

ПОПРАВКИ

к проекту федерального закона № 139186-7

"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", внесенному Правительством Российской Федерации, принятому Государственной Думой в первом чтении 14 июня 2017 года

1) наименование законопроекта изложить в следующей редакции:

"О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

2) статью 1 изложить в следующей редакции:

"Статья 1. Предмет и цели настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон в целях проведения государственной жилищной политики, направленной на обеспечение гарантий защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства), устанавливает правовые и организационные основы таких гарантий путем создания публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства, определяет ее компетенцию, порядок создания и деятельности и регулирует отношения между указанной организацией, застройщиками, привлекающими денежные средства граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и участниками долевого строительства. "

3) статью 2 изложить в следующей редакции:

"Статья 2. Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства

1. В целях настоящего Федерального закона создается Публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд).

2. Фонд создается путем реорганизации в форме преобразования некоммерческой организации "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства", созданной в организационно-правовой форме

фонда, учредителем которой является Правительство Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2016 года № 1310 "О защите прав граждан-участников долевого строительства".

3. К отношениям при реорганизации, указанным в части 2 настоящей статьи, правила статьи 60 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяются.

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

5. Местом нахождения Фонда является Российская Федерация, город Москва."

4) статью 3 изложить в следующей редакции:

"Статья 3. Правовое положение Фонда

1. Учредителем Фонда является Российская Федерация.

2. Фонд имеет счет в Центральном банке Российской Федерации, а также вправе открывать счета в кредитных организациях на территории Российской Федерации в целях реализации возложенных на него функций и полномочий и в соответствии с установленными настоящим Федеральным законом требованиями.

3. Фонд отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом, за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. Российская Федерация не отвечает по обязательствам Фонда, а Фонд не отвечает по обязательствам Российской Федерации.

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

5) статью 4 изложить в следующей редакции:

"Статья 4. Цели деятельности и функции Фонда

1. Целью деятельности Фонда в соответствии с настоящим Федеральным законом является реализация государственной жилищной политики, направленной на обеспечение гарантий защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2. Для достижения указанной в части 1 настоящей статьи цели Фонд осуществляет следующие функции:

1) формирует компенсационный фонд долевого строительства за счет:

- денежных средств, полученных в виде обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства граждан-участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, уплата которых застройщиком предусмотрена Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее соответственно – Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", обязательные отчисления (взносы) застройщиков, компенсационный фонд);

- имущества (денежных средств), приобретенного за счет инвестирования в соответствии с настоящим Федеральным законом временно свободных средств компенсационного фонда;

- имущества (денежных средств) от реализации объектов незавершенного строительства, переданных Фонду в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)");

2) осуществляет учет поступивших обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд и контроль за исполнением застройщиками обязанности по их уплате;

3) ведет единый реестр застройщиков, предусмотренный Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

4) за счет средств компенсационного фонда на условиях и в порядке, установленных настоящим Федеральным законом, а также Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" осуществляет выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, а также суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди, в целях передачи Фонду объекта незавершенного строительства в порядке, установленном Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)";

5) в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, осуществляет реализацию объектов незавершенного строительства, переданных Фонду в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)";

б) осуществляет взаимодействие с органами государственной власти, в том числе с федеральным органом исполнительной власти и его

территориальными органами, осуществляющими государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав);

7) осуществляет мониторинг публикаций уведомлений о намерении обратиться с заявлением о признании должника банкротом в Едином федеральном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц;

8) осуществляет иные функции, установленные настоящим Федеральным законом и иными федеральными законами.

3. Фонд вправе осуществлять приносящую доход деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, предусмотренных настоящим Федеральным законом, и имеет право:

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

2) выпускать облигации в соответствии с законодательством Российской Федерации. "

б) статью 5 изложить в следующей редакции:

"Статья 5. Имущество Фонда

1. Имущество Фонда формируется за счет имущества преобразованной некоммерческой организации "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства", средств компенсационного фонда, добровольных имущественных взносов, доходов, полученных Фондом от осуществления своей деятельности, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации доходов.

2. Имущество Фонда принадлежит ему на праве собственности и используется для достижения целей деятельности Фонда и осуществления возложенных на него функций и полномочий.

3. Если иное не установлено настоящим Федеральным законом, направления расходования средств Фонда, полученных в том числе в результате приносящей доход деятельности, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Фонд может формировать резервный фонд и иные целевые фонды на основании решения наблюдательного совета Фонда.

5. Обеспечение деятельности Фонда осуществляется за счет доходов от инвестирования временно свободных средств компенсационного фонда. Предельный процент доходов от инвестирования временно свободных средств компенсационного фонда, направляемых на финансирование расходов, связанных с обеспечением деятельности Фонда, устанавливается Правительством Российской Федерации. "

7) статью 6 изложить в следующей редакции:

"Статья 6. Компенсационный фонд

1. Компенсационный фонд обособляется от иного имущества Фонда путем ведения обособленного учета входящих в его состав денежных средств и имущества, указанных в пункте 1 части 2 статьи 4 настоящего Федерального закона.

2. Учет денежных средств в составе компенсационного фонда осуществляется на отдельном счете, открываемом Фондом в кредитной организации, соответствующей установленным Правительством Российской Федерации требованиям (далее – счет компенсационного фонда).

3. Учет денежных средств и имущества в составе компенсационного фонда осуществляется по видам доходов, указанных в пункте 1 части 2 статьи 4 настоящего Федерального закона.

4. Учет денежных средств, полученных в виде обязательных отчислений (взносов) застройщиков, должен обеспечивать идентификацию застройщика, объекта долевого строительства и договора участия в долевом строительстве в отношении конкретного жилого помещения в объекте долевого строительства.

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

8) дополнить статьей 7 следующего содержания:

"Статья 7. Обязательные отчисления (взносы) застройщиков в компенсационный фонд

1. Размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд (базовая ставка) установлен частью 4 статьи 23² Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2. Размер обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд рассчитывается на основе цены каждого договора участия в долевом строительстве, заключенного с гражданином, предусматривающего передачу жилого помещения, в соответствии с частью 5 статьи 23² Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3. Обязательные отчисления (взносы) вносятся застройщиком на номинальный счет Фонда, открытый в кредитной организации в соответствии с требованиями части 2 статьи 6 настоящего Федерального закона.

закон (далее - номинальный счет). Фонд обязан вести учет находящихся на номинальном счете денежных средств в отношении каждого застройщика.

4. В течение трех рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве денежные средства с номинального счета перечисляются на счет компенсационного фонда. В случае отказа в государственной регистрации указанного договора или отказа сторон договора участия в долевом строительстве от совершения сделки (ее регистрации), денежные средства с номинального счета перечисляются застройщику по его требованию в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого требования.

При расторжении договора участия в долевом строительстве не требуется повторного внесения застройщиком отчислений (взноса) в случае заключения нового договора участия в долевом строительстве в отношении того же объекта долевого строительства. По факту расторжения договора участия в долевом строительстве орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня регистрации расторжения уведомляет Фонд о расторжении договора участия в долевом строительстве.».

