

СПРАВКА

о подготовке проекта постановления Законодательного Собрания Оренбургской области

О проекте федерального закона № 1134552-7 «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» (в части повышения гарантии прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства)

Проект внес:
(фамилия, инициалы,
должность, подпись)

Комитет Законодательного Собрания области по собственности, природопользованию и строительству

Докладчик:
(фамилия, имя,
отчество, должность)

Швецов Аркадий Владимирович – председатель комитета Законодательного Собрания области по собственности, природопользованию и строительству

Поручение председателя (заместителя председателя)
Законодательного Собрания области:

Швецову А.В.

Прошу организовать работу согласно
Регламенту Законодательного Собрания
области

Отметка о подписании принятого закона
Губернатором Оренбургской области

13 апреля 2021 года

Отметка о получении проекта

Законодательным Собранием области:
Аппарат Законодательного
Собрания Оренбургской
области

«13» 04. 2021 № 13-02/1908

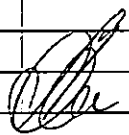
(штамп канцелярии)

(дата)

А.А.Куниловский

(подпись)

Согласование с заинтересованными организациями

Наименование организации	Фамилия и инициалы (разборчиво)	Дата согласования проекта	Подпись
Председатель комитета Законодательного Собрания области по собственности, природопользованию и строительству	Швецов А.В.	13.04.2021	
Первый заместитель руководителя аппарата Законодательного Собрания области – начальник экспертно- правового управления	Еременко Т.М.		

Наименование организации	Фамилия и инициалы (разборчиво)	Дата согласования проекта	Подпись

ПРИМЕЧАНИЕ. При наличии замечаний и предложений следует после подписи указать «Замечания и предложения прилагаются». Замечания прилагаются к проекту постановления (закона) с указанием даты и подписью.

Подготовку документа к рассмотрению на заседании Законодательного Собрания осуществил Амирова О.А.
12.04.2021

(фамилия, инициалы, дата)

Разослано:
в электронном виде:

комитету Законодательного Собрания области по собственности, природопользованию и строительству

на бумажном носителе:

Комитету Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям

Указание на необходимость опубликования документа

Перечень рассылки документа и указание на необходимость его опубликования подготовил Амирова О.А. - главный специалист отдела по обеспечению деятельности комитета Законодательного Собрания области по собственности, природопользованию и строительству, тел.: 78 66 39 *Амирова*

(фамилия, инициалы, должность и подпись работника аппарата Законодательного Собрания области)

Дата поступления принятого документа в управление организационно-документационного обеспечения и информатизации аппарата Законодательного Собрания области		
от работника аппарата Законодательного Собрания области	от председателя Законодательного Собрания области	от Губернатора области

Отметка об отправке документа по электронной почте

--	--



**ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ
СОБРАНИЕ
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ
ШЕСТОЙ СОЗЫВ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ _____

г. Оренбург

О проекте федерального закона № 1134552-7 «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» (в части повышения гарантии прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства)

Законодательное Собрание области

п о с т а н о в л я е т:

1. Поддержать проект федерального закона № 1134552-7 «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» (в части повышения гарантии прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства).
2. Направить постановление в Комитет Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.
3. Контроль за исполнением данного постановления возложить на комитет Законодательного Собрания области по собственности, природопользованию и строительству.
4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Законодательного
Собрания Оренбургской области

С.И.Грачев



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Комитет по собственности,
природопользованию и строительству

Дом Советов, г. Оренбург, 460015, факс (3532) 78 61 51

от 12.04.2021 № 23-23/44-ВН

На № 23-02/1778 от 08.04.2021

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект федерального закона № 1134552-7 «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 (в части повышения гарантии прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства)

№ пп	Фамилия и инициалы председателя комитета	Поддержать	Отклонить
1.	Аверкиев С.А.	+	
2.	Аверьянов Г.М.	+	
3.	Алкулов Е.К.	+	
4.	Аникеев А.А.	+	
5.	Ибрагимов Н.Р.	+	
6.	Ермакова Ж.А.	+	
7.	Хромушина О.Н.	+	
8.	Жарков А.Н.	+	
9.	Шукурова Т.О.	+	

Законопроектом предлагается наделить «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) правом завершать неоконченное строительство объектов с привлечением денежных средств дольщиков, не размещая деньги на счетах эскроу. Средства, полученные Фондом от продажи свободных помещений, могут быть сразу направлены на восстановление прав граждан. Кроме того, Фонд получит функции технического заказчика и возможность осуществлять строительный контроль. Фонд также сможет создавать коммерческие и некоммерческие организации для достижения целей, ради которых был создан.

