РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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

Принят Государственной Думой 19 июня 2019 года

Одобрен Советом Федерации 26 июня 2019 года

Статья 9

Внести в Федеральный закон от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 14, ст. 1652; № 52, ст. 6961; 2014, № 23, ст. 2925; № 48, ст. 6637; 2015, № 10, ст. 1418; № 29,

ст. 4342, 4346; 2016, № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4247; 2018, № 1, ст. 90; 2019, № 18, ст. 2195) следующие изменения:

1) статью 22 дополнить частью 9^2 следующего содержания:

«9^2. Определение начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем), предметом которых являются строительство, реконструкция, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия, с использованием проектно-сметного метода осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, исходя из сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, определенной в соответствии со статьей 8^3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.»;

2) в статье 110^2:

а) часть 6 изложить в следующей редакции:

«6. Объем, содержание работ по контрактам, предметом которых являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, определяются проектной документацией объектов капитального строительства, а также иной технической документацией, предусмотренной такими контрактами. При этом выполнение работ по таким контрактам осуществляется в соответствии с графиком выполнения

строительно-монтажных работ, являющимся обязательным приложением к таким контрактам.»;

б) дополнить частью 6^1 следующего содержания:

«6^1. Оплата выполненных работ осуществляется в пределах цены контрактов, предметом которых являются строительство, реконструкция объектов капитального строительства, в соответствии с их сметой в сроки и в размерах, которые установлены таким контрактом или графиком оплаты выполненных по контракту работ (при наличии) с учетом графика выполнения строительно-монтажных работ и фактически выполненных подрядчиком работ. При этом составление сметы такого контракта осуществляется в пределах цены контракта без использования предусмотренных проектной документацией в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов.»;

в) часть 7 изложить в следующей редакции:

«7. Методики составления сметы контракта, графика оплаты выполненных по контракту работ, графика выполнения строительно-монтажных работ утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.».

Статья 16

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

2. Абзац второй подпункта «б» пункта 7 статьи 5 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 июля 2019 года.

3. Подпункт «в» пункта 2 и абзацы третий – шестой пункта 16 статьи 5 настоящего Федерального закона вступают в силу по истечении ста восьмидесяти дней после дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

4. Подпункт «б» пункта 5 статьи 1 настоящего Федерального закона вступает в силу по истечении одного года после дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

5. Абзац третий подпункта «а» пункта 2, абзацы двенадцатый – четырнадцатый и шестнадцатый пункта 16 статьи 5 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 декабря 2020 года.

6. Подпункты «г» и «д» пункта 8 статьи 1 настоящего Федерального закона вступают в силу по истечении двух лет после дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

7. Подпункты «а» – «д» и абзац второй подпункта «е» пункта 13, подпункты «а» – «д», «ж» – «к» пункта 14 статьи 5 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 декабря 2022 года.

8. До дня вступления в силу подпунктов «г» и «д» пункта 8 статьи 1 настоящего Федерального закона в выдаче предусмотренного частью 2^1 статьи 19 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» заключения о соответствии застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства только с использованием счетов эскроу, и его проектной

декларации отказывается в случае выявления уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанным 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», фактов несоответствия застройщика требованиям, установленным частями 1^1 и 2 статьи 3 указанного Федерального закона, и (или) несоответствия проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 указанного Федерального закона (в редакции настоящего Федерального закона). Отказ в выдаче такого заключения по иным основаниям не допускается.

9. 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 отчислений (взносов) в компенсационный фонд возникает в отношении многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, иного объекта недвижимости, если договор участия в долевом строительстве представлен

на государственную регистрацию после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

10. До утверждения федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предусмотренных частью 3 статьи 4 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) требований к электронной форме договора, соглашения о внесении изменений в договор, соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, в том числе требований к формату и заполнению форм таких документов, договоры участия в долевом строительстве могут заключаться в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, в формате, установленном в соответствии с частью 11 статьи 18, частью 6 статьи 30, частью 2 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

11. Положения статьи 13 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), пункта 4 статьи 11^2, подпункта 4 пункта 3 статьи 11^3, пункта 6 статьи 11^8 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), части 11 статьи 57^3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), части 11 статьи 41 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к правоотношениям, возникшим до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

12. Денежные средства со счета компенсационного фонда, открытого публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) в соответствии с частью 2 статьи 5 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», перечисляются на номинальный счет Фонда, открытый в порядке, установленном частью 3 статьи 10 указанного Федерального закона, в течение пяти рабочих дней со дня получения

Фондом от федерального органа исполнительной власти и его территориальных органов, осуществляющих государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – орган регистрации прав), информации, подтверждающей (свидетельствующей):

1) внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении договора участия в долевом строительстве, по которому были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, за исключением расторжения договора участия в долевом строительстве в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, государственная регистрация которого осуществлена до 1 июля 2018 года;

2) отсутствие основания для уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по договору участия в долевом строительстве, государственная регистрация которого осуществлена до 25 декабря 2018 года;

3) излишнюю уплату застройщиком денежных сумм обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по договорам участия в

долевом строительстве, государственная регистрация которых осуществлена до 25 декабря 2018 года.