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

6. Обращение взыскания на денежные средства, находящиеся на номинальном счете, приостановление операций по номинальному счету по обязательствам застройщика, а также перечисление денежных средств застройщику по его требованию не допускаются в отношении денежных средств, подлежащих перечислению на счет компенсационного фонда в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

Кредитная организация, в которой открыт номинальный счет, не позднее одного рабочего дня со дня поступления исполнительного документа, содержащего требование о взыскании денежных средств по обязательствам застройщика, направляет копию такого документа в Фонд. Фонд не позднее трех рабочих дней со дня получения копии исполнительного документа уведомляет кредитную организацию о размере денежных средств, необходимом для перечисления с номинального счета на счет компенсационного фонда в отношении такого застройщика.

7. Наложение ареста на денежные средства застройщика, находящиеся на номинальном счете, не препятствует совершению операций по перечислению в соответствии с частью 4 настоящей статьи денежных средств в компенсационный фонд по распоряжению Фонда. "

9) дополнить статьей 8 следующего содержания:

"Статья 8. Взаимодействие Фонда и органов государственной власти, органов местного самоуправления

1. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного с гражданином, предусматривающего передачу жилого помещения, орган регистрации прав направляет в Фонд запрос об уплате или неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) по договору участия в долевом строительстве, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Указанный запрос должен содержать идентифицирующие сведения о застройщике, кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, реквизиты договора участия в долевом строительстве, определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства согласно договору участия в долевом строительстве, цену такого договора.

Не позднее одного рабочего дня со дня получения указанного в абзаце первом настоящей части запроса Фонд представляет органу регистрации прав указанные в запросе сведения с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

2. Информация об объектах долевого строительства, в отношении которых застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, вносится Фондом в единый реестр застройщиков не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

3. Органы государственной власти, органы местного самоуправления без взимания платы представляют Фонду по его запросу необходимые для осуществления предусмотренных настоящим Федеральным законом полномочий и функций Фонда документы и информацию с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия, а при невозможности ее использования – иным доступным способом. "

10) дополнить статьей 9 следующего содержания:

"Статья 9. Использование средств компенсационного фонда

1. Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда могут быть использованы:

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

2) на уплату денежных средств, предусмотренных актом арбитражного суда о передаче Фонду объекта незавершенного строительства, в порядке, установленном Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)";

3) на финансирование расходов, связанных с обеспечением деятельности Фонда в пределах установленного Правительством Российской Федерации процента от доходов, получаемых от инвестирования временно свободных средств компенсационного фонда.

2. При возникновении дефицита компенсационного фонда в текущем финансовом году, при котором финансирование расходов компенсационного фонда, указанных в пунктах 1 и 2 части 1 настоящей статьи, не может быть обеспечено доходами компенсационного фонда, предусмотренными пунктом 1 части 2 статьи 4 настоящего Федерального закона, на основании обращения наблюдательного совета Фонда Правительством Российской Федерации может быть принято решение об имущественном взносе Российской Федерации Фонду.

3. Генеральный директор Фонда, члены Правления Фонда, члены наблюдательного Совета Фонда несут установленную законодательством Российской Федерации ответственность в случае нарушения предусмотренного настоящей статьей целевого использования денежных средств компенсационного фонда."

11) дополнить статьей 10 следующего содержания:

"Статья 10. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства

1. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" признан арбитражным судом банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам.

2. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в размере денежных средств, уплаченных по договору, и (или) денежных средств в размере установленной в договоре стоимости имущества, переданного застройщику в оплату по такому договору, за исключением граждан, которые после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика приобрели у юридических лиц или индивидуальных предпринимателей - участников долевого строительства право требования по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения.

Иные требования граждан-участников долевого строительства к застройщику, в том числе требования о возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением застройщиком обязательства передать жилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, а также требования граждан, которые после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика приобрели у юридических лиц или индивидуальных предпринимателей - участников долевого

строительства право требования по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения, погашаются в порядке, установленном Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)". "

12) дополнить статьей 11 следующего содержания:

"Статья 11. Органы управления Фонда

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

13) дополнить статьей 12 следующего содержания:

"Статья 12. Наблюдательный совет Фонда

1. Высшим органом управления Фонда является наблюдательный совет Фонда.

2. Наблюдательный совет Фонда осуществляет контроль за деятельностью Фонда, в том числе за исполнением принимаемых органами управления Фонда решений, использованием средств Фонда. Положение о наблюдательном совете Фонда утверждается Правительством Российской Федерации.

3. Количественный состав наблюдательного совета Фонда составляет 12 человек. Председатель и члены наблюдательного совета Фонда назначаются Правительством Российской Федерации сроком на три года по представлению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – уполномоченный орган).

В состав наблюдательного совета Фонда входят два представителя Федерального собрания Российской Федерации: по одному представителю от каждой палаты Федерального Собрания Российской Федерации, генеральный директор Фонда, являющийся членом наблюдательного совета Фонда по должности, а также не менее одной трети от его количественного состава – представители общественных и научных организаций, застройщиков или их ассоциаций (союзов), иных некоммерческих организаций.

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

5. При осуществлении возложенных на Фонд функций и полномочий наблюдательный совет Фонда:

1) принимает решение о формировании резервного фонда и иных целевых фондов, утверждает размеры, порядок их формирования и использования;

2) утверждает положение о правлении Фонда;

- 3) утверждает стратегию развития Фонда;
- 4) утверждает годовой финансовый план (бюджет) Фонда и определяет объем средств на осуществление деятельности публично-правовой компании в соответствующем отчетном году, а также вносимые в годовой финансовый план (бюджет) изменения;
- 5) утверждает годовой отчет Фонда и направляет его Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации;
- 6) осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим Федеральным законом, Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 236-ФЗ "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"), иными федеральными законами и уставом Фонда.

6. При наблюдательном совете Фонда создается комитет по аудиту, в задачи которого входят в том числе обеспечение координации деятельности службы внутреннего аудита, рассмотрение и утверждение ее отчетов, оценка эффективности ее деятельности, предварительная проработка вопросов о назначении на должность и об освобождении от должности руководителя службы внутреннего аудита публично-правовой компании. В состав комитета по аудиту в обязательном порядке включаются представители общественных и научных организаций, застройщиков или их ассоциаций (союзов), иных некоммерческих организаций.

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

14) дополнить статьей 13 следующего содержания:

"Статья 13. Правление Фонда

1. Правление Фонда является коллегиальным исполнительным органом Фонда.
2. Количественный состав правления Фонда определяется уставом Фонда. Генеральный директор Фонда входит в состав правления Фонда по должности и является его председателем.
3. Члены правления Фонда, за исключением генерального директора Фонда, назначаются на должность и освобождаются от должности наблюдательным советом Фонда по представлению генерального директора Фонда на срок, определенный уставом Фонда.

4. Компетенция правления Фонда определяется Федеральным законом "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и уставом Фонда. "

15) дополнить статьей 14 следующего содержания:

"Статья 14. Генеральный директор Фонда

1. Генеральный директор Фонда является единоличным исполнительным органом Фонда.

2. Генеральный директор Фонда назначается на должность решением Правительства Российской Федерации по представлению председателя наблюдательного совета Фонда сроком на три года.

3. Полномочия генерального директора Фонда могут быть прекращены досрочно решением Правительства Российской Федерации.

4. Полномочия генерального директора Фонда и порядок их осуществления определяются Федеральным законом "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и уставом Фонда."

16) дополнить статьей 15 следующего содержания:

"Статья 15. Планирование деятельности Фонда. Стратегия развития Фонда. Годовой финансовый план (бюджет) Фонда.

