РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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

Принят Государственной Думой 21 июля 2017 года

Одобрен Советом Федерации 25 июля 2017 года

Статья 17. **О внесении изменения 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, № 30, ст. 3616; 2009, № 48,

ст. 5711; 2010, № 48, ст. 6246; 2011, № 13, ст. 1688; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4563, 4572, 4591; № 49, ст. 7015, 7042; 2012, № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, № 9, ст. 873; № 52, ст. 6983; 2014, № 14, ст. 1557; № 26, ст. 3377; № 43, ст. 5799; 2015, № 1, ст. 86; № 29, ст. 4342; № 48, ст. 6705; 2016, № 1, ст. 79; № 27, ст. 4248, 4294, 4301, 4303, 4306; № 52, ст. 7494; 2017, № 27, ст. 3932) третье предложение исключить.

Статья 23

Признать утратившими силу со дня официального опубликования настоящего Федерального закона:

1) пункт 13 статьи 1 Федерального закона от 18 июля 2006 года № 111-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 30, ст. 3287);

2) пункт 8 статьи 6 Федерального закона от 17 июня 2010 года № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 25, ст. 3070);

3) пункт 7 статьи 1 Федерального закона от 12 июля 2011 года № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 29, ст. 4301) в части статьи 201^{6}, абзаца третьего пункта 7 статьи 201^{11} Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;

4) абзацы шестой – восьмой пункта 2, пункты 3 и 4 статьи 4, пункты 10 и 11 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2012 года № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2012, № 53, ст. 7619);

5) пункт 6 статьи 1 Федерального закона от 2 июля 2013 года № 189-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 27, ст. 3481);

6) пункт 1 статьи 4 Федерального закона от 23 июля 2013 года № 249-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «О товарных биржах и биржевой торговле» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 30, ст. 4082);

7) пункт 8 статьи 26 Федерального закона от 23 июля 2013 года № 251-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с передачей Центральному банку Российской Федерации полномочий по регулированию, контролю и надзору в сфере финансовых рынков» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 30, ст. 4084);

8) пункт 1 статьи 2 Федерального закона от 28 декабря 2013 года № 414-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части защиты прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 52, ст. 6979);

9) пункты 3 и 4 статьи 5, пункт 4 статьи 6 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4362);

10) пункт 13 статьи 12 Федерального закона от 29 декабря 2015 года № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской

Федерации, 2016, № 1, ст. 11) в части пункта 7 статьи 201^{15-2} Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»;

11) пункты 13 и 14 статьи 5 Федерального закона от 23 мая 2016 года № 146-ФЗ «О внесении изменений в Закон Российской Федерации «Об организации страхового дела в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 22, ст. 3094);

12) абзацы второй – одиннадцатый, семнадцатый и восемнадцатый подпункта «б» пункта 3, подпункт «б» пункта 5, пункты 12 – 15, абзацы шестнадцатый и семнадцатый подпункта «а» пункта 24 статьи 1, абзацы девятый, шестнадцатый и семнадцатый пункта 2 статьи 5 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4237);

13) подпункт «б» пункта 4 статьи 27 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской

Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4294).

Статья 24. **Заключительные положения**

1. Создание публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) путем преобразования некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – некоммерческая организация) осуществляется не позднее девяноста дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

2. После принятия Правительством Российской Федерации решения о реорганизации некоммерческой организации и утверждения устава Фонда, назначения его органов управления в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 236-ФЗ «О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом, единоличный исполнительный орган некоммерческой организации представляет заявление о государственной регистрации Фонда и предусмотренные законодательством Российской Федерации документы в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в сфере регистрации некоммерческих организаций, по месту нахождения

Фонда (далее – регистрирующий орган). При предоставлении указанных в настоящей части документов передаточный акт не предоставляется.

3. Государственная регистрация Фонда осуществляется в порядке и сроки, которые установлены законодательством Российской Федерации. Внесение сведений в единый государственный реестр юридических лиц осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, в установленном порядке на основании документов, поступивших от регистрирующего органа.