Комитет рекомендует законопроект поддержать.

Председатель комитета

Амирова О.А.
78 66 39

А.В.Швецов

Лист согласования

Документ Заключение комитета

Заголовок О проекте федерального закона № 1134552-7 "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" (в части повышения гарантии прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства)

Подпись Швецов А.В., Председатель комитета, Комитет по собственности, природопользованию и строительству

Исполнитель Амирова О.А., Главный специалист

Инициатор Амирова О.А., Главный специалист

Срок согласования 13.04.2021

Дата начала согласования 12.04.2021 11:34

Дата окончания согласования

Комментарий инициатора: Комитет рекомендует **ПОДДЕРЖАТЬ**

Согласующий	Виза	Дата, время	Комментарий
Аникеев А.А., Председатель комитета	Согласен	12.04.2021 11:41	комментарии не указаны
Аверьянов Г.М., Председатель комитета	Согласен	12.04.2021 11:42	комментарии не указаны
Жарков А.Н., Председатель комитета	Согласен	12.04.2021 11:44	комментарии не указаны
Шукурова Т.О., Председатель комитета	Согласен	12.04.2021 11:56	комментарии не указаны
Аверкиев С.А., Председатель комитета	Согласен	12.04.2021 11:58	комментарии не указаны
Ибрагимов Н.Р., Председатель комитета	Согласен	12.04.2021 12:16	комментарии не указаны
Ермакова Ж.А., Председатель комитета	Согласен	12.04.2021 12:31	комментарии не указаны
Хромушина О.Н., Председатель комитета	Согласен	12.04.2021 12:34	комментарии не указаны
Алкулов Е.К., Председатель комитета	Согласен	12.04.2021 14:34	комментарии не указаны

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 05.04.2021 № 307
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 05 " апреля 2021 г.

64. О проекте федерального закона № 1134552-7 "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" (в части повышения гарантии прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства) - вносят депутаты Государственной Думы Н.П.Николаев, М.В.Кузьмин, С.И.Крючек, А.В.Якубовский

Принято решение:

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям до 5 мая 2021 года.

2. Комитету Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии 2021 года (май).

Первый заместитель
Председателя Государственной
Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



А.Д.Жуков

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

23 03 2021г.

№ _____

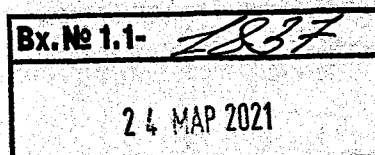
Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В.ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

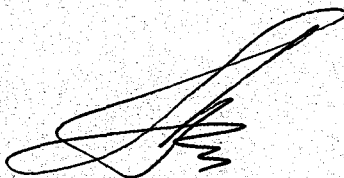
На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

- Приложения: 1) проект федерального закона «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» на 32 л. в 1 экз.;
- 2) пояснительная записка к проекту федерального закона на 8 л. в 1 экз.;
- 3) перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 л. в 1 экз.;



Государственная Дума ФС РФ
Дата 23.03.2021 16:39
№1134552-7; 1.1

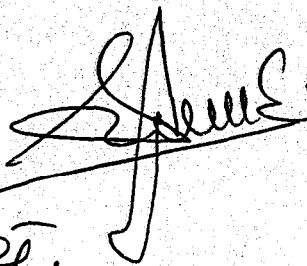
- 4) перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 л. в 1 экз.;
- 5) финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.
- 6) Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.



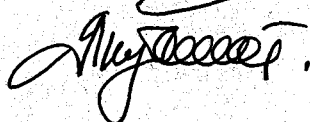
Н.П.Николаев



М.В.Кузьмин



С.И.Крючек



А.В.Якубовский

Вносится депутатами
Государственной
Думы
Н.П.Николаевым,
М.В.Кузьминым,
С.И.Крючком
А.В.Якубовским

Проект № 1134552-7

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»**

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; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7643; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767, 4816; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512) 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 долевого 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 такого застройщика не распространяются требования части 1² настоящей статьи.»;

б) пункт 3 части 2⁶ дополнить словами «, за исключением случая передачи прав и обязанностей застройщика приобретателю в порядке статьи 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»»;

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

2) В статье 3¹:

а) в части 2:

пункт 2 слово «пунктах 1 и» заменить на слово «пункте»;

пункт 9 исключить;

пункт 11 дополнить новым абзацем вторым следующего содержания:

«Указанные требования не распространяются на застройщиков, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства в соответствии со статьей 15⁴ настоящего Федерального закона в случае, если застройщиком осуществляется реализация проекта строительства в соответствии с требованиями, установленными частью 4 статьи 3 настоящего Федерального закона.»;

3) Часть 5 статьи 8 изложить в следующей редакции:

«Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона.