1. Основным документом планирования деятельности Фонда является стратегия развития Фонда, определяющая основные направления, целевые показатели и ожидаемые результаты его деятельности на срок не менее пяти лет.

2. Стратегия развития Фонда подлежит размещению на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не позднее чем через четырнадцать дней после даты ее утверждения наблюдательным советом Фонда.

3. В состав целевых показателей стратегии развития Фонда включаются показатели, характеризующие деятельность Фонда, в том числе финансовые и инвестиционные показатели.

4. Оценка эффективности выполнения в отчетном периоде стратегии развития Фонда осуществляется наблюдательным советом Фонда, в том числе исходя из достижения целевых показателей его деятельности на указанный период.

5. Годовой финансовый план (бюджет) Фонда является составной частью стратегии развития Фонда и должен обеспечивать достижение ее целевых показателей."

17) дополнить статьей 16 следующего содержания:

"Статья 16. Учет и отчетность публично-правовой компании

1. Фонд ведет бухгалтерский учет, составляет и представляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Фонд составляет консолидированную финансовую отчетность в соответствии с требованиями Федерального закона от 27 июля 2010 года № 208-ФЗ "О консолидированной финансовой отчетности".

2. Годовой отчет Фонда включает в себя:

- 1) отчет о деятельности Фонда за отчетный год;
- 2) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность Фонда;
- 3) годовую консолидированную финансовую отчетность Фонда;
- 4) информацию о совершении Фондом сделок, предусмотренных статьей 17 Федерального закона "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- 5) информацию о выполнении стратегии развития Фонда;
- 6) отчеты об инвестировании временно свободных средств компенсационного фонда;
- 7) отчет о формировании и об использовании резервного фонда и иных целевых фондов Фонда, если их формирование предусмотрено решением наблюдательного совета Фонда;
- 8) отчет о формировании и об использовании имущества Фонда, в том числе средств компенсационного фонда.

3. Годовой отчет Фонда направляется Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации до 15 июля года, следующего за отчетным годом.

4. Годовой отчет в объеме, определенном решением наблюдательного совета Фонда, подлежит обязательному опубликованию путем размещения на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" до 15 июля года, следующего за отчетным годом, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

5. Фонд размещает в открытом доступе на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" документы и информацию в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

18) дополнить статьей 17 следующего содержания:

**"Статья 17. Внутренний контроль и внутренний аудит Фонда.
Аудит отчетности Фонда**

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и консолидированная финансовая отчетность Фонда подлежат обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией, отобранной по результатам конкурса.

2. Аудиторские заключения о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и годовой консолидированной финансовой отчетности Фонда представляются в наблюдательный совет Фонда правлением Фонда одновременно с годовым отчетом Фонда.

3. Фонд создает систему внутреннего контроля в соответствии с требованиями Федерального закона "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

4. По запросу органов государственного финансового контроля Фонд обязан представлять отчеты службы внутреннего аудита."

19) дополнить статьей 18 следующего содержания:

"Статья 18. Инвестирование временно свободных средств компенсационного фонда

1. Фонд осуществляет инвестирование временно свободных средств компенсационного фонда на принципах возвратности, прибыльности и ликвидности в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации. "

20) дополнить статьей 19 следующего содержания:

"Статья 19. Реализация Фондом объектов незавершенного строительства, переданных Фонду в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)"

1. Реализация объектов незавершенного строительства, переданных Фонду в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)", осуществляется путем проведения аукциона в электронной форме в соответствии с порядком, утвержденным Правительством Российской Федерации.

2. Начальная цена продажи имущества определяется в размере рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. В целях организации аукциона в электронной форме Фонд вправе привлекать юридическое лицо, осуществляющее свою деятельность в

соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, владеющее электронной площадкой и необходимыми для ее функционирования программно-аппаратными средствами, а также обеспечивающее проведение таких аукционов (оператора электронной площадки).

4. Принять участие в реализации имущества могут российские юридические и физические лица, а также лица, зарегистрированные в качестве индивидуального предпринимателя.

5. Оператор электронной площадки не вправе взимать плату за регистрацию претендентов на электронной площадке и проведение электронного аукциона.

6. Денежные средства, полученные Фондом от реализации объектов незавершенного строительства, подлежат учету в составе средств компенсационного фонда."

21) дополнить статьей 20 следующего содержания:

"Статья 20. Реорганизация и ликвидация Фонда

1. Реорганизация и ликвидация Фонда осуществляются на основании федерального закона, определяющего порядок его реорганизации или ликвидации."

22) дополнить статьей 21 следующего содержания:

"Статья 21. О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; № 43, ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015, 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619, 7643; 2013, № 30, ст. 4074, 4082; № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; 2016, № 27, ст. 4237) следующие изменения:

1) в статье 3:

а) в части 2⁶ слова "орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним," заменить словами "федеральный орган исполнительной власти и его территориальные

органы, осуществляющие государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав),";

б) дополнить частью 4 следующего содержания:

"4. В целях привлечения в соответствии с настоящим Федеральным законом денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, застройщики обязаны уплачивать отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключаемого с гражданином, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.";

2) в подпункте 6 части 2 статьи 3¹ слова "выбранные застройщиком способы обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве в соответствии с частью 2 статьи 12¹ настоящего Федерального закона" заменить словами "сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд";

3) в части 2 статьи 6 слова "Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере" заменить словами "За нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства – гражданину объекта долевого строительства, являющегося жилым помещением, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере".

4) в статье 9:

а) в части 2 слова "Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере" заменить словами "Если объектом долевого строительства по договору, заключенному застройщиком с участником долевого строительства – гражданином, является жилое помещение, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере";

б) в части 6 слова "Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере" заменить словами "Если объектом долевого строительства по договору, заключенному застройщиком с участником долевого строительства – гражданином, является жилое помещение, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере";

5) в статье 12¹:

а) часть 2 признать утратившей силу;

б) в части 3 слова ", наряду с исполнением обязанности, предусмотренной частью 2 настоящей статьи" исключить;

в) статьи 15¹ и 15² признать утратившими силу;

7) в части 7 статьи 15⁴:

а) после слова "предусмотренные" дополнить словами "частью 4 статьи 3,";

б) слова "статьями 13 - 15²" заменить словами "статьями 13 - 15";

8) в статье 15⁵:

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

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

9) в статье 18:

а) в части 1:

пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2) строительство (создание) нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории,";

дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

"2¹) строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, расположенных за границами элемента планировочной структуры, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на строительство (создание) указанных объектов, - в размере не более тридцати процентов от общего объема денежных средств, привлеченных по договорам долевого участия по каждому объекту недвижимости, в состав которого входят объекты долевого строительства,";

пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пунктах 1 или 2 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за указанные земельные участки, возмещение затрат на приобретение долей (акций) в уставном капитале хозяйственного общества, являющегося собственником или арендатором (субарендатором) таких земельных участков, в размере, не превышающем соответственно кадастровой стоимости земельных участков или оценки права их аренды (субаренды) в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", возмещение затрат на снятие запрета на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений на земельном участке или изменение цели предоставления земельного участка для осуществления строительства (реконструкции);"; в пункте 5 слова «в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик,» исключить;

пункт 10 изложить в следующей редакции:

