

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

Федеральный закон · № 273-ФЗ · от 01.07.2021 · Президент Российской Федерации · Действует с изменениями

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 16 июня 2021 года

Одобен Советом Федерации 23 июня 2021 года

Статья 1

Внести в 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; 2010, № 25, ст. 3070; 2012, № 29, ст. 3998; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512; 2021, № 1, ст. 33) следующие изменения:

1) в статье 3:

а) дополнить частью 2²⁻² следующего содержания:

"2²⁻². В целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, строительству многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в рамках урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства публично-правовая компания, указанная в части 1 статьи 23² настоящего Федерального закона, принявшая на себя обязательство перед участниками строительства в порядке, установленном статьями 201¹⁵⁻¹ и 201¹⁵⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, и на указанную компанию распространяются требования части 1² настоящей статьи. Денежные средства участников долевого строительства направляются на расчетный счет Фонда, открытый в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства. В отношении указанных средств осуществляется банковское сопровождение в соответствии со статьей 9² 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".";

б) пункт 4 части 2⁶ после слов "настоящей статьи," дополнить словами "о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в порядке, установленном статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в соответствии с определением арбитражного суда";

2) в пункте 11 части 2 статьи 3¹ слова "застройщика;" заменить словами "застройщика. Требования о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика не распространяются на застройщиков, осуществляющих привлечение денежных средств участников

долевого строительства в соответствии со статьей 15⁴ настоящего Федерального закона";

3) статью 16 дополнить частью 5¹ следующего содержания:

"5¹. Наложение ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом на основании судебного акта или акта уполномоченного органа, избрание залога в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом, в котором расположен объект долевого строительства, права аренды (субаренды) такого земельного участка не являются основанием для приостановления государственного кадастрового учета многоквартирного дома, государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства или для государственной регистрации перехода права собственности на такой объект, а также для государственной регистрации права общей долевой собственности участника (участников) долевого строительства на указанный земельный участок. При этом запись о наложении ареста, о запрете совершать определенные действия или о залоге погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности на последний объект долевого строительства в данном многоквартирном доме.";

4) в статье 21¹:

а) часть 4 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

"3) функции технического заказчика, включая проведение строительного контроля, в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, линейных объектов и иных объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для эксплуатации многоквартирных домов, завершение строительства которых осуществляется Фондом субъекта Российской Федерации с использованием средств, предоставляемых публично-правовой компанией, указанной в части 1 статьи 23² настоящего Федерального закона, осуществляет указанная публично-правовая компания или юридическое лицо, специально созданное такой компанией для этих целей. В отношении указанных объектов Правительство Российской Федерации вправе принять решение о проведении строительного контроля федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением.";

б) дополнить частью 8¹ следующего содержания:

"8¹. Функции уполномоченного банка в сфере жилищного строительства, предусмотренные настоящей статьей, на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя осуществляет уполномоченный банк, определенный решением Правительства Российской Федерации.";

5) в статье 23¹:

а) часть 1⁴ дополнить пунктами 3 - 5 следующего содержания:

"3) погашение субъектом Российской Федерации требований всех граждан - участников строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений или денежных требований в порядке, установленном субъектом Российской Федерации;

4) отсутствие обязательств застройщика перед гражданами - участниками строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении соответствующего проблемного объекта, в случае, если в едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве и в отношении такого застройщика не введена процедура, применяемая в деле о банкротстве застройщика;

5) выплата всем гражданам - участникам строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства соответствующего проблемного объекта, включенного в единый реестр проблемных объектов, страхового возмещения в рамках договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого

помещения по договору об участии в долевом строительстве.";

б) часть 3 дополнить предложением следующего содержания: "Сведения, являющиеся основанием для исключения проблемных объектов из единого реестра проблемных объектов, размещаются контролирующим органом в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с формой, утвержденной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.";

б) в статье 23³:

а) часть 3¹ после слов "реестра заключений)," дополнить словами "субъект Российской Федерации," после слов "самоуправления, Фонд," дополнить словами "Фонд субъекта Российской Федерации, конкурсный управляющий,";

