



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

21 июня 2018 года

Одобрено Советом Федерации

27 июня 2018 года

Статья 7

Внести в Федеральный закон 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 54) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 3 дополнить пунктом 5¹ следующего содержания:

«5¹) финансирование за счет имущества Фонда, сформированного за счет имущественного вноса Российской Федерации, иных публично-правовых образований, мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры в целях последующей безвозмездной передачи указанных объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;»;

2) часть 1 статьи 4 после слов «за счет» дополнить словами «имущественного взноса Российской Федерации,», после слов «добровольных имущественных взносов,» дополнить словами «в том числе публично-правовых образований,»;

3) в части 3 статьи 7 слово «человек» заменить словом «членов»;

4) в статье 10:

а) часть 4 дополнить предложением следующего содержания:
«Денежные средства со счета компенсационного фонда перечисляются на номинальный счет в течение пяти рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о внесении 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.»;

б) часть 5 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) зачисления в соответствии с частью 4 настоящей статьи денежных средств на номинальный счет в связи с расторжением договора участия в долевом строительстве.»;

в) дополнить частью 5¹ следующего содержания:

«5¹. Денежные средства с номинального счета перечисляются застройщику:

1) в течение пяти рабочих дней со дня направления Фондом в орган регистрации прав уведомления, указанного в пункте 1 или 2 части 5² статьи 11 настоящего Федерального закона;

2) незамедлительно в случае выявления Фондом факта неисполнения застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности в соответствии с указанным договором объекта долевого строительства, который входит в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и в отношении которого застройщиком внесены денежные средства на номинальный счет для заключения (регистрации) иных договоров участия в долевом строительстве. В этом случае Фонд направляет уведомление о выявлении указанного в настоящем пункте факта в орган регистрации прав.»;

5) в статье 11:

а) в наименовании слова «Порядок взаимодействия» заменить словом «Взаимодействие»;

б) дополнить частями 5¹ и 5² следующего содержания:

«5¹. Фонд на постоянной основе осуществляет мониторинг соответствия застройщиков требованиям, установленным пунктами 1¹ - 7 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», на основании информации, сведений и документов, размещенных в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с требованиями 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».

5². По результатам мониторинга Фонд направляет в орган регистрации прав и уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, уведомление:

1) о несоответствии застройщика требованиям, установленным пунктами 1¹, 1⁸, 7 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», не ранее пяти рабочих дней, но не позднее семи рабочих дней со дня направления в личный кабинет застройщика уведомления об установлении факта несоответствия, которое направляется в личный кабинет застройщика не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям, предусмотренным настоящим пунктом;

2) о несоответствии застройщика требованиям, установленным частью 1¹, пунктами 1, 1² - 1⁷, 2 - 6 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», не позднее одного рабочего дня, следующего за днем выявления факта несоответствия и (или) использования застройщиком денежных средств в целях, не предусмотренных статьей 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»,

либо о том, что раскрытое застройщиком аудиторское заключение содержит отрицательное мнение или отказ в выражении мнения;

3) о праве застройщика привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не позднее одного рабочего дня после выявления факта соответствия застройщика требованиям, установленным статьей 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».»;

б) дополнить статьей 13¹ следующего содержания:

«Статья 13¹. Использование имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований

1. Финансирование за счет имущества Фонда мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры в целях последующей безвозмездной

передачи таких объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность осуществляется на основании решения Правительства Российской Федерации.

2. Финансирование указанных в части 1 настоящей статьи мероприятий осуществляется Фондом в случае внесения Российской Федерацией, иным публично-правовым образованием соответствующего имущественного вноса в имущество Фонда.

3. Решением Правительства Российской Федерации о финансировании указанных в части 1 настоящей статьи мероприятий может быть предусмотрено, что такое финансирование осуществляется Фондом безвозмездно.»;

7) в статье 25:

а) часть 3 признать утратившей силу;

б) в части 6 слова «статьей 23¹» заменить словами «статьей 23³».

Статья 8

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 июля 2018 года, за исключением абзацев шестого и седьмого подпункта «в» пункта 2 статьи 1 настоящего Федерального закона.

2. Абзацы шестой и седьмой подпункта «в» пункта 2 статьи 1 настоящего Федерального закона вступают в силу по истечении девяноста дней после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Подпункт 3¹ пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации не применяется с 1 января 2022 года. До установления Правительством Российской Федерации порядка предоставления земельного участка в соответствии с подпунктом 3¹ пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации решение высшего должностного лица субъекта Российской Федерации о распоряжении земельным участком принимается по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

4. Со дня вступления в силу настоящего Федерального закона привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается:

1) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от

эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах, если размещение таких жилищных сертификатов начато до дня вступления в силу настоящего Федерального закона;

2) жилищно-строительными кооперативами, созданными до дня вступления в силу настоящего Федерального закона;

3) жилищными накопительными кооперативами, созданными до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

5. Привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, связанное с возникновением у них права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только с использованием счетов, предусмотренных статьей 15⁴ 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), если договор участия в

долевым строительстве с первым участником долевого строительства такого объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года.