4. Реорганизация некоммерческой организации в форме преобразования считается завершенной с момента государственной регистрации вновь возникшего Фонда.

5. Орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, уведомляет регистрирующий орган и федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, о внесении в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности организации в связи с ее реорганизацией в форме преобразования.

Статья 25. **Порядок вступления в силу настоящего Федерального закона**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением статьи 15 и пунктов 3, 5 и 10 статьи 23 настоящего Федерального закона.

2. Статья 15 и пункты 3, 5 и 10 статьи 23 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 января 2018 года.

3. Если разрешение на строительство получено до 1 июля 2018 года, положения статьи 2, частей 1 – 2^6 статьи 3, части 1, пунктов 2, 7 части 2 статьи 3^1, статьи 13, статей 18 и 18^1, пунктов 4, 7 части 1, пункта 5 части 2 статьи 20 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» применяются без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом.

4. Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика, физическое лицо, которое в конечном счете прямо или

косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем 25 процентов) корпоративным юридическим лицом – застройщиком, главный бухгалтер застройщика должны соответствовать требованиям, установленным статьей 3^2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), с 1 января 2018 года.

5. Предусмотренная частью 4 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) обязанность застройщика по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд возникает в отношении многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства такого объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию после даты государственной регистрации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд).

6. Обязанность по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренная статьей 23^1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона), возникает с 1 января 2018 года.

7. Если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости заключен до даты государственной регистрации Фонда, к правоотношениям по привлечению денежных средств участников долевого строительства по указанным объектам недвижимости применяются положения статей 1 – 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, и с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

8. Для государственной регистрации договора участия в долевом

строительстве в случае, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства заключен до даты государственной регистрации Фонда, 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», без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, 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, заключенные в соответствии с требованиями частей 17 – 50 настоящей статьи. 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, сведения 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.

9. 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» (в редакции настоящего Федерального закона) не применяется к правоотношениям по привлечению застройщиком денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, независимо от даты приобретения права на земельный участок и (или) получения разрешения на строительство, если в отношении такого застройщика на указанную дату имеется вступивший в законную силу судебный акт о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (за исключением конкурсного производства), при условии, что исполнение обязательств указанного застройщика по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым

после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, обеспечивается поручительством банка. В указанном случае поручительство банка предоставляется в порядке и на условиях, предусмотренных положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», действовавшими до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

10. До подключения Фонда к единой системе межведомственного электронного взаимодействия его взаимодействие с органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – орган регистрации прав), контролирующими органами субъектов Российской Федерации, а также иными органами государственной власти, органами местного самоуправления осуществляется в электронной форме с использованием защищенных каналов связи, которые и передаваемая по которым информация должны быть защищены средствами криптографической защиты информации, используемыми соответствующими органами.

11. При осуществлении взаимодействия органа регистрации прав и Фонда электронные документы, направляемые в соответствии со статьей 11 настоящего Федерального закона, подписываются усиленными квалифицированными электронными подписями Фонда и органа регистрации прав.

12. Оператор единой системы идентификации и аутентификации в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, безвозмездно обеспечивает возможность использования Фондом указанной системы в целях осуществления предусмотренной Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) деятельности.

13. Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяется арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после 1 января 2018 года.

14. В случае возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, осуществляющего привлечение денежных средств и (или) имущества участников строительства в отношении объектов строительства, которые находятся на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, и (или) в случае, если количество участников строительства, средства которых привлекались застройщиком и обязательства по передаче жилых помещений перед которыми не исполнены застройщиком, составляет не менее пяти тысяч, до 1 января 2018 года:

1) вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства в соответствии со статьей 201^{11} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) путем передачи им в собственность жилых помещений в многоквартирном доме решается участниками строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений по этому объекту строительства. Собрание участников строительства проводится в соответствии со статьей 201^{12} и пунктами 5 и 6 статьи 201^{12-1} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона);