б) часть 5 дополнить пунктом 6 следующего содержания:

"6) сведения, являющиеся основанием для исключения проблемных объектов из единого реестра проблемных объектов в соответствии с частью 1⁴ статьи 23¹ настоящего Федерального закона.";

в) в части 6³:

в пункте 2 слова "жилого назначения" заменить словами ", строительство которого осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом";

в пункте 4 слова "жилого назначения" заменить словами ", строительство которого осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом";

г) часть 7 дополнить пунктом 4¹ следующего содержания:

"4¹) информацию об объектах незавершенного строительства, в отношении которых произведена выплата страхового возмещения всем гражданам - участникам долевого строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства соответствующего проблемного объекта, включенного в единый реестр проблемных объектов, в рамках договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору об участии в долевом строительстве;"

д) дополнить частями 7¹ - 7³ следующего содержания:

"7¹. Субъект Российской Федерации размещает с использованием личного кабинета в системе:

1) сведения об исполнительном органе государственной власти субъекта Российской Федерации и должностных лицах такого органа, наделенных полномочиями на размещение информации в системе;

2) подписанное высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) ходатайство о восстановлении прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов, расположенных на территории такого субъекта Российской Федерации, направленное в Фонд в целях принятия им решения о финансировании мероприятий, предусмотренных частью 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", по основаниям, в порядке и по форме, которые устанавливает Правительство Российской Федерации;

3) копии документов, прилагаемые к указанному в пункте 2 настоящей части ходатайству, перечень которых установлен Правительством Российской Федерации;

4) иную информацию, указанную в настоящем Федеральном законе, иных законодательных актах Российской Федерации, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации.

7². Фонд субъекта Российской Федерации размещает с использованием личного кабинета в системе:

1) график завершения строительства;

- 2) заявки на финансирование;
- 3) акты о финансировании;
- 4) первичные учетные документы в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", подтверждающие понесенные Фондом субъекта Российской Федерации расходы на завершение строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов;
- 5) отчеты о достижении значений показателей результативности;
- 6) иную информацию, указанную в настоящем Федеральном законе, иных законодательных актах Российской Федерации, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актах Правительства Российской Федерации.

7³. Конкурсный управляющий размещает с использованием личного кабинета в системе:

- 1) сведения и документы, предусмотренные абзацами первым, третьим - десятым пункта 2³⁻¹ статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- 2) сведения о размере превышения стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче приобретателю, над совокупным размером требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства (при наличии);
- 3) документы, подтверждающие право участника строительства на жилые помещения, машино-места и нежилые помещения (площадью не более 7 квадратных метров) или денежные требования участников строительства;
- 4) план объекта незавершенного строительства с указанием количества находящихся в его составе жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из них;
- 5) проектную документацию застройщика, включающую в себя все внесенные в нее изменения, и результаты инженерных изысканий;
- 6) сведения о наличии заключенных с ресурсоснабжающими организациями договоров о технологическом присоединении объекта незавершенного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, их стоимости, включая технические условия присоединения такого объекта к инженерным сетям, а также сведения об оплате по договорам технологического присоединения с приложением копий договоров и платежных поручений;
- 7) информацию об объектах незавершенного строительства (местоположение, степень строительной готовности), в отношении которых конкурсным управляющим в соответствии с пунктом 2 статьи 201¹²⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" осуществляются поиск и привлечение застройщика, который будет являться приобретателем в целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". Указанная информация подлежит размещению не позднее пятнадцати рабочих дней до дня проведения собрания участников строительства, предусмотренного пунктом 3 статьи 201¹²⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- 8) иную информацию, указанную в настоящем Федеральном законе, иных законодательных актах Российской Федерации, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актах Правительства Российской Федерации.";
- 7) часть 1 статьи 23⁴ после слов "Взаимодействие уполномоченного органа," дополнить словами "субъектов Российской Федерации," после слов "контролирующих органов, Фонда," дополнить словами "Фондов субъектов Российской Федерации, конкурсных управляющих,".