"10) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в [пункте 2](#) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в [пунктах 7 - 9](#) настоящей части, с учетом требований [статьи 18¹](#) настоящего Федерального закона. При этом указанное возмещение (за исключением объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник) осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в [пункте 2](#) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в границах такой территории. Возмещение затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, осуществляется пропорционально доле общей площади многоквартирных домов в общей площади всех многоквартирных домов, являющихся объектами долевого строительства и расположенных в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, расчетное население

которых при утверждении проекта планировки территории использовалось для определения вместительности указанных объектов социальной инфраструктуры;";

дополнить пунктом 14 следующего содержания:

"14) возмещение затрат, связанных с обеспечением обязательств застройщика перед участниками долевого строительства, в том числе уплатой взносов в компенсационный фонд долевого строительства.";

б) дополнить частью 5 следующего содержания:

"5. Денежные средства, уплаченные участниками долевого строительства по договору, до использования в соответствии с целями, указанными в настоящей статье, могут храниться на расчетном счете застройщика, либо могут быть размещены застройщиком в депозиты и (или) депозитные сертификаты российских кредитных организаций. Требования к таким кредитным организациям устанавливаются Правительством Российской Федерации. Доходы от такого размещения подлежат использованию в соответствии с целями, указанными в настоящей статье.";

10) в статье 18¹:

а) в части 5:

в пункте 2 после слов "Федерального закона, и" дополнить словом "планируемые";

в пункте 3 после слов "цели и" дополнить словом "планируемые";

11) в статье 23:

а) в части 6:

в пункте 3 слова "федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, а также от органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним," заменить словами "органа регистрации прав";

дополнить пунктом 8¹ следующего содержания:

"8¹) направляет застройщику предписание о приостановлении на определенный срок осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, вынесенное в соответствии с частью 15¹ настоящей статьи;";

б) в части 15 пункты 1 - 3 и 5 исключить;

в) дополнить частями 15¹ – 15⁴ следующего содержания:

"15¹. Контролирующий орган выносит предписание о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае, если:

1) более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом;

2) застройщиком не соблюдаются нормативы финансовой устойчивости его деятельности, установленные Правительством Российской Федерации;

3) застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 1 статьи 12¹ настоящего Федерального закона, и (или) не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности. При этом указанные требования в совокупности должны составлять не менее чем 100 тысяч рублей;

4) в проектной декларации, представленной застройщиком в контролирующий орган, застройщиком продекларированы заведомо недостоверные сведения о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 настоящего Федерального закона, и (или) о соответствии заключивших договор поручительства с застройщиком юридических лиц требованиям, указанным в части 3 статьи 15.3 настоящего Федерального закона.

15². Деятельность застройщика, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, возобновляется со дня, следующего за днем принятия решения контролирующим органом о возобновлении застройщиком такой деятельности. Такое решение принимается не позднее пяти рабочих дней со дня получения контролирующим органом от застройщика документов, подтверждающих устранение нарушений, указанных в предписании контролирующего органа и послуживших основанием для приостановления такой деятельности.

15³. Предписание контролирующего органа о приостановлении деятельности застройщика, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и (или) решение контролирующего органа о возобновлении такой деятельности направляются контролирующим органом застройщику, а также в орган регистрации прав в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня вынесения такого предписания и (или) принятия соответствующего решения.

15⁴. Предписания и решения контролирующего органа направляются застройщику и в орган регистрации прав посредством почтовой, факсимильной связи либо посредством вручения адресату или в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью.";

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

12) в статье 23¹:

а) в части 2 слова "федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации" заменить словами "указанной в части 1 статьи 23² настоящего Федерального закона некоммерческой организацией";

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

в) в части 4:

слова "официальном сайте федерального органа исполнительной власти, указанного в части 2 настоящей статьи," заменить словами "сайте указанной в статье 23² настоящего Федерального закона некоммерческой организации";

дополнить предложением следующего содержания: "Доступ застройщиков, контролирующего органа, уполномоченного органа к закрытой части указанного в настоящей части сайта может осуществляться в том числе с использованием единой системы идентификации и аутентификации.";

13) статью 23² изложить в следующей редакции

"Статья 23². Защита прав граждан - участников долевого строительства

1. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства формируется компенсационный фонд долевого строительства (далее – компенсационный фонд).

2. Функции по формированию компенсационного фонда осуществляет унитарная некоммерческая организация, созданная в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав и законных интересов участников долевого строительства и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", -

публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд).

3. Формирование средств компенсационного фонда осуществляется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих в соответствии с настоящим Федеральным законом денежные средства граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков.

4. Предельный размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд (далее – базовая ставка) устанавливается в процентном соотношении к цене каждого договора участия в долевом строительстве, заключенного с гражданином, предусматривающего передачу жилого помещения, и составляет 1,2 (одна целая и две десятых) процента.

5. Расчет размера обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд осуществляется Фондом с применением понижающих коэффициентов к размеру базовой ставки, определяемых в соответствии с утвержденной Правительством Российской Федерации методикой в зависимости от результата оценки стабильности финансового положения застройщика, его деловой репутации и надежности, исходя из следующих основных подлежащих оценке критериев:

- структура акционерного капитала;
- качество финансовой отчетности и корпоративного управления;
- долговая нагрузка;
- портфель реализованных и текущих проектов;
- полнота публикуемой информации о проектах.

6. Застройщики, привлекающие в соответствии с настоящим Федеральным законом денежные средства граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, обязаны:

- уплачивать взносы в компенсационный фонд до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав и законных интересов участников долевого строительства и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- представить Фонду бухгалтерскую (финансовую) отчетность и документы (информацию) в течение десяти дней с даты поступления соответствующего запроса Фонда.

Правила указания информации, идентифицирующей платеж в платежном документе застройщика, а также форма платежного документа на уплату взноса в компенсационный фонд утверждаются уполномоченным органом, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

7. Выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав и законных интересов участников долевого строительства и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации."

23) дополнить статьей 22 следующего содержания:

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

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

1) в части 3 статьи 2 после слов "Российская Федерация," дополнить словами "а также некоммерческой организации, уполномоченной Правительством Российской Федерации на осуществление функций по формированию компенсационного фонда долевого строительства, предусмотренного статьей 23² Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации,";

24) дополнить статьей 23 следующего содержания:

"Статья 23. О внесении изменений в Федеральный закон "О взаимном страховании"

Внести в Федеральный закон от 29 ноября 2007 года № 286-ФЗ "О взаимном страховании" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 49, ст. 6047; 2012, № 53, ст. 7619; 2013, № 30, ст. 4084; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 22, ст. 3094) следующие изменения:

1) в статье 23¹:

а) в части 1 слова "требованиями, установленными статьей 15² 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" (далее - Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации")," исключить;

б) часть 5 признать утратившей силу;

2) в статье 23²:

а) в части 1 слово "единым" исключить;

б) второе предложение части 2 исключить;

в) части 5 - 9 признать утратившими силу;

3) статью 23³ признать утратившей силу.

