пунктов 54, 55, 56, 57 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона не применяются в случае заключения застройщиком договоров участия в долевом строительстве с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201⁸⁻¹ и 201⁸⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

6⁴. Положения части 3 настоящей статьи не применяются в случае заключения застройщиком договоров участия в долевом строительстве в соответствии с частью 7¹ статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников

долевого строительства» в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201⁸⁻¹ и 201⁸⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»»;

4) статью 51 дополнить частью 1² следующего содержания:

«1². При государственной регистрации заключаемого в соответствии со статьей 10¹ Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» договора аренды земельного участка, дополнительного соглашения к нему в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о следующих существенных условиях такого договора:

1) обязательство лица, с которым заключен договор аренды земельного участка, обеспечить передачу по результатам строительства определенной доли общей площади жилых и (или) нежилых помещений арендодателю в соответствии с соглашением, предусмотренным пунктом 3 настоящей части, максимальный срок выполнения такого обязательства;

2) доля общей площади жилых и (или) нежилых помещений, которая должна быть передана в соответствии с пунктом 1 настоящей части;

3) обязательство сторон договора аренды земельного участка в течение трех месяцев со дня получения разрешения на строительство заключить дополнительное соглашение к договору аренды земельного

участка, содержащее описание конкретных жилых и (или) нежилых помещений с указанием их местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости и планируемой площади таких помещений в отношении каждого помещения, подлежащего передаче арендодателю лицом, заключившим договор аренды земельного участка, после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, в том числе наименование и (или) назначение строящегося помещения, номер этажа, на котором будет находиться такое помещение (если помещение входит в состав строящегося многоквартирного дома или иного многоэтажного здания, в том числе здания, имеющего подземные этажи), и номер помещения (при наличии);

4) обязанность лица, с которым заключен договор аренды земельного участка, не распоряжаться до государственной регистрации дополнительного соглашения жилыми и (или) нежилыми помещениями (правами на жилые и (или) нежилые помещения), которые не подлежат передаче арендодателю в соответствии с пунктом 1 настоящей части;

5) право лица, с которым заключен договор аренды земельного участка, только после государственной регистрации дополнительного соглашения, указанного в пункте 3 настоящей части, распоряжаться жилыми и (или) нежилыми помещениями (правами на жилые и (или) нежилые помещения), которые не подлежат передаче арендодателю в соответствии с пунктом 1 настоящей части.».

Статья 8

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. Положения статьи 201¹⁵⁻⁴ 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 жилищно-строительных кооперативов, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Положения параграфа 7 главы IX 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 после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, а также если

производство по делу о банкротстве застройщика (за исключением положений статьи 201¹⁵⁻⁴ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

4. До утверждения в установленном Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» порядке федерального стандарта о правилах ведения реестра требований участников строительства требования участников строительства как о передаче жилых помещений, так и о передаче машино-мест и нежилых помещений включаются в реестр требований о передаче жилых помещений с учетом очередности, предусмотренной указанным Федеральным законом.

5. Если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона и к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди, арбитражный управляющий в течение сорока пяти календарных дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона вносит в реестр требований кредиторов соответствующие изменения путем включения требований участников строительства в отношении машино-мест и нежилых помещений, указанных в подпункте 3¹ пункта 1 статьи 201¹

Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в реестр требований по передаче жилых помещений и исключения требований участников строительства в указанной части из четвертой очереди реестра требований кредиторов. В случае, если требования участников строительства не были предъявлены в установленный Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» срок, такие требования предъявляются конкурсному управляющему не позднее двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований о передаче жилых помещений, который является частью реестра требований кредиторов, в порядке, установленном настоящей статьей, Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

6. Установленная частью 4¹ статьи 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) обязанность жилищно-строительных кооперативов по размещению информации в единой

информационной системе жилищного строительства, предусмотренной статьей 23³ указанного Федерального закона, возникает по истечении девяти месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

7. Оператор государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства и оператор единой информационной системы жилищного строительства в срок до истечения девяти месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона обязаны обеспечить возможность передачи и приема указанными системами документов и информации, размещенных жилищно-строительными кооперативами в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

8. Застройщики, которые получили заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий до 1 июля 2018 года, должны направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий в предусмотренную статьей 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) единую информационную систему жилищного строительства (далее -

информационная система) для включения оператором информационной системы указанных документов в данную информационную систему не позднее шести месяцев со дня объявления оператором информационной системы о технической возможности размещения застройщиками предусмотренных настоящей частью проектной документации и результатов инженерных изысканий. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте информационной системы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» оператором информационной системы. Порядок, состав, способы размещения в информационной системе указанных в настоящей части проектной документации и результатов инженерных изысканий устанавливаются Правительством Российской Федерации.

9. Ненаправление застройщиком проектной документации и результатов инженерных изысканий по истечении указанного в части 8 настоящей статьи срока является основанием для вынесения осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации соответствующего предписания застройщику и (или) проведения внеплановой проверки в порядке, установленном статьей 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).

10. Лицо, осуществляющее ведение единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, указанное в части 2 статьи 50¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации, и оператор информационной системы обязаны обеспечить возможность передачи и приема данными системами документов и информации, указанных в части 8 настоящей статьи и части 6⁵ статьи 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 срок не позднее двенадцати месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

11. Застройщики, получившие разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, вправе размещать временно свободные денежные средства на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика, при условии, что денежные средства и начисленные проценты по такому депозиту

подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались.

12. Сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика, получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, подлежат размещению этим застройщиком в информационной системе с указанием номера расчетного счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер) не позднее одного рабочего дня со дня открытия или закрытия расчетного счета застройщика.

13. Положения частей 1¹ и 2³ статьи 3, 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) не применяются в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года.

14. Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд 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» (далее - обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд) в порядке, установленном указанным Федеральным законом, по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию со дня вступления в силу настоящего Федерального закона, 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 в отношении соответствующего объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию до государственной регистрации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) и исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по этим договорам обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка в порядке, установленном частями 17 - 49 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». К этим договорам не применяются положения частей 8, 15, 17 - 49 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». Положения настоящей части не применяются в отношении договоров участия в долевом строительстве, заключенных застройщиком после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, если исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по таким договорам обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка в отношении объекта недвижимости в целом и такими договорами не предусматривается заключение договора страхования или договора поручительства в отношении каждого участника долевого строительства.

15. В случае возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, осуществляющего привлечение денежных средств и (или) имущества участников строительства в отношении объектов строительства как при условии заключения им договоров страхования гражданской ответственности застройщика или договоров поручительства

в порядке, предусмотренном частями 17 - 49 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», так и при условии исполнения им обязанности по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, 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.

16. Привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, связанное с возникновением у них права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных

средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только 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), по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 1 июля 2019 года, за исключением договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые соответствуют установленным Правительством Российской Федерации критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве. Методика определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости указанным в настоящей части критериям и перечень документов, необходимых для определения соответствия таких объектов этим критериям, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Федерации. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выдает заключение о степени готовности объекта и размещает соответствующие сведения в информационной системе.



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
25 декабря 2018 года
№ 478-ФЗ