Статья 2

Статью 24⁶ Федерального закона от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 26, ст. 3009; 2015, № 1,

ст. 11; 2016, № 1, ст. 24; 2018, № 1, ст. 87; 2019, № 30, ст. 4127) дополнить пунктами 12 и 13 следующего содержания:

"12. Региональные операторы, осуществляющие деятельность на территории субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, вправе привлекать операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами к оказанию комплексной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (сбор, транспортирование, обработка, обезвреживание, утилизация и захоронение твердых коммунальных отходов) по результатам торгов в порядке, установленном Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц". Условия проведения торгов, предусмотренных настоящим пунктом, подлежат согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения.

13. В случае, если на территории субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя оказывается комплексная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами, предусмотренная пунктом 12 настоящей статьи: установленные в соответствии с пунктом 3 статьи 24⁸ настоящего Федерального закона случаи, при которых цены на услуги по транспортированию твердых коммунальных отходов для регионального оператора формируются по результатам торгов, и порядок проведения таких торгов не применяются;

операторы по обращению с твердыми коммунальными отходами, владеющие объектами обработки, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов, указанные в пункте 10 настоящей статьи, обязаны принимать твердые коммунальные отходы, в том числе поступившие из других субъектов Российской Федерации с учетом соглашения, заключенного между субъектами Российской Федерации, на основании документов, указанных в пункте 10 настоящей статьи, а также на основании договоров об осуществлении регулируемых видов деятельности в области обращения с твердыми коммунальными отходами, заключенных с операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами, оказывающими комплексную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, и не вправе отказываться от заключения таких договоров; оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, оказывающий комплексную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, вправе привлекать иных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами к оказанию услуг по транспортированию, утилизации твердых коммунальных отходов."

Статья 3

Статью 41 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 23, ст. 2291; 2013, № 48, ст. 6165) дополнить частью третьей следующего содержания:

"Правительство Российской Федерации может устанавливать перечень видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями."

Статья 4

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225; 2015, № 10, ст. 1418; № 29, ст. 4339, 4350; 2016, № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4269, 4282, 4298, 4306; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4765, 4766; 2018, № 1, ст. 90; № 27, ст. 3947, 3954; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5133; № 53, ст. 8411; 2019, № 31, ст. 4442; № 52, ст. 7820; 2020, № 29, ст. 4504, 4512; № 42, ст. 6505; № 52, ст. 8581; 2021, № 1, ст. 33; № 17, ст. 2878) следующие изменения:

1) статью 39⁴ дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

"¹¹. Цена земельного участка, установленная по результатам проведения торгов, не может быть оспорена отдельно от результатов торгов.";

2) пункт 2 статьи 39⁶:

а) подпункт 3² после слов "арбитражным судом" дополнить словами "в отношении такого земельного участка";

б) дополнить подпунктом 41 следующего содержания:

"41) земельного участка публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" для осуществления функций и полномочий, предусмотренных 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", если завершение строительства объектов незавершенного строительства (строительство объектов капитального строительства) на земельном участке, переданном (который может быть передан) указанной публично-правовой компании по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", невозможно в связи с наличием ограничений, установленных земельным и иным законодательством Российской Федерации, при подтверждении наличия таких ограничений федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.";

3) пункт 2 статьи 39¹⁰ дополнить подпунктом 22 следующего содержания:

"22) публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" для осуществления функций и полномочий, предусмотренных 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", если завершение строительства объектов незавершенного строительства (строительство объектов капитального строительства) на земельном участке, переданном (который может быть передан) указанной публично-правовой компании по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", невозможно в связи с наличием ограничений, установленных земельным и иным законодательством Российской Федерации, при подтверждении наличия таких ограничений федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.".