2) при рассмотрении указанного ходатайства арбитражным судом

учитывается возможность удовлетворения требований участников строительства иных объектов строительства в порядке, предусмотренном статьями 201^{10}, 201^{11}, 201^{15-1} и 201^{15-2} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона). Арбитражный суд вправе отказать в удовлетворении такого ходатайства, если установит, что в случае передачи на его основании жилых помещений в этом объекте строительства станет заведомо невозможным удовлетворение требований участников строительства других объектов строительства в порядке, предусмотренном статьями 201^{10}, 201^{11}, 201^{15-1} и 201^{15-2} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона).

15. В ходе конкурсного производства в деле о банкротстве застройщика в третью очередь после удовлетворения денежных требований граждан – участников строительства подлежат удовлетворению требования лица, обеспечивающего в соответствии с частями 17 – 50 настоящей статьи исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, которые перешли к нему в результате исполнения обеспеченных обязательств перед гражданами – участниками строительства, а требования, которые перешли к нему в результате

исполнения обеспеченных обязательств перед участниками строительства, являющимися юридическими лицами, подлежат удовлетворению в четвертую очередь.

16. В случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком до даты государственной регистрации Фонда уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства, выплата возмещения участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве осуществляется в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации. Участник долевого строительства не вправе требовать возмещения за счет средств компенсационного фонда в случае получения им страховой выплаты, произведенной страховщиком, застраховавшим гражданскую ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, либо выплаты, произведенной банком, выдавшим поручительство за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

17. Если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирных домов

и (или) иных объектов недвижимости заключен до даты государственной регистрации Фонда, исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения обеспечивается по выбору застройщика поручительством банка в порядке, установленном частями 18 – 25 настоящей статьи, или страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в порядке, установленном частями 26 – 49 настоящей статьи.

18. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве обеспечивается поручительством банка, удовлетворяющего следующим требованиям:

1) наличие лицензии на осуществление банковских операций, которая выдана Центральным банком Российской Федерации и в которой указано право выдачи банковских гарантий;

2) осуществление банковской деятельности не менее пяти лет;

3) наличие уставного капитала в размере не менее 200 миллионов рублей;

4) наличие собственных средств (капитала) в размере не менее одного миллиарда рублей;

5) соблюдение обязательных нормативов, предусмотренных законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев;

6) отсутствие требования Центрального банка Российской Федерации об осуществлении мероприятий по финансовому оздоровлению кредитной организации;

7) включение в реестр банков, состоящих на учете в системе страхования вкладов, и отсутствие запрета на привлечение во вклады денежных средств физических лиц и на открытие и ведение банковских счетов физических лиц в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации».

19. Информация о банках, которые соответствуют требованиям, установленным частью 18 настоящей статьи, подлежит размещению на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

20. Договор поручительства заключается до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и должен предусматривать:

1) субсидиарную ответственность поручителя перед участником долевого строительства по обязательству застройщика по передаче жилого

помещения по договору участия в долевом строительстве в размере цены договора, но не менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора поручительства. Поручитель отвечает перед участником долевого строительства в том же объеме, что и застройщик, включая предусмотренные 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» без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, и договором участия в долевом строительстве неустойки (штрафы, пени);

2) переход прав по договору поручительства к новому участнику

долевого строительства в случае уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве;

3) срок действия поручительства, который должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

4) согласие поручителя на возможные изменения обязательств по договору, в том числе на изменения, влекущие за собой увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для поручителя;

5) обязательство поручителя и застройщика об уведомлении участника долевого строительства в случае досрочного прекращения поручительства не позднее чем за один месяц до даты прекращения поручительства.

21. Несоответствие банка, являющегося поручителем, требованиям, указанным в части 18 настоящей статьи, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора поручительства.

22. Расторжение или досрочное прекращение договора поручительства не освобождает поручителя (сопоручителей) от обязанности исполнить свои обязательства по договору поручительства, наступившие до даты расторжения или досрочного прекращения договора

поручительства.