13. Порядок направления, содержание и состав указанной в части 12 настоящей статьи информации определяются в порядке, установленном частью 4^{1} статьи 10 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».

14. Передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201^{15-1} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных настоящей частью, если в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые должны быть построены на передаваемом земельном участке, договор с первым участником строительства, предусматривающий передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, в том числе договор участия в долевом строительстве, заключен без использования счетов, предусмотренных статьей 15^{4} 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), до 1 июля 2019 года и применительно к договорам участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию до 1 июля 2019 года. Передача указанного в настоящей части земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201^{15-1} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных подпунктами 2 и 4 пункта 3, и требований, предусмотренных пунктами 5, 7 и 10 статьи 201^{10} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

15. Передача имущества и обязательств застройщика, предусмотренных частью 14 настоящей статьи, допускается, если земельный участок, предназначенный для размещения объекта незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве. Передача обязательств застройщика перед участником строительства в соответствии с частью 14 настоящей статьи осуществляется при условии полной оплаты цены

договора, предусматривающего передачу жилого помещения, таким участником, а в случае исполнения участником строительства обязательства по оплате жилого помещения не в полном объеме при условии перехода к приобретателю также имевшегося у застройщика права требования по исполнению обязательства в оставшейся части.

16. Положения параграфа 7 главы IX 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.

17. Положения пункта 3^{2} статьи 201^{1}, статей 201^{8-1}, 201^{8-2}, 201^{9}, 201^{10} – 201^{14}, 201^{15-1}, 201^{15-2}, 201^{15-2-1} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

18. Фонд является лицом, участвующим в деле о банкротстве застройщика, производство по делу о банкротстве которого возбуждено до дня вступления в силу Федерального закона от 25 декабря 2018 года

№ 478-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», вне зависимости от факта уплаты таким застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

19. Если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, арбитражный управляющий, назначенный арбитражным судом в деле о банкротстве застройщика, представляет в Фонд по его запросу документы и информацию в соответствии с пунктом 2^{3-1} статьи 201^{1} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона). Неисполнение арбитражным управляющим предусмотренной настоящей частью обязанности является основанием для аннулирования Фондом аккредитации арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом в порядке, установленном пунктом 2^{3-2} статьи 201^{1} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона), и обращения Фонда в

арбитражный суд с ходатайством об отстранении арбитражного управляющего 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.

20. В случае, если в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23^3 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) (далее – единая информационная система жилищного строительства), отсутствует информация о договорах участия в долевом строительстве, заключенных в отношении объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости застройщика, в отношении которого арбитражным судом принято решение о банкротстве и об открытии конкурсного производства, орган регистрации прав не позднее пятнадцати рабочих дней со дня получения запроса Фонда, в котором указывается наименование такого застройщика, размещает в единой информационной

системе жилищного строительства сведения об указанных договорах из Единого государственного реестра недвижимости. Состав таких сведений определен Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 3^2 статьи 23^3 и частью 4 статьи 23^4 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).

21. До обеспечения технической возможности представления застройщиками в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется долевое строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контролирующий орган), информации и документов, указанных в пункте 3^2 части 3 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» (в редакции настоящего Федерального закона), с использованием единой информационной системы жилищного строительства порядок представления указанных информации и документов в контролирующий орган устанавливается уполномоченным федеральным органом

исполнительной власти. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» оператором указанной системы.

22. До обеспечения технической возможности получения контролирующим органом от застройщиков информации и документов, указанных в пункте 1^4 части 6 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», с использованием единой информационной системы жилищного строительства порядок получения указанных информации и документов контролирующим органом устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» оператором указанной системы.

23. В единый реестр проблемных объектов, предусмотренный частью 1^1 статьи 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), включаются также сведения о многоквартирных домах и (или) об иных объектах недвижимости, если в отношении застройщика, осуществляющего строительство таких объектов недвижимости, введена одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

24. Операторы информационных систем, предусмотренных частью 6^1 статьи 51 и частью 2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), и оператор единой информационной системы жилищного строительства обязаны обеспечить возможность передачи и приема указанными системами в автоматизированном режиме информации и документов, предусмотренных частью 6^1 статьи 51 и частью 2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), на основании соглашения, устанавливающего порядок информационного взаимодействия предусмотренных настоящей частью информационных систем, не позднее одного года со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Направление заявления о выдаче разрешения на строительство и

прилагаемых к нему документов, заявления о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию и прилагаемых к нему документов осуществляется с использованием единой информационной системы жилищного строительства по мере обеспечения технической возможности принятия указанных заявлений и документов федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона), и оператором единой информационной системы жилищного строительства, но не позднее двенадцати месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» оператором указанной системы.

25. В случае, если нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации предусмотрены правила формирования и ведения информационной модели, состав сведений, документов и материалов, подлежащих включению в информационную модель, и (или) порядок формирования и ведения классификатора строительной информации, такие

нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации применяются до принятия нормативных правовых актов Российской Федерации в соответствии с пунктами 3^6, 3^8, 3^9 части 1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона).

Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
27 июня 2019 года
№ 151-ФЗ