Статья 5

Внести в Федеральный закон от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 4, ст. 251; 2010, № 23, ст. 2788; 2011, № 29, ст. 4292; № 50, ст. 7343; 2014, № 43, ст. 5799; 2015, № 27, ст. 3971; 2019, № 14, ст. 1458; № 31, ст. 4460) следующие изменения:

1) статью 18 дополнить пунктом 14¹ следующего содержания:

"14¹. Цена государственного или муниципального имущества, установленная по результатам проведения аукциона, не может быть оспорена отдельно от результатов аукциона.";

2) статью 20 дополнить пунктом 13¹ следующего содержания:

"13¹. Цена государственного или муниципального имущества, установленная по результатам проведения конкурса, не может быть оспорена отдельно от результатов конкурса.".

Статья 6

Внести в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2011, № 29, ст. 4301; 2013, № 27, ст. 3481; № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512) следующие изменения:

1) в статье 201¹:

а) пункт 2¹ дополнить абзацем следующего содержания:

"Кандидат на аккредитацию, в отношении которого принято решение об отказе в аккредитации в случае его несоответствия условиям аккредитации, вправе повторно обратиться с заявлением об аккредитации по истечении года с даты принятия решения об отказе в аккредитации.";

б) в пункте 2³⁻¹:

абзац первый изложить в следующей редакции:

"2³⁻¹. Не позднее семи рабочих дней, следующих за днем принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства или вынесения определения о применении при банкротстве должника правил настоящего параграфа, конкурсный управляющий направляет в Фонд в электронной форме с использованием личного кабинета в единой информационной системе жилищного строительства бухгалтерскую (финансовую) отчетность должника, а также обеспечивает возможность ознакомления со всеми документами застройщика. После принятия Фондом решения о целесообразности финансирования мероприятий, указанных в 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", арбитражный управляющий по запросу Фонда, но не чаще одного раза в месяц представляет в Фонд в электронной форме с использованием личного кабинета в единой информационной системе жилищного строительства в течение семи календарных дней с даты получения запроса Фонда бухгалтерскую и статистическую отчетность застройщика, а также информацию о ходе конкурсного производства (внешнего управления) застройщика, в том числе сведения, указанные в пункте 2 статьи 143 настоящего Федерального закона.";

в абзаце втором слово "трех" заменить словом "двух", после слов "представляет в Фонд" дополнить словами "в электронной форме с использованием личного кабинета в единой информационной системе жилищного строительства";

дополнить новым абзацем девятым следующего содержания:

"документы, подтверждающие обоснованность требований участника строительства и включение их в реестр требований участников строительства, в том числе факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места, нежилого помещения, вступившие в силу судебные акты или иные документы";

абзацы девятый и десятый считать соответственно абзацами десятым и одиннадцатым;

дополнить абзацем двенадцатым следующего содержания:

"При отсутствии у конкурсного управляющего технической возможности направления в электронной форме с использованием личного кабинета в единой информационной системе жилищного строительства документов и сведений, указанных в настоящем пункте, указанные документы и сведения представляются конкурсным управляющим в Фонд на бумажном носителе.";

абзац одиннадцатый считать абзацем тринадцатым;

в) дополнить пунктом 10 следующего содержания:

"10. Со дня принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства или вынесения определения о применении при банкротстве должника правил настоящего параграфа до момента истечения шести месяцев со дня принятия арбитражным

судом указанного судебного акта, а при принятии Фондом решения 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", до истечения срока, установленного пунктом 1 статьи 201¹⁵⁻²⁻² настоящего Федерального закона, или вынесения арбитражным судом определения, указанного в подпункте 2 пункта 12 статьи 201¹⁵⁻²⁻² настоящего Федерального закона, продажа земельного участка, расположенного на нем объекта (объектов) незавершенного строительства, в отношении которого привлекались средства участников строительства, неотделимых улучшений такого земельного участка, прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, не осуществляется.";

2) в статье 201⁴:

а) пункт 3 дополнить абзацем следующего содержания:

"Фонд вправе ознакомляться с реестром требований участников строительства и основаниями для включения требований участников строительства в такой реестр, а также заявлять возражения по результатам рассмотрения реестра требований участников строительства в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, который рассматривает такие возражения в порядке, установленном статьей 60 настоящего Федерального закона, если реестр требований участников строительства закрыт до даты получения Фондом ходатайства субъекта Российской Федерации о восстановлении прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.";