4) Статью 19 дополнить частью 8¹ следующего содержания:

«Застройщик в срок не позднее одного рабочего дня следующего за днем внесения изменений в проектную декларацию, касающихся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию вправе отозвать проектную декларацию, размещенную в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, с внесенными в нее изменениями, в случае выявления технических ошибок - описок, опечаток, грамматических или иных подобных ошибок, если такое размещение осуществляется в пределах срока, установленного для ее размещения.»;

5) в статье 21¹:

а) в части 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) в статье 23¹ часть 1⁴ дополнить пунктами 3 - 10 следующего содержания:

«3) устранение застройщиком оснований включения объекта в единый реестр проблемных объектов путем внесения изменений в разрешение на строительство, предусматривающее продление срока его действия, заключения со всеми участниками долевого строительства дополнительных соглашений по зарегистрированным договорам участия в

долевом строительстве, предусматривающих перенос сроков исполнения застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства;

4) погашение субъектом Российской Федерации требований всех граждан - участников строительства по передаче жилого помещения, передаче машино-места и нежилого помещения или денежных требований за счет средств и механизмов субъекта Российской Федерации;

5) вынесение определения арбитражного суда о передаче Фонду либо Фонду субъекта Российской Федерации земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

б) получение застройщиком разрешения на строительство, в случае когда права на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями были переданы ему на основании определения арбитражного суда в порядке, предусмотренном статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и застройщиком осуществляется привлечение средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве в отношении соответствующего объекта только при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке в сфере

жилищного строительства в порядке, установленном статьей 15⁴ настоящего Федерального закона;

7) отсутствие в соответствующем объекте требований граждан - участников строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

8) выплата всем гражданам - участникам строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства соответствующего 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;

9) реализация предмета залога - соответствующего объекта строительства, принадлежащего застройщику на праве собственности, и земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности или ином праве (в том числе аренды, субаренды) в деле о банкротстве застройщика в соответствии со статьей 201¹⁴ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

10) ликвидация застройщика на основании определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства.»;

7) в статье 23³:

а) в части 3¹ после слов «(далее - оператор единого государственного реестра заключений),» дополнить словами «субъект Российской Федерации,», после слов «органы местного самоуправления, Фонд,» дополнить словами «Фонд субъекта Российской Федерации, конкурсный управляющий,»;

б) дополнить частями 7¹ - 7³ следующего содержания:

«7¹. Субъект Российской Федерации размещает в личном кабинете в системе:

1) 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, по форме, установленной Правительством Российской Федерации, подписанное высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации);

2) копии документов, прилагаемые к указанному в подпункте 1 настоящего пункта ходатайству, перечень которых установлен Правительством Российской Федерации;

3) иную информацию, указанную в настоящем Федеральном законе, иных законодательных актах Российской Федерации, а также принятых в соответствии с ними нормативных правовых актах Правительства Российской Федерации.»;

«7². Фонд субъекта Российской Федерации размещает в личном кабинете в системе:

- 1) график завершения строительства;
- 2) заявки на финансирование;
- 3) акты о финансировании;
- 4) первичные документы, 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, а также принятых в соответствии с ними нормативных правовых актах Правительства Российской Федерации.»;

«7³. Конкурсный управляющий размещает в личном кабинете 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, в случае превышения стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями над совокупным размером требований участников строительства;

3) документы, подтверждающие право участника строительства на жилые помещения, машино-места и нежилые помещения (площадью не более 7 кв. 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;

б) сведения о наличии заключенных договоров с ресурсоснабжающими организациями о технологическом присоединении объекта незавершенного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, их стоимости, включая технические условия присоединения объекта к инженерным сетям, а также сведения об оплате по договорам технологического присоединения (с приложением копий договоров и платежных поручений);

7) иную информацию, указанную в настоящем Федеральном законе, иных законодательных актах Российской Федерации, а также принятых в соответствии с ними нормативных правовых актах Правительства Российской Федерации.»;

8) в части 1 статьи 23⁴ слова «Взаимодействие уполномоченного органа,» дополнить словами «субъектов Российской Федерации,», после слов «контролирующих органов, Фонда,» дополнить словами «Фондов субъектов Российской Федерации, конкурсных управляющих,».