23. В случае прекращения поручительства до истечения срока действия поручительства поручитель и застройщик обязаны уведомить об этом участника долевого строительства не позднее чем за один месяц до даты прекращения поручительства. При этом застройщик обязан заключить другой договор поручительства в течение пятнадцати дней с даты прекращения поручительства. В случае нарушения поручителем указанной в настоящей части обязанности он несет субсидиарную ответственность перед участником долевого строительства по обязательству застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.

24. В случае прекращения поручительства до истечения срока его действия поручитель обязан направить уведомление об этом в осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в течение семи рабочих дней с даты прекращения поручительства, а также в течение трех рабочих дней с даты прекращения поручительства в орган регистрации прав.

25. В случае отзыва лицензии на осуществление банковских операций у кредитной организации, с которой застройщиком заключен договор поручительства, либо назначения в такой кредитной организации временной администрации застройщик в течение пятнадцати дней с даты отзыва лицензии или назначения временной администрации в зависимости от того, какое из событий наступило ранее, обязан заключить договор поручительства с другой кредитной организацией либо участвовать в обществе взаимного страхования застройщиков или заключить договор страхования. Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора поручительства в случае отзыва лицензии на осуществление банковских операций у кредитной организации.

26. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве может обеспечиваться страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве путем:

1) участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (далее – общество взаимного страхования застройщиков), имеющем соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданном исключительно для

осуществления указанного вида страхования;

2) заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее – договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, представившей в Центральный банк Российской Федерации принятые ею в рамках вида страхования «страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору» правила страхования и удовлетворяющей следующим требованиям:

а) осуществление страховой деятельности не менее пяти лет;

б) наличие собственных средств в размере не менее чем один миллиард рублей, в том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 миллионов рублей;

в) отсутствие предписаний Центрального банка Российской Федерации о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности;

г) отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности

(банкротстве)»;

д) отсутствие решения Центрального банка Российской Федерации (Банка России) о назначении временной администрации страховой организации;

е) отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

27. Информация о страховых организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 26 настоящей статьи, подлежит размещению на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

28. Страховая организация при заключении договора страхования представляет застройщику документы, подтверждающие ее соответствие требованиям, указанным в части 26 настоящей статьи. В подтверждение соответствия требованию, указанному в подпункте «в» пункта 2 части 26 настоящей статьи, страховая организация по запросу застройщика предоставляет ему документ, выданный Центральным банком Российской Федерации и подтверждающий отсутствие его предписаний о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности в течение шести месяцев до даты поступления

указанного запроса.

29. Застройщик до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

30. В случае, если застройщик выбрал страхование в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств по передаче жилого помещения по договору, он обязан довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения об обществе взаимного страхования или о страховой организации (далее – страховщик), которые осуществляют страхование гражданской ответственности застройщика.

31. Условия страхования определяются правилами страхования, принятыми или утвержденными страховщиком с учетом требований, установленных частями 26 – 30 и 32 – 49 настоящей статьи.

32. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей – участников долевого строительства.

33. Выгодоприобретателями по договору страхования являются

граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались 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» для строительства (создания) объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения. Выгодоприобретателями по договору страхования могут быть кредитные организации, получившие права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, вследствие оставления за собой предмета ипотеки в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору участия в долевом строительстве с уведомлением об этом в письменной форме страховщика.

34. Объектом страхования являются имущественные интересы застройщика, связанные с риском наступления его ответственности перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого

помещения по договору участия в долевом строительстве.

35. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, подтвержденные одним из следующих документов:

1) вступившее в законную силу решение суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2) решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выписка из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

36. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. При этом договор страхования должен обеспечивать право

выгодоприобретателя на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения.

37. Минимальная страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, рассчитывается исходя из цены договора и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора страхования.