б) абзац первый пункта 4 изложить в следующей редакции:

"4. Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Требования участников строительства включаются в реестр требований участников строительства при предъявлении указанных требований не позднее сорока пяти дней со дня получения уведомления конкурсного управляющего, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи, независимо от даты закрытия такого реестра. Указанное уведомление конкурсного управляющего считается полученным по истечении пятнадцати дней со дня его опубликования в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона. В случае пропуска указанного в настоящем пункте срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом.";

в) в пункте 7:

в абзаце первом слово "тридцати" заменить словом "пятнадцати";

дополнить новым абзацем вторым следующего содержания:

"В случае участия Фонда в деле о банкротстве застройщика конкурсный управляющий в рамках реализации мероприятий, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, направляет в Фонд документы, обосновывающие требования участника строительства, не позднее чем через пять рабочих дней с даты их получения. Фонд в течение пяти рабочих дней рассматривает указанные документы и представляет конкурсному управляющему позицию по вопросу обоснованности предъявленного требования участника строительства.";

абзацы второй и третий считать соответственно абзацами третьим и четвертым.

Статья 7

Пункт 37 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4237, 4248, 4294; 2017, № 31, ст. 4767, 4829; 2018, № 1, ст. 90; № 27, ст. 3954; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5133; № 53, ст. 8404, 8464; 2019, № 25, ст. 3170; 2020, № 29, ст.

4512; 2021, № 18, ст. 3064) дополнить словами ", за исключением случаев, установленных федеральными законами".

Статья 8

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4351; 2016, № 26, ст. 3890; 2017, № 31, ст. 4767; 2018, № 1, ст. 90; 2019, № 26, ст. 3317; № 31, ст. 4430; № 49, ст. 6960; 2020, № 29, ст. 4512; 2021, № 1, ст. 33) следующие изменения:

- 1) пункт 3¹ части 4 статьи 2 дополнить словами "и настоящим Федеральным законом (далее - единая информационная система жилищного строительства), и является ее оператором";
- 2) дополнить статьей 5² следующего содержания:

"Статья 5². Единая информационная система жилищного строительства

1. В целях создания правовых и организационных основ для обеспечения граждан, органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций информацией в сфере жилищного строительства единый институт развития в жилищной сфере создает, эксплуатирует и модернизирует единую информационную систему жилищного строительства, в том числе осуществляет сбор, обработку информации для ее включения в данную информационную систему, хранение такой информации, обеспечение доступа к ней, ее предоставление, размещение и распространение.
2. Единая информационная система жилищного строительства представляет собой совокупность содержащейся в базах данных информации и обеспечивающих ее обработку информационных технологий и технических средств, предназначенных для комплексной автоматизации процессов сбора, обработки информации в жилищной сфере и обеспечения всех видов информационного взаимодействия (обмена) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.
3. В единой информационной системе жилищного строительства подлежат размещению:
 - 1) информация и документы, предусмотренные 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";
 - 2) информация и документы в отношении многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки, состоящих из нескольких блоков, строительство которых осуществляется без привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с 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":
 - а) разрешение на строительство объекта капитального строительства, решение о прекращении действия разрешения на строительство объекта капитального строительства, о внесении изменений в указанное разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства;
 - б) сведения о застройщике объекта капитального строительства;
 - в) сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, подлежащий застройке;
 - г) количество и виды строящихся объектов капитального строительства жилого назначения, их местоположение, площадь и описание основных характеристик, предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;
 - 3) иные сведения, информация и документы, предусмотренные федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Субъектами информации являются лица, которые в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации обязаны размещать информацию в единой информационной системе жилищного строительства и (или) осуществлять информационное взаимодействие (обмен) с использованием единой информационной системы жилищного строительства.
5. Порядок, способы, сроки и периодичность размещения субъектами информации в единой информационной системе жилищного строительства информации, состав включаемых в размещаемую информацию сведений, виды и наименования размещаемых в единой информационной системе жилищного строительства документов в форме их электронных образов устанавливаются Правительством Российской Федерации.
6. Информация и документы, которые подлежат размещению в единой информационной системе жилищного строительства, содержатся в государственных и (или) муниципальных информационных системах и (или) включаются в государственные и (или) муниципальные информационные системы в обязательном порядке, в том числе в информационные системы обеспечения градостроительной деятельности, а также содержатся в реестрах, ведение которых осуществляется в соответствии с федеральными законами, подлежат размещению в единой информационной системе жилищного строительства в автоматическом или автоматизированном режиме из таких государственных или муниципальных информационных систем, в том числе из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, и реестров, либо предоставление информации и документов из указанных информационных систем и реестров обеспечивается их операторами и обладателями информации без взимания платы.
7. Информация, предусмотренная подпунктами "б" - "г" пункта 2 части 3 настоящей статьи, подлежит размещению после размещения в единой информационной системе жилищного строительства разрешения на строительство объекта капитального строительства лицом, которое в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика объекта капитального строительства.
8. Взаимодействие посредством единой информационной системы жилищного строительства физических и юридических лиц при предоставлении им государственных и муниципальных услуг (функций), а также реализации иных услуг (сервисов) осуществляется с использованием Федеральной государственной информационной системы "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)" в случаях и порядке, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации."