25) дополнить статьей 24 следующего содержания:

"Статья 24. О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)"

Внести в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2011, № 29, ст. 4301; № 49, ст. 7024; 2013, № 27, ст. 3481; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 1, ст. 11) следующие изменения:

1) § 7. Банкротство застройщиков изложить в следующей редакции:

"§ 7. Банкротство застройщиков

Статья 201¹. Общие положения

1. Для целей настоящего параграфа используются следующие понятия:

1) застройщик - привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования;

2) участник строительства - физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование, в том числе на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации");

Федерации"), по которому застройщиком осуществлены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, предусмотренный статьей 23² указанного Федерального закона;

3) участник долевого строительства – гражданин, являющийся участником строительства;

4) требование о передаче жилого помещения - требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме или жилого помещения (части жилого дома) в жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (далее - жилой дом блокированной застройки), которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию (далее - договор, предусматривающий передачу жилого помещения).

5) денежное требование - требование участника строительства о:

возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения такого договора;

возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения;

возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом недействительным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору;

возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом незаключенным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору;

5) объект строительства - многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, в отношении которых участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, в том числе многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, строительство которых не завершено (далее - объект незавершенного строительства);

6) земельный участок - земельный участок, который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства;

7) реестр требований о передаче жилых помещений - реестр, содержащий требования о передаче жилых помещений, признанные обоснованными арбитражным судом;

8) Фонд - публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", созданная на основании Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

9) компенсационная выплата – получение участником долевого строительства возмещения за счет средств компенсационного фонда долевого строительства, предусмотренного статьей 23² Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в соответствии со статьей 10 Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

2. Правила, установленные настоящим параграфом, применяются независимо от того, имеет ли застройщик на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок, а также независимо от того, обладает ли застройщик правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства.

3. При рассмотрении дела о банкротстве застройщика процедуры наблюдения, финансового оздоровления, предусмотренные настоящим Федеральным законом, не применяются, комитет кредиторов не формируется.

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

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

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

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

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

Указанные акты арбитражного суда могут быть обжалованы.

5. Конкурсное производство вводится сроком на один год, который может быть продлен арбитражным судом по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, на срок до шести месяцев.

6. Сведения о том, что должник является застройщиком, подлежат указанию должником либо, если об этом известно конкурсному кредитору или уполномоченному органу, также ими в заявлении о признании должника банкротом. В этом случае арбитражный суд указывает на применение при банкротстве должника правил настоящего параграфа в определении о принятии заявления о признании должника банкротом.

Если после возбуждения дела о банкротстве арбитражному суду становятся известны сведения о том, что должник является застройщиком, арбитражный суд по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, или по собственной инициативе принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства с указанием о применении при банкротстве должника правил настоящего параграфа.

Если сведения о том, что должник является застройщиком, стали известны арбитражному суду после признания должника банкротом, арбитражный суд выносит по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, или по собственной инициативе определение о применении при банкротстве должника правил настоящего параграфа.

Сведения, содержащиеся в определениях, указанных в абзацах первом, втором и третьем настоящего пункта, подлежат опубликованию в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона. Указанные определения могут быть обжалованы в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

7. По ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, арбитражный суд вправе передать дело о банкротстве застройщика на рассмотрение арбитражного суда по месту нахождения объекта строительства или земельного участка либо по месту жительства или месту нахождения большинства участников строительства, если арбитражным судом установлено, что такая передача будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства.

Сведения о передаче дела о банкротстве застройщика на рассмотрение другого арбитражного суда в соответствии с абзацем первым настоящего пункта подлежат опубликованию в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

8. При рассмотрении обоснованности требований участников строительства арбитражным судом устанавливается наличие требований о передаче жилых помещений или денежных требований, в том числе путем признания сделок, заключенных участниками строительства с застройщиком и (или) с действовавшими в его интересах третьими лицами, притворными.

В случае участия в таких сделках третьих лиц они привлекаются к участию в арбитражном процессе по делу о банкротстве застройщика при рассмотрении вопросов, указанных в абзаце первом настоящего пункта.

9. Арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования в том числе в следующих случаях:

- 1) заключение договора участия в долевом строительстве;
- 2) заключение договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 3) заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 4) заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 5) внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 6) заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;
- 7) выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме;
- 8) внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома;
- 9) заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

10. С даты возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика и до даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии в отношении застройщика конкурсного производства застройщик при заключении договоров, в том числе предусматривающих передачу жилого помещения, а также при принятии денежных средств по ранее заключенным договорам, предусматривающим передачу жилого помещения, обязан предварительно письменно проинформировать лицо, являющееся стороной по такому договору, о возбуждении в отношении застройщика дела о банкротстве.

11. Решение о признании должника банкротом и об открытии в отношении застройщика конкурсного производства направляется арбитражным судом в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, по месту

нахождения земельных участков застройщика (далее – орган регистрации прав), а также в Фонд, указанный в подпункте 8 пункта 1 настоящей статьи.

12. Решение собрания кредиторов о заключении мирового соглашения по делу о банкротстве застройщика принимается большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов в соответствии с реестром требований кредиторов и считается принятым при условии, если за него проголосовали не менее чем три четверти голосов участников строительства.

Статья 201². Лица, участвующие в деле о банкротстве застройщика

1. Наряду с лицами, предусмотренными статьей 34 настоящего Федерального закона, лицами, участвующими в деле о банкротстве застройщика, признаются участники строительства, имеющие требования о передаче жилых помещений, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства, а также Фонд, указанный в подпункте 8 пункта 1 статьи 201¹ настоящего Федерального закона.

2. Указанным в пункте 1 настоящей статьи органу власти и Фонду арбитражным судом направляются определения и решение, предусмотренные пунктом 6 статьи 201¹ настоящего Федерального закона.

Статья 201³. Особенности применения мер по обеспечению требований кредиторов и интересов должника

1. Арбитражный суд по ходатайству заявителя или иного лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, наряду с мерами, предусмотренными Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, вправе принять меры по обеспечению требований кредиторов и интересов должника (обеспечительные меры) в виде запрета на расторжение арендодателем договора аренды земельного участка с застройщиком, заключение арендодателем договора аренды земельного участка с другим лицом, помимо застройщика, и запрета на государственную регистрацию такого договора аренды, а также запрета на распоряжение арендодателем данным земельным участком иным образом.

Арбитражный суд уведомляет орган регистрации прав по месту нахождения земельного участка о принятии обеспечительных мер в виде запрета на государственную регистрацию договора аренды в отношении указанного земельного участка.

2. О рассмотрении судом указанного в пункте 1 настоящей статьи ходатайства должен быть извещен арендодатель по договору аренды земельного участка, который вправе участвовать в арбитражном процессе по

делу о банкротстве при рассмотрении предусмотренного пунктом 1 настоящей статьи вопроса.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи обеспечительные меры могут быть приняты арбитражным судом только при представлении лицом, обратившимся с соответствующим ходатайством, доказательств наличия объекта строительства на земельном участке либо начала строительства данного объекта и действуют до даты завершения конкурсного производства в отношении должника, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Статья 201⁴. Особенности предъявления участниками строительства требований при банкротстве застройщика

1. С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика требования о передаче жилых помещений, в том числе возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, и (или) денежные требования участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного настоящим параграфом порядка предъявления требований к застройщику

С даты открытия конкурсного производства исполнения исполнительных документов, в том числе по требованиям участников строительства, прекращаются.

2. Руководитель застройщика в течение десяти календарных дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу конкурсному управляющему сведений обо всех участниках строительства.

Конкурсный управляющий в пятидневный срок с даты получения сведений от руководителя застройщика уведомляет всех выявленных участников строительства об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и денежных требований и о сроке предъявления таких требований.

