РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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

Принят Государственной Думой 7 июля 2020 года

Одобрен Советом Федерации 8 июля 2020 года

Статья 2

Пункт 1^1 статьи 25 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2008, № 52, ст. 6219; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 50, ст. 7347; 2013, № 19, ст. 2328; 2015, № 14, ст. 2022; № 41, ст. 5640; 2016, № 27, ст. 4294; 2017, № 48, ст. 7052) изложить в следующей редакции:

«1^1. Регистрационная запись об ипотеке, возникшей в силу Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», погашается органом регистрации прав в течение пяти рабочих дней на основании заявления застройщика и предъявления им разрешения на ввод

объекта в эксплуатацию, выданного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, в части ипотеки строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо объекта незавершенного строительства, а в части ипотеки объекта долевого строительства также на основании документа, подтверждающего передачу объекта долевого строительства участнику долевого строительства, в том числе передаточного акта, иного документа о передаче объекта долевого строительства или составленного в соответствии с частью 6 статьи 8 указанного Федерального закона одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

Регистрационная запись в Едином государственном реестре недвижимости о залоге, возникшем в силу статьи 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в отношении земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо о залоге права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, погашается органом регистрации прав без заявления о погашении такого залога одновременно с государственным кадастровым учетом данного многоквартирного дома. Положения настоящего абзаца применяются

только в случае, если земельный участок образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в данном многоквартирном доме.».

Статья 13

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Президент Российской Федерации КАНЦЕЛЯРИЯ * 5 *

Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
13 июля 2020 года
№ 202-ФЗ