Статья 9

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, № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; № 31, ст. 4420; № 44, ст. 6180; 2020, № 29, ст. 4512; 2021, № 1, ст. 81) следующие изменения:

1) в статье 3:

а) в части 1:

пункт 5⁴ после слов "на земельных участках," дополнить словами "в том числе";

дополнить пунктами 5⁶ и 5⁷ следующего содержания:

"5⁶) совершение в качестве агента некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом Российской Федерации в соответствии со статьей 21¹ 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" (далее - Фонд субъекта Российской Федерации), юридических и иных действий, в том числе сделок, связанных с реализацией жилых и нежилых помещений, машино-мест в находящихся в собственности Фонда субъекта Российской Федерации объектах, завершение строительства которых осуществлялось с привлечением средств Фонда, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

57) осуществление функций технического заказчика, включая проведение Фондом или специально созданным им для данных целей юридическим лицом строительного контроля, в том числе путем создания Фондом для целей осуществления таких функций специального юридического лица, в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, завершение строительства которых осуществляется Фондом субъекта Российской Федерации с использованием денежных средств, предоставляемых Фондом;;

б) часть 2 дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

"2¹) создавать коммерческие и некоммерческие организации на территории Российской Федерации для достижения целей создания Фонда, установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом, вносить в уставный капитал таких организаций земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, переданные Фонду по основаниям, предусмотренным статьей 201¹⁵⁻²⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";";

2) в статье 9¹:

а) дополнить частью 1¹ следующего содержания:

"1¹. В целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в порядке, установленном статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в случае невозможности завершения строительства объектов незавершенного строительства на земельном участке, на котором находится или должен быть построен объект строительства, в связи с наличием ограничений, установленных земельным и иным законодательством Российской Федерации, Фондом может быть принято решение о финансировании мероприятий по строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на ином земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемом Фонду в аренду или в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. В случае принятия решения о финансировании мероприятий по строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости Фонд осуществляет подготовку проектной документации, которая может предусматривать изменение проектной документации объектов незавершенного строительства, выполняет инженерные изыскания для строительства (создания) указанных в настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проводит экспертизу таких проектной документации и результатов инженерных изысканий. Указанные в настоящей части мероприятия осуществляются Фондом за счет своего имущества, в том числе за счет денежных средств, полученных в качестве имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований в соответствии со статьей 13¹ настоящего Федерального закона.";

б) в части 3:

абзац первый после слов "объектов инфраструктуры" дополнить словами ", строительству указанных в части 1¹ настоящей статьи многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости";