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

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

Требования участников строительства рассматриваются конкурсным управляющим и подлежат включению в реестр требований о передаче жилых помещений, являющийся частью реестра требований кредиторов, в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

4. Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении трех месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

5. Требования участников строительства включаются в реестр требований о передаче жилых помещений при их предъявлении не позднее двух месяцев со дня получения уведомления конкурсного управляющего, предусмотренного абзацем вторым пункта 2 настоящей статьи. В случае пропуска участником строительства указанного в настоящем пункте срока он может быть восстановлен арбитражным судом по причинам, признанным судом уважительными, на основании заявления участника строительства.

6. Возражения лиц, участвующих в деле о банкротстве застройщика, могут быть заявлены в течение пятнадцати рабочих дней со дня закрытия реестра требований кредиторов в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, который рассматривает такие возражения в порядке, установленном статьей 60 настоящего Федерального закона. Конкурсный управляющий обязан обеспечить лицам, участвующим в деле о банкротстве, возможность ознакомления с реестром требований о передаче жилых помещений и основаниями для включения требований участников строительства в такой реестр.

7. При предъявлении конкурсному управляющему требований участников строительства в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи для включения их в реестр требований о передаче жилых помещений, конкурсному управляющему должны быть представлены документы, подтверждающие обоснованность этих требований, в том числе факты полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

8. Срок для рассмотрения конкурсным управляющим требования участника строительства и внесения его в реестр требований либо отказа в таком внесении, а также уведомления соответствующего участника строительства о включении его требования в реестр требований о передаче жилых помещений (в полном или не полном объеме) или об отказе в таком включении не может превышать 30 рабочих дней со дня получения требования участника строительства.

Включение требований участников строительства в реестр требований о передаче жилых помещений осуществляется с учетом положений статьи 201⁵ настоящего Федерального закона.

9. Если после включения конкурсным управляющим требования участника строительства в реестр требований о передаче жилых помещений в соответствии с пунктом 8 настоящей статьи конкурсному управляющему станут известны обстоятельства, свидетельствующие о необоснованном включении такого требования, о наличии которых он не знал и не должен

был знать на момент его включения в реестр, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением об исключении этого требования из реестра полностью или частично. Принятое по результатам рассмотрения этого заявления определение может быть обжаловано в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

10. Возражения по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требования участника строительства могут быть заявлены в арбитражный суд участником строительства не позднее чем в течение пятнадцати рабочих дней со дня получения участником строительства уведомления конкурсного управляющего о результатах рассмотрения этого требования в соответствии с пунктом 8 настоящей статьи с приложением документов, подтверждающих направление конкурсному управляющему копии возражений и прилагаемых к возражениям документов.

11. Требования участников строительства, возражения по которым не заявлены в срок, предусмотренный пунктом 10 настоящей статьи, считаются установленными в размере, составе и порядке, которые определены конкурсным управляющим.

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

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

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

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

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

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

Участники строительства имеют право предъявлять возражения относительно требований других кредиторов в порядке, установленном статьей 100 настоящего Федерального закона.

15. Требования участников строительства, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, предъявляются для включения их в реестр требований о передаче жилых помещений в порядке, установленном настоящей статьей, независимо от даты закрытия реестра требований кредиторов.

Статья 201⁵. Особенности предъявления денежных требований и их рассмотрение арбитражным судом

1. Принятие решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика является основанием для одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения. О таком отказе участником строительства должно быть заявлено в рамках дела о банкротстве застройщика в процессе установления размера денежного требования участника строительства.

2. Размер денежного требования участника долевого строительства определяется исходя из цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и фактической суммы денежных средств, уплаченных участником строительства по такому договору и (или) указанной в таком договоре стоимости переданного им застройщику имущества без учета убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательств застройщика по передаче жилого помещения.

3. Размер денежного требования участника долевого строительства по возмещению убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательств застройщика по передаче жилого помещения, определяется в виде разницы между определенной на дату открытия в отношении застройщика конкурсного производства стоимостью жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) указанной в таком договоре стоимостью переданного застройщику имущества.

Требования застройщика по возмещению убытков в виде реального ущерба включаются в реестр требований в случае, если о них участником строительства было заявлено в соответствии с пунктом 3 статьи 201⁴.

Стоимость переданного застройщику имущества и стоимость жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, определяются оценщиком, привлекаемым арбитражным управляющим за

счет застройщика. Соответствующий отчет об оценке направляется арбитражным управляющим участнику строительства и в арбитражный суд.

Статья 201⁶. Реестр требований о передаче жилых помещений

1. В реестр требований о передаче жилых помещений включаются следующие сведения:

1) сведения о жилом помещении (в том числе о его площади), являющемся предметом договора, предусматривающего передачу жилого помещения, а также сведения, идентифицирующие объект строительства в соответствии с таким договором;

2) сведения о размере обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд в отношении жилого помещения;

3) сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях;

4) размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, в рублях (в том числе стоимость переданного имущества, указанная в таком договоре);

5) размер убытков участника строительства в виде реального ущерба (если о них участником строительства было заявлено).

2. Правила ведения реестра требований о передаче жилых помещений, в том числе состав сведений, подлежащих включению в этот реестр, и порядок предоставления информации из реестра требований о передаче жилых помещений, утверждаются федеральным стандартом в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Реестр требований о передаче жилых помещений ведется в отношении каждого объекта строительства.

Статья 201⁷. Рассмотрение требований в отношении недвижимого имущества в деле о банкротстве застройщика

1. С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика только в рамках дела о банкротстве с соблюдением установленного настоящей статьей порядка подлежат предъявлению и рассмотрению следующие требования других лиц к застройщику или застройщика к другим лицам:

1) о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства;

2) об истребовании недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства, из чужого незаконного владения;

3) о сносе самовольной постройки;

4) о признании сделки в отношении недвижимого имущества недействительной или незаключенной, применении последствий недействительности сделки в отношении недвижимого имущества;

5) о передаче недвижимого имущества во исполнение обязательства передать его в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в пользование;

6) о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

2. Судебное заседание арбитражного суда по рассмотрению предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи требований проводится судьей арбитражного суда в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, предусмотренными настоящим Федеральным законом. Предварительное судебное заседание по рассмотрению указанных требований не проводится.

3. Предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи требования рассматриваются арбитражным судом в срок, не превышающий двух месяцев со дня поступления этих требований в суд.

4. Форма и содержание предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи требований и порядок их подачи в арбитражный суд должны отвечать требованиям, предъявляемым к исковому заявлению в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации. Предъявляющее требования лицо (заявитель) обязано направить застройщику или иным лицам, к которым предъявляются требования, копии требований и прилагаемых к ним документов заказным письмом с уведомлением о вручении.

5. Заявитель, а также лица, к которым предъявляются требования, являются лицами, участвующими в рассмотрении арбитражным судом этих требований.

