

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. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ)
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 3² 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) домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более), 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 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 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. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
- 8¹. (Дополнение частью - Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный

закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)

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. 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 до 1 января 2018 года, при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

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. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
18. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
19. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
20. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
21. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
22. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
23. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
24. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
25. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
26. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
27. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
28. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
29. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
30. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
31. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
32. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
33. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
34. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
35. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
36. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
37. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
38. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
39. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
40. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
41. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
42. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
43. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
44. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
45. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)

46. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
47. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
48. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
49. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
50. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 153-ФЗ)
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. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ)

Президент Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль

29 июля 2017 года

№ 218-ФЗ