в пункте 2 после слов "осуществляет Фонд" дополнить словами "или юридическое лицо, специально созданное для этих целей Фондом", после слов "указанных функций Фонду" дополнить словами "и юридическому лицу, специально созданному для этих целей Фондом,", слова "капитального строительства;" заменить словами "капитального строительства. В отношении объектов, завершение строительства которых осуществляет Фонд, Правительство Российской Федерации вправе принять решение о проведении строительного контроля федеральным органом исполнительной власти,

осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением";

в) часть 4 изложить в следующей редакции:

"4. Фонд вправе привлекать средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве без учета требований, установленных 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", по объектам, переданным в рамках урегулирования обязательств застройщика в соответствии со статьями 201¹⁵⁻¹ и 201¹⁵⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".";

3) в статье 9²:

а) дополнить частью 1¹ следующего содержания:

"1¹. Функции уполномоченного банка в сфере жилищного строительства, предусмотренные настоящим Федеральным законом, на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя осуществляет уполномоченный банк, определенный решением Правительства Российской Федерации.";

б) пункт 2 части 2 дополнить словами ", а также полученных Фондом от участников долевого строительства в соответствии с частью 2²⁻² 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";

4) в пункте 2 части 5¹ статьи 10 слова "иных договоров участия в долевом строительстве." заменить словами "иных договоров участия в долевом строительстве, за исключением случая передачи прав и обязанностей застройщика приобретателю в порядке, предусмотренном статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".";

5) в статье 11:

а) в части 5²:

в пункте 1 слова ", статьей 3¹, частью 4 статьи 19" исключить;

пункт 2¹ после слов "статьи 3" дополнить словами ", статьей 3¹, частью 4 статьи 19";

б) дополнить частями 6¹ и 6² следующего содержания:

"6¹. Фонд на постоянной основе в соответствии с порядком, утвержденным наблюдательным советом Фонда, осуществляет мониторинг реализации субъектами Российской Федерации мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов, расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, на основании утвержденных высшими должностными лицами субъектов Российской Федерации (руководителями высших органов государственной власти субъектов Российской Федерации) в соответствии с частью 4 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" планов-графиков реализации таких мероприятий.

6². По результатам мониторинга реализации субъектом Российской Федерации мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, Фонд направляет в уполномоченный орган ежеквартальный отчет.";

б) статью 13 дополнить частью 8 следующего содержания:

"8. В случае осуществления выплат участникам строительства денежные средства, полученные Фондом в качестве удовлетворения требований в соответствии с абзацем третьим подпункта 3 пункта 1 статьи 201⁹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", должны быть распределены между Фондом и бюджетом субъекта Российской Федерации или публично-правового образования пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании.";

7) в статье 13¹:

а) в части 1:

в пункте 3² слова "некоммерческой организацией в организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом Российской Федерации (далее - Фонд субъекта Российской Федерации), в соответствии со статьей 21¹ 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" заменить словами "Фондом субъекта Российской Федерации";

дополнить пунктами 3³ - 3⁵ следующего содержания:

"3³) финансирование мероприятий, связанных с содержанием и охраной земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями, переданных Фонду по основаниям, предусмотренным статьей 201^{15.2-2} Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в отношении которых Фондом принимаются решения о реализации указанного имущества, строительстве (завершении строительства) на полученном земельном участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости либо о реализации совместно с субъектами Российской Федерации программ (проектов), имущественные права по которым подлежат реализации в соответствии со статьей 13⁴ настоящего Федерального закона, а также о строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости по основаниям, предусмотренным частью 1¹ статьи 9¹, частью 1 статьи 13⁴ настоящего Федерального закона;

3⁴) финансирование подготовки проектной документации, выполнения инженерных изысканий, а также проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, необходимых для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в пункте 3³ настоящей части;

3⁵) оплата и (или) возмещение расходов на оплату услуг специализированных организаций, являющихся членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации и имеющих право на осуществление работ по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, если необходимость проведения такого обследования предусмотрена законодательством о градостроительной деятельности, оплату услуг специализированных организаций для определения степени готовности и оценки рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, сроков, необходимых для завершения строительства, и размера финансирования, необходимого для завершения строительства объектов, по которым требуется принятие решения о финансировании";