Указанные лица в отношении существа заявленных требований имеют право знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, снимать копии; заявлять отводы; представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, представленными другими лицами, участвующими в рассмотрении арбитражным судом требований, до начала судебного разбирательства; участвовать в исследовании доказательств; задавать вопросы другим лицам, участвующим в рассмотрении арбитражным судом требований, заявлять ходатайства, делать заявления, давать объяснения арбитражному суду, приводить свои доводы по всем возникающим в ходе рассмотрения дела вопросам; знакомиться с ходатайствами, заявленными другими лицами, участвующими в рассмотрении арбитражным судом требований, возражать против ходатайств, доводов других лиц, участвующих в рассмотрении арбитражным судом требований; знать о жалобах, поданных другими лицами, участвующими в рассмотрении арбитражным судом требований, знать о принятых по данному делу судебных актах и получать

копии судебных актов, принимаемых в виде отдельного документа; обжаловать определения, вынесенные по результатам рассмотрения требований.

6. Судья арбитражного суда извещает о времени и месте судебного заседания по рассмотрению требований заявителя, а также лиц, к которым предъявлены требования, конкурсного управляющего, представителя собрания кредиторов и представителя собственника имущества или учредителей застройщика.

7. По результатам рассмотрения требования арбитражный суд выносит одно из следующих определений:

- 1) об удовлетворении требования;
- 2) об отказе в удовлетворении требования.

8. Определение может быть обжаловано в соответствии с частью 3 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании определения арбитражным судом может быть выдан исполнительный лист.

Статья 201⁸. Очередность удовлетворения требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика

1. В ходе конкурсного производства, применяемого в деле о банкротстве застройщика, требования кредиторов, за исключением требований кредиторов по текущим платежам, удовлетворяются в следующей очередности:

1) в первую очередь производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, компенсации сверх возмещения вреда;

2) во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;

3) в третью очередь производятся расчеты по денежным требованиям участников долевого строительства;

4) в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами, в том числе по денежным требованиям участников долевого строительства по возмещению убытков в виде реального ущерба, а также с кредиторами, обязательства перед которыми были обеспечены залогом имущества застройщика (объекта незавершенного строительства и земельного участка, принадлежавшего застройщику на праве собственности или ином праве, в том числе аренды, субаренды).

2. После получения участником долевого строительства компенсационной выплаты его денежные требования в соответствующей части считаются погашенными.

Компенсационные выплаты не предоставляются участникам долевого строительства, которые после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика приобрели у юридических лиц или индивидуальных предпринимателей - участников строительства право требования по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения.

3. После расчетов с кредиторами четвертой очереди производятся расчеты с кредиторами по удовлетворению требований по сделке, признанной недействительной на основании пункта 2 статьи 61² и пункта 3 статьи 61³ настоящего Федерального закона.

Статья 201⁹. Погашение требований участников строительства путем компенсационной выплаты. Передача объекта незавершенного строительства Фонду

1. Компенсационные выплаты предоставляются участникам долевого строительства в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2. Сумма компенсационной выплаты соответствует размеру требований участника долевого строительства, определенному в соответствии с пунктом 2 статьи 201⁵ настоящего Федерального закона.

3. Конкурсный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через три месяца со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201⁴ настоящего Федерального закона, обязан обратиться в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников долевого строительства путем получения компенсационных выплат и передаче объекта незавершенного строительства Фонду.

Перед обращением в арбитражный суд конкурсный управляющий обязан проинформировать участников строительства о порядке получения компенсационных выплат и обеспечить их ознакомление с указанной информацией под роспись.

4. В состав материалов, подлежащих направлению в арбитражный суд одновременно с ходатайством, указанным в пункте 3 настоящей статьи, включается заключение конкурсного управляющего, которое должно содержать:

- 1) сведения об объекте незавершенного строительства, степени его готовности и земельном участке;
- 2) сведения о размере требований участников долевого строительства;
- 3) сведения о сумме компенсационных выплат, подлежащих выплате Фондом участникам долевого строительства, определяемой в соответствии со

статьей 10 Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства";

4) документ, подтверждающий информирование участников долевого строительства согласно абзацу второму пункта 3 настоящей статьи;

5) сведения о размере требований участников долевого строительства в виде реального ущерба, определенного в соответствии с пунктом 3 статьи 201⁵ настоящего Федерального закона;

6) расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди;

7) сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства.

5. Указанное в пункте 4 настоящей статьи заключение конкурсного управляющего также направляется в адрес Фонда.

Фонд в срок не позднее 5 рабочих дней с момента получения таких материалов направляет в арбитражный суд заявление о передаче Фонду объекта незавершенного строительства. Указанное заявление должно содержать в том числе информацию о предполагаемых сроках, в течение которых Фондом будут завершены компенсационные выплаты участникам долевого строительства, а также о сроках перечисления на специальный счет застройщика суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди.

6. Ходатайство конкурсного управляющего и заявление Фонда рассматриваются арбитражным судом одновременно.

7. Недостаточность стоимости имущества, которое остается у должника после передачи Фонду объекта незавершенного строительства, для погашения требований иных участников строительства, не являющихся участниками долевого строительства, и кредиторов четвертой очереди не является основанием для отказа арбитражным судом в передаче Фонду объекта незавершенного строительства, по которому участникам долевого строительства предоставляются Фондом компенсационные выплаты.

8. Согласие арендодателя земельного участка при передаче Фонду объекта незавершенного строительства и прав на этот участок не требуется.

9. Заявление Фонда и ходатайство конкурсного управляющего подлежат рассмотрению арбитражным судом в течение десяти рабочих дней с даты их поступления.

По результатам их рассмотрения суд выносит определение о передаче фонду объекта незавершенного строительства, в котором указываются:

1) полное наименование Фонда, его основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика;

2) сведения, идентифицирующие объект незавершенного строительства и земельный участок, передаваемые Фонду;

3) сведения о размере денежных средств, подлежащих перечислению Фондом на специальный банковский счет застройщика для погашения требований по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и сроках их перечисления Фондом на специальный банковский счет должника, с указанием необходимой для перечисления денежных средств информации;

4) сведения о переходе к Фонду прав требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным с застройщиком в отношении передаваемых объекта незавершенного строительства и земельного участка

5) иная необходимая для государственной регистрации перехода к Фонду права собственности на объект незавершенного строительства и прав на земельный участок информация.

10. К Фонду не могут быть предъявлены участниками строительства иные требования, кроме требований о компенсационных выплатах участникам долевого строительства.

11. На основании определения арбитражного суда о передаче Фонду объекта незавершенного строительства:

1) требования участников строительства, исполнение обязательств перед которыми погашается путем предоставления компенсационных выплат, исключаются арбитражным управляющим из реестра требований кредиторов и реестра требований о передаче жилых помещений;

2) требования участников строительства о передаче жилых помещений в отношении объекта незавершенного строительства, переданного Фонду в соответствии с настоящей статьей, преобразовываются в денежные требования, исключаются из реестра требований о передаче жилых помещений и включаются в реестр кредиторов.

12. На основании определения арбитражного суда о передаче Фонду объекта незавершенного строительства, земельного участка застройщик заключает с Фондом договор (договоры) передачи объекта незавершенного строительства, земельного участка на условиях, не противоречащих настоящему Федеральному закону.

13. Договор передачи Фонду объекта незавершенного строительства и земельного участка заключается в письменной форме. Передача объекта незавершенного строительства, земельного участка Фонду осуществляется по передаточному акту.

14. Государственная регистрация перехода прав на объект незавершенного строительства и земельный участок осуществляется на основании определения арбитражного суда о передаче Фонду объекта незавершенного строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации недвижимости.

