



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

Одобен Советом Федерации

8 июля 2020 года

Статья 5

Внести в Градостроительный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 21; № 31, ст. 3442; № 52, ст. 5498; 2008, № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3616; 2009, № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4195; № 48, ст. 6246; 2011, № 13, ст. 1688; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4563, 4572, 4591; № 49, ст. 7015, 7042; 2012, № 26, ст. 3446; № 31, ст. 4322; № 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, № 9, ст. 873; № 52, ст. 6983; 2014, № 14, ст. 1557; № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225; № 43, ст. 5799; 2015, № 1, ст. 86; № 29, ст. 4342, 4378; № 48, ст. 6705; 2016, № 1, ст. 79; № 26, ст. 3867; № 27, ст. 4248, 4294, 4301, 4303, 4305, 4306; № 52, ст. 7494; 2017, № 27, ст. 3932; № 31, ст. 4740, 4766, 4767; 2018, № 1, ст. 90, 91; № 32, ст. 5105, 5123, 5133,

5134, 5135; № 53, ст. 8448; 2019, № 26, ст. 3317; № 31, ст. 4442; № 52, ст. 7790) следующие изменения:

1) в пункте 5 части 1 статьи 46⁸ слова «в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» заменить словами «в реестре недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации»;

2) часть 21⁷ статьи 51 после слов «реконструкцию объекта капитального строительства» дополнить словами «(за исключением случая, предусмотренного частью 11 статьи 57³ настоящего Кодекса)», дополнить словами «(за исключением случая, предусмотренного частью 11 статьи 57³ настоящего Кодекса)»;

3) в статье 55:

а) в части 6:

пункт 3 дополнить словами «, за исключением случаев изменения площади объекта капитального строительства в соответствии с частью 6² настоящей статьи»;

пункт 4 дополнить словами «, за исключением случаев изменения площади объекта капитального строительства в соответствии с частью 6² настоящей статьи»;

б) дополнить частью 6² следующего содержания:

«6². Различие данных о площади объекта капитального строительства, указанной в техническом плане такого объекта, не более чем на пять процентов по отношению к данным о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии соответствия указанных в техническом плане количества этажей, помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии) проектной документации и (или) разрешению на строительство.»;

4) в пункте 4 части 2 статьи 55²⁹ слова «в реестре недобросовестных застройщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» заменить словами «в реестре недобросовестных участников аукциона, ведение которого осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации»;

5) статью 57 дополнить частью 12 следующего содержания:

«12. Государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности, в том числе государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности, должны быть интегрированы с единой информационной системой жилищного строительства, 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 части сведений, документов и материалов, содержащихся в таких информационных системах и предусмотренных частью 5 статьи 56 настоящего Кодекса.».

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 21⁷ 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 этим 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 3¹ пункта 1 статьи 201¹ 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 201¹⁵⁻⁴ 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 201¹²⁻¹ 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 2² статьи 201¹ 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 статьёй 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 9² – 9⁴ 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 13³ 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 7¹ статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

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

20. В случае, если решение о финансировании мероприятий, указанных в пункте 5 части 2 статьи 13¹ 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 201¹⁵⁻²⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона).



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
13 июля 2020 года
№ 202-ФЗ