Статья 2

Внести в Земельный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4218, 4225; 2015, № 29, ст. 4339, 4350; 2016, № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4267, 4269, 4282, 4298, 4306; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4765, 4766; 2018, № 1, ст. 90; № 27, ст. 3947; № 28,

ст. 4139; № 32, ст. 5133, 5134; № 53, ст. 8411; 2019, № 31, ст. 4442; 2020, № 29, ст. 4512) следующие изменения:

1) пункт 2 статьи 39⁶ дополнить подпунктом 41 следующего содержания:

«41) земельного участка публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в целях строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости для передачи гражданам-участникам строительства, а также реализации совместных с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации программ в соответствии с частью 5 статьи 13⁴ 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», если завершение строительства объектов незавершенного строительства на земельном участке, переданном Фонду по основаниям, предусмотренным статьями 201¹⁵⁻¹ и 201¹⁵⁻²⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», невозможно в связи с законодательными ограничениями использования земельного участка»;

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

«22) публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в целях строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости гражданам-участникам строительства, а также реализации совместных с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации программ в соответствии с частью 5 статьи 13⁴ 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», если завершение строительства объектов незавершенного строительства на земельном участке, переданном такой организации по основаниям, предусмотренным статьями 201¹⁵⁻¹ и 201¹⁵⁻²⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», невозможно в связи с законодательными ограничениями использования земельного участка».

Статья 3

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; № 49, ст. 7015, 7024; 2012, № 53, ст. 7619; 2013, № 27, ст. 3481; № 52, ст. 6979; 2015, № 27, ст. 3977; № 29, ст. 4362; 2016, № 1, ст. 11; № 27, ст. 4237; 2017,

№ 31, ст. 4767; 2018, № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; № 44, ст. 6180; 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 не ранее чем через год с даты принятия решения об отказе в аккредитации.»;

б) в пункте 2³⁻¹ абзац первый изложить в следующей редакции:

«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 через личный кабинет 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 через личный кабинет 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 после слов «представляет в Фонд» дополнить словами «в электронной форме через личный кабинет в единой информационной системе жилищного строительства»;

в абзаце пятом после слов «объекты незавершенного строительства») дополнить словами: «, полученные на основании отчета оценщика, привлеченного Фондом;»;

дополнить абзацем девятым следующего содержания:

«документы, подтверждающие обоснованность требований участника строительства и включение их в реестр требований участников строительства, в том числе о факте 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;»;

абзац девятый и десятый считать соответственно абзацами десятым и одиннадцатым;

дополнить абзацем двенадцатым следующего содержания:

«При отсутствии технической возможности размещения в личном кабинете конкурсного управляющего в единой информационной системе жилищного строительства документов и сведений, указанных в настоящем пункте, соответствующие документы и сведения представляются конкурсным управляющим в Фонд на бумажном носителе.»;

абзац одиннадцатый считать абзацем тринадцатым.

2) в статье 201⁴:

а) пункт 3 дополнить абзацем третьим следующего содержания:

«Фонд вправе знакомиться 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.»;

б) пункт 7 дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«В случае участия Фонда в деле о банкротстве застройщика конкурсный управляющий в рамках реализации мероприятий, предусмотренных абзацем первым пункта 7 настоящей статьи, направляет в Фонд документы, обосновывающие требования участника строительства. Конкурсный управляющий принимает решение об обоснованности данного требования и о внесении его в реестр требований участников строительства с учетом позиции Фонда»;

в) абзацы второй - третий пункта 7 считать абзацами третьей - четвертым;

г) пункт 7 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае вступления Фонда в дело о банкротстве застройщика по истечении сроков, предусмотренных абзацем вторым части 4 статьи 201⁴ настоящего федерального закона, Фонд вправе в течение пятнадцати дней с момента вынесения определения арбитражного суда о вступлении Фонда в дело о банкротстве, либо в течение пятнадцати дней с момента представления в соответствии с частью 2³⁻¹ статьи 201¹ настоящего федерального закона арбитражным управляющим документов,

подтверждающих требования участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, обратиться в арбитражный суд с заявлением об исключении необоснованных требований из реестра требований участников строительства»;