Отсутствие указанного в части 14 настоящей статьи договора не является препятствием для государственной регистрации перехода прав.

15. При передаче Фонду в соответствии с настоящей статьей объекта незавершенного строительства залог прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на объект незавершенного строительства и земельный участок к Фонду. Прекращение такого залога не влечет за собой изменение очередности удовлетворения требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, которые были обеспечены таким залогом.

16. Не позднее трех дней с даты государственной регистрации перехода к Фонду права собственности на объект незавершенного строительства и прав на земельный участок конкурсный управляющий путем включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве осуществляет опубликование следующих сведений:

1) полное наименование застройщика, передающего имущество, его адрес и идентифицирующие указанного застройщика сведения (основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика);

2) полное наименование Фонда, его адрес и идентифицирующие его сведения (государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика);

3) сведения, идентифицирующие объект незавершенного строительства и земельный участок.

17. Для погашения требований по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет должника конкурсный управляющий на основании указанного в пункте 9 настоящей статьи определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства Фонду открывает в кредитной организации отдельный счет должника, который предназначен только для погашения указанных в определении требований кредиторов (специальный банковский счет должника).

Денежные средства со специального банковского счета должника списываются по распоряжению конкурсного управляющего только в целях погашения требований по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди и не могут списываться по иным обязательствам должника или обязательствам конкурсного управляющего либо осуществляющих удовлетворение требований кредиторов лиц.

На находящиеся на специальном банковском счете должника средства не может быть обращено взыскание по иным обязательствам должника или обязательствам конкурсного управляющего либо осуществляющих удовлетворение требований кредиторов лиц.

Погашение указанных в абзаце втором требований осуществляется в течение десяти рабочих дней с даты поступления денежных средств в порядке очередности, установленном в соответствии со статьей 134 настоящего Федерального закона.

26) дополнить статьей 25 следующего содержания:

"Статья 25. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации

В части 20 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 21; № 52, ст. 5498; 2008, № 20, ст. 2260; № 30, ст. 3604, 3616; 2009, № 48, ст. 5711; 2010, № 48, ст. 6246; 2011, № 13, ст. 1688; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4563, 4572, 4590, 4591, 4594; № 49, ст. 7015, 7042; 2012, № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7619; 2015, № 29, ст. 4342; 2016, № 1, ст. 79; № 27, ст. 4301, 4303; № 29, ст. 4342; № 52, ст. 7494) третье предложение исключить."

27) дополнить статьей 26 следующего содержания:

"Статья 26. О внесении изменений в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 1, ст. 51; № 26, ст. 4890; № 27, ст. 4237, 4248, 4294) следующие изменения:

1) в части 3 статьи 9:

а) пункт 8² признать утратившим силу;

б) дополнить пунктом 8⁴ следующего содержания:

"8⁴) сведения о предписании о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, вынесенном в соответствии с частью 15¹ статьи 23 Федерального закона 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". Данные сведения исключаются из реестра прав на недвижимость при поступлении в соответствии с частью 15³ статьи 23 указанного Федерального закона решения о возобновлении застройщиком деятельности.";

2) в части 1 статьи 26:

а) пункт 55 изложить в следующей редакции:

"55) в орган регистрации прав поступили сведения от публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства", действующей в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства» (далее – Фонд), о неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства, предусмотренных статьей 23² 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", по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве в соответствии с указанным Федеральным законом или органом регистрации прав не получен ответ от Фонда на соответствующий запрос;"

б) дополнить пунктом 56 следующего содержания:

"56) в орган регистрации прав поступила информация о предписании о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, вынесенное в соответствии с частью 15¹ 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".";

3) в статье 48:

а) пункт 5 части 2 признать утратившим силу;

б) часть 3 изложить в следующей редакции:

"3. При государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, заключенного с гражданином, предусматривающего передачу жилого помещения, осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Указанная проверка осуществляется органом регистрации прав посредством направления запросов с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия Фонду, который обязан предоставить запрашиваемые сведения в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения запроса органа регистрации прав.";

в) дополнить частью 5¹ следующего содержания:

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

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

4) часть 22 статьи 62 после слов "Банка России" дополнить словами ", Фонда";

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

"15) Фонда."

28) дополнить статьей 27 следующего содержания:

"Статья 27. Вступление в силу настоящего Федерального закона

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

2. До создания в соответствии с настоящим Федеральным законом Фонда некоммерческая организация "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства", созданная в организационно-правовой форме фонда, учредителем которой является Правительство Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 декабря 2016 года № 1310 "О защите прав граждан-участников долевого строительства" осуществляет функции по формированию средств компенсационного фонда, предусмотренного статьей 23² Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3. Положения Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в редакции настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 января 2018 года и не применяются при рассмотрении дел о банкротстве застройщиков, производство по которым возбуждено до 1 января 2018 года и

по которым рассмотрение дел о банкротстве застройщиков осуществляется без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом.

4. Если разрешение на строительство объекта долевого строительства получено до вступления в силу настоящего Федерального закона, положения пункта 1 части 2, части 2¹ статьи 3, статьи 15³ Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" применяются без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом.

5. Предусмотренная частью 4 статьи 3 Федерального закона "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 долевого строительства возникает в отношении многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства таких объектов недвижимости представлен на государственную регистрацию после вступления в силу настоящего Федерального закона.

6. Если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости заключен до вступления в силу настоящего Федерального закона, к правоотношениям по привлечению денежных средств участников долевого строительства по указанным объектам недвижимости применяются положения Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции, действовавшей до вступления в силу настоящего Федерального закона) и Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (в редакции, действовавшей до вступления в силу настоящего Федерального закона).

Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в случае, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства заключен до вступления в силу настоящего Федерального закона, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусмотренными Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", застройщик обязан представить договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве либо

договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, предусмотренные Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции, действовавшей до вступления в силу настоящего Федерального закона). При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Единый государственный реестр недвижимости также вносятся дополнительные сведения о страховой организации или об обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, заключивших договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также о страховой сумме по договору страхования либо о банке, заключившем договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также о сумме (размере) предоставляемого поручительства.

7. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) не применяется к правоотношениям по привлечению застройщиком денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым после вступления в силу настоящего Федерального закона, независимо от даты приобретения права на земельный участок и (или) получения разрешения на строительство, если в отношении такого застройщика на дату вступления в силу настоящего Федерального закона имеется вступивший в законную силу судебный акт о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" (за исключением конкурсного производства), при условии, что исполнение обязательств указанного застройщика по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, обеспечивается поручительством банка. В указанном случае поручительство банка предоставляется в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции, действовавшей до вступления в силу настоящего Федерального закона).

8. До подключения Фонда к единой системе межведомственного электронного взаимодействия его взаимодействие с органом регистрации

прав, контролирующими органами субъектов Российской Федерации, а также иными органами государственной власти, органами местного самоуправления осуществляется в электронной форме с использованием защищенных каналов связи.

При осуществлении взаимодействия органа регистрации прав и Фонда электронные документы, направляемые в соответствии с настоящим Федеральным законом, подписываются усиленными квалифицированными электронными подписями Фонда и органа регистрации прав.

9. Оператор единой системы идентификации и аутентификации в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, безвозмездно обеспечивает возможность использования Фондом указанной системы в целях выполнения полномочий и функций, предусмотренных настоящим Федеральным законом.