6. Застройщики, являющиеся поручителями по договорам поручительства, предусмотренным пунктом 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» на 1 января 2017 года и заключенным до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, считаются соответствующими требованию, установленному пунктом 1⁷ 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», при отсутствии у таких застройщиков иных обязательств по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц.

7. Положения статьи 2, второго предложения части 1¹, частей 2 - 2² 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» применяются без учета изменений, внесенных 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» и настоящим Федеральным законом, в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года. Части 2³ и 2⁶ статьи 3, статьи 18 - 18² 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) применяются в отношении указанных в настоящей части застройщиков с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

8. Указанный в части 7 настоящей статьи застройщик в течение двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона обязан открыть банковский счет в одном уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство. Реквизиты данного счета должны быть указаны в проектной декларации застройщика. По расчетному счету застройщика не допускается совершение операций, совершение которых не допускается частью 3 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» (в редакции настоящего Федерального закона), за исключением исполнения обязательств такого застройщика, которые возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона. В таком случае уполномоченный банк отказывает в проведении операции по счету и уведомляет об этом контролирующий орган и публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) в день отказа от проведения операции по счету.

9. Если застройщик, получивший разрешение на строительство до 1 июля 2018 года в рамках реализации договора о развитии застроенной территории, и (или) договора о комплексном освоении территории, и (или) договора о комплексном развитии территории, заключенных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации или Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» до 1 июля 2018 года, осуществляет строительство в рамках нескольких указанных в настоящей части договоров, привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по разрешениям на строительство, полученным в

рамках иных договоров, за исключением указанных в настоящей части, не допускается до получения в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется в рамках указанных в настоящей части договоров.

10. Если договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении территории, договор о комплексном развитии территории заключены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации или Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» до 1 июля 2018 года и разрешение на строительство в рамках реализации таких договоров получено после 1 июля 2018 года, привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется застройщиком с 1 июля 2018 года в соответствии с одним договором о развитии застроенной территории, или договором о комплексном освоении территории, или договором о комплексном развитии территории. Права и обязанности такого застройщика по другим договорам могут быть переданы застройщиком его дочерним обществам, основному обществу или дочерним обществам основного общества застройщика.

11. Денежные средства с номинального счета, открытого Фондом в соответствии с частью 3 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», перечисляются Фондом застройщику незамедлительно в случае выявления Фондом факта отсутствия у застройщика счета в уполномоченном банке, предусмотренного частью 3 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), и (или) использования застройщиком денежных средств для совершения операций, совершение которых не допускается частью 3 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» (в редакции настоящего Федерального закона), с учетом положений частей 7 и 8 настоящей статьи.

12. Контролирующий орган, Фонд обязаны направить в федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы, осуществляющие государственный кадастровый учет, государственную

регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), уведомление об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов не позднее одного рабочего дня, следующего за днем установления факта отсутствия у застройщика счета в уполномоченном банке, предусмотренного частью 2³ 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), и (или) использования застройщиком денежных средств в целях, не предусмотренных частью 3 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» (в редакции настоящего Федерального закона).

13. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в орган регистрации прав поступило предусмотренное частью 12 настоящей статьи

уведомление контролирующего органа или Фонда. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по указанным основаниям приостанавливается до поступления в орган регистрации прав уведомления контролирующего органа или Фонда о соответствии застройщика требованиям, установленным 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).

14. До установления Правительством Российской Федерации предусмотренных пунктом 5 статьи 201¹⁵⁻²⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) порядка и оснований принятия исполнительным органом, уполномоченным Правительством Российской Федерации, заключения о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем:

1) под исполнительным органом, уполномоченным Правительством Российской Федерации, понимается федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) заключение о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика в соответствии с пунктом 5 статьи 201¹⁵⁻²⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона), заключение исполнительного органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу представляются в арбитражный суд с учетом проведенной таким органом оценки возможности передачи объектов инфраструктуры и земельного участка либо земельных участков и обязательств застройщика нескольким приобретателям.

15. Положения статей 201⁸⁻¹, 201⁸⁻², 201¹⁵⁻²⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) и статьи 201¹⁵⁻¹ указанного Федерального закона применяются арбитражными судами также при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено и не завершено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

16. Обязанность по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренной статьей 23³ 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 по истечении трех месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

17. До утверждения Правительством Российской Федерации порядка, способов, сроков и периодичности размещения субъектами информации в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренной статьей 23³ 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), информации, обязательное размещение которой предусмотрено федеральными законами, состава такой информации застройщики обязаны размещать информацию, предусмотренную 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), в указанной системе в порядке, в составе, способами, в сроки и с периодичностью, которые утверждены уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

18. Взаимодействие контролирующих органов, Фонда, застройщиков, уполномоченных банков в единой информационной системе жилищного строительства в порядке, предусмотренном статьей 23⁴ 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), осуществляется с 1 июля 2018 года.

19. До обеспечения технической возможности размещения 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 единой информационной системе жилищного строительства информации, предусмотренной частью 6³ статьи 23³ 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), указанная информация размещается застройщиком. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте единой информационной системы

жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети
«Интернет» оператором указанной системы.



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
1 июля 2018 года
№ 175-ФЗ