б) в части 2:

абзац первый после слов "объектов незавершенного строительства" дополнить словами "по строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по основаниям, предусмотренным частью 1¹ статьи 9¹ настоящего Федерального закона,";

дополнить пунктами 1¹ и 1² следующего содержания:

"1¹) на финансирование строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости по основаниям, предусмотренным частью 1¹ статьи 9¹ настоящего Федерального закона;

1²) на финансирование подготовки проектной документации, выполнения инженерных изысканий, а также проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, необходимых для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости, указанных в части 1¹ статьи 9¹ настоящего Федерального закона;";

в) часть 3¹⁻¹ изложить в следующей редакции:

"3¹⁻¹. Принятие решения Фонда о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, строительству многоквартирных домов и иных объектов недвижимости по основаниям, предусмотренным частью 1¹ статьи 9¹ настоящего Федерального закона, возможно, если размер такого финансирования, определенный в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, не превышает максимальную величину возможных выплат возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.";

г) часть 6 после слов "денежные средства участников строительства," дополнить словами "порядка строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости по основаниям, предусмотренным частью 1¹ статьи 9¹ настоящего Федерального закона,";

8) в статье 13⁴:

а) часть 1 после слов "указанное имущество," дополнить словами "в том числе путем внесения в уставный капитал создаваемых Фондом коммерческих и некоммерческих организаций," , дополнить предложением следующего содержания: "При наличии ограничений использования земельного участка, который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства, в связи с его расположением в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) наличия ограничений использования объектов незавершенного строительства Фонду может быть предоставлен иной земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в аренду или в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.";

б) дополнить частями 4¹ - 4³ следующего содержания:

"4¹. В случае принятия Фондом решения о финансировании мероприятий, осуществляемых Фондом субъекта Российской Федерации, в соответствии с пунктом 3² части 1 статьи 13¹ настоящего Федерального закона жилые и нежилые помещения, машино-места, в отношении которых отсутствуют требования граждан, и (или) денежные средства, полученные от реализации таких объектов недвижимого имущества, должны быть распределены между Фондом и субъектом Российской Федерации пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании.

4². Денежные средства, полученные от реализации объектов недвижимого имущества, указанных в части 4¹ настоящей статьи, перечисляются Фондом субъекта Российской Федерации Фонду, за исключением суммы денежных средств, необходимых для погашения расходов Фонда субъекта Российской Федерации на реализацию таких объектов недвижимости.

4³. Жилые и нежилые помещения, машино-места, в отношении которых отсутствуют требования граждан, распределяются на основании соглашения, заключаемого между Фондом, субъектом Российской Федерации и Фондом субъекта Российской Федерации.".

Статья 10

Субъект Российской Федерации до завершения конкурсного производства вправе передать в порядке, предусмотренном законом субъекта Российской Федерации, в собственность гражданам, имеющим денежные требования в рамках дела о банкротстве застройщика, которые возникли из договоров участия в долевом строительстве, предусматривающих передачу нежилых помещений в многоквартирных домах, не относящиеся к общему имуществу в таких многоквартирных домах иные нежилые помещения в случае уступки со стороны указанных граждан прав требований к застройщику, признанному банкротом, субъекту Российской Федерации, за исключением граждан, которые приобрели право требования о передаче нежилых помещений в многоквартирных домах

после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства.

Статья 11

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.
2. Положения части 2²⁻² 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" и части 4 статьи 9¹ Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к договорам участия в долевом строительстве, заключенным после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.
3. Положения пункта 4 статьи 201⁴ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона) применяются в делах о банкротстве застройщиков, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.
4. До реализации технической возможности размещения информации и документов в соответствии с частью 6 статьи 5² Федерального закона от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, размещают в единой информационной системе жилищного строительства информацию и документы, предусмотренные подпунктом "а" пункта 2 и пунктом 3 части 3 статьи 5² Федерального закона от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Президент Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль

1 июля 2021 года

№ 273-ФЗ