38. Договором страхования может предусматриваться право страхователя уплачивать страховую премию в рассрочку в порядке,

установленном правилами страхования. Обязанность по уплате страховой премии (части страховой премии) считается исполненной страхователем со дня поступления денежных средств на банковский счет или в кассу страховщика.

39. В договоре страхования не может устанавливаться франшиза (часть причиненных участнику долевого строительства убытков, не подлежащая возмещению по договору страхования).

40. В договоре страхования должно устанавливаться обязательство страховщика направлять конкурсному управляющему информацию о размере произведенного участникам долевого строительства страхового возмещения.

41. Страховщик имеет право требования к застройщику в размере выплаченного страхового возмещения.

42. Несоответствие страховой организации требованиям, указанным в части 26 настоящей статьи, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора страхования.

43. Расторжение договора страхования по соглашению сторон, односторонний отказ от исполнения договора страхования, за исключением одностороннего отказа от исполнения такого договора по основанию несоответствия страховой организации требованиям части 26 настоящей статьи, допускаются только с согласия выгодоприобретателя по

договору страхования.

44. Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования. В случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования страховщик обязан уведомить об этом участников долевого строительства и осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в течение семи рабочих дней, а также в течение трех рабочих дней – орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом застройщик обязан заключить другой договор страхования в течение пятнадцати дней с даты расторжения или досрочного прекращения договора страхования. В случае отзыва лицензии на осуществление добровольного имущественного страхования у страховой организации, с которой застройщиком заключен договор страхования, или назначения в такой страховой организации временной администрации застройщик в течение пятнадцати дней с даты отзыва лицензии или назначения

временной администрации страховой организации в зависимости от того, какое из событий наступило ранее, обязан заключить договор страхования с другой страховой организацией или участвовать в обществе взаимного страхования либо заключить договор поручительства.

45. Взаимное страхование гражданской ответственности застройщиков осуществляется на основании договора страхования. Прекращение членства застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков не влечет за собой прекращение договора страхования или прекращение взаимного страхования на основании устава общества взаимного страхования.

46. Договор страхования может быть заключен по каждому объекту долевого строительства или в отношении каждого участника долевого строительства.

47. Выплата страхового возмещения выгодоприобретателю должна осуществляться в срок, не превышающий тридцати дней с даты представления документов выгодоприобретателем, независимо от наличия и размера задолженности члена общества по уплате страховой премии.

48. Выплата страхового возмещения выгодоприобретателю осуществляется исходя из цены договора участия в долевом строительстве и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого

строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату представления документов выгодоприобретателем для осуществления такой выплаты.

49. Выгодоприобретатель вправе обратиться в общество с требованием о выплате страхового возмещения со дня наступления страхового случая:

1) в пределах срока исковой давности, если страховой случай подтвержден решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2) до дня завершения конкурсного производства в отношении

застройщика, если страховой случай подтвержден решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

50. В случае, если уставный капитал застройщика не соответствует требованию пункта 1 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, сумма полностью оплаченных уставного капитала застройщика, уставных (складочных) капиталов, уставных фондов поручителя или сопоручителей по заключенному в соответствии с частями 51 – 60 настоящей статьи договору поручительства с таким застройщиком и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов иных застройщиков, также заключивших с указанными поручителем или сопоручителями в соответствии с частями 51 – 60 настоящей статьи другой договор поручительства, должна составлять не менее чем минимальный размер, указанный в части 2^1 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

Российской Федерации», без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется застройщиком или связанными с застройщиком юридическими лицами с привлечением средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию.

51. По договору поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям пункта 1 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, объектами долевого строительства по которым являются жилые помещения в многоквартирном доме, поручитель или сопоручители обязываются перед участниками долевого строительства, заключившими с застройщиком указанные договоры участия в долевом строительстве, отвечать за исполнение застройщиком его обязательств по таким договорам в полном объеме.

52. Договор поручительства по обязательствам застройщика подлежит нотариальному удостоверению и заключается до государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

53. Поручителем или сопоручителем по договору поручительства по обязательствам застройщика может являться юридическое лицо, которое является учредителем (участником) юридического лица – застройщика и отвечает требованиям, предусмотренным в отношении этого застройщика пунктами 2 – 8 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона).

54. Договор поручительства по обязательствам застройщика предусматривает:

1) солидарную или субсидиарную ответственность поручителя перед участником долевого строительства по обязательству застройщика в том же объеме, как и у застройщика, включая обязательство по передаче объекта долевого строительства в размере цены договора участия в долевом строительстве, уплату предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором участия в долевом строительстве неустоек (штрафов, пеней), гарантии качества объекта долевого строительства, уплату процентов за пользование чужими денежными средствами, возмещение судебных издержек и других убытков участника долевого строительства, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств застройщика;

2) переход прав по договору поручительства к новому участнику долевого строительства в случае уступки или перехода по иным основаниям прав требований по договору участия в долевом строительстве;

3) срок действия поручительства, который должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

4) согласие поручителя (сопоручителей) отвечать перед участником долевого строительства на измененных условиях в случае изменения обязательств по договору участия в долевом строительстве, в том числе изменения обязательств, влекущих за собой увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для поручителя (сопоручителей), а

также пределы, в которых поручитель (сопоручители) согласен отвечать по обязательствам застройщика в указанном случае и которые не могут быть установлены ниже размера ответственности поручителя (сопоручителей) с учетом возможного увеличения цены договора участия в долевом строительстве на пять процентов и сохранения иных прежних условий;

5) обязательство поручителя и застройщика об уведомлении участника долевого строительства в случае расторжения или досрочного прекращения поручительства не позднее чем за один месяц до даты расторжения или досрочного прекращения договора поручительства. В случае нарушения поручителем указанной обязанности он несет ответственность, предусмотренную договором поручительства;

6) иные условия, не влекущие за собой возможности уменьшения ответственности поручителя (сопоручителей), предусмотренной настоящей статьей, или иные неблагоприятные последствия для участника долевого строительства.

55. Сопоручители по договору поручительства по обязательствам застройщика отвечают перед участником долевого строительства солидарно.

56. Застройщик, заключивший договор поручительства по обязательствам застройщика, обязан довести до сведения лица, намеренного заключить договор участия в долевом строительстве, условия

поручительства, а также сведения о поручителе (сопоручителях) до заключения договора участия в долевом строительстве.

57. Несоответствие поручителя (сопоручителей) требованиям, указанным в части 53 настоящей статьи, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора поручительства.

58. Расторжение, досрочное прекращение договора поручительства, в том числе в случае, предусмотренном частью 57 настоящей статьи для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора поручительства, не освобождают поручителя (сопоручителей) от обязанности исполнить свои обязательства по договору поручительства, наступившие до даты расторжения или досрочного прекращения договора поручительства.

59. В случае расторжения или досрочного прекращения договора поручительства до истечения срока его действия поручитель и застройщик обязаны уведомить об этом участника долевого строительства не позднее чем за один месяц до даты расторжения или досрочного прекращения договора поручительства. В случае нарушения поручителем указанной обязанности он несет ответственность, предусмотренную договором поручительства.

60. В случае расторжения или досрочного прекращения договора

поручительства до истечения срока его действия застройщик обязан в течение пяти рабочих дней уведомить об этом уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». При этом застройщик, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям пункта 1 части 2 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, обязан заключить другой договор поручительства не позднее двадцати дней со дня расторжения или досрочного прекращения договора поручительства.

61. В случае, если заявление о продлении срока действия разрешения на строительство подается в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности застройщиком, привлекающим на основании договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, денежные средства граждан и юридических лиц для долевого

строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, к такому заявлению должен быть приложен договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве или договор страхования гражданской ответственности лица, привлекающего денежные средства для долевого строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости (застройщика), за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
29 июля 2017 года
№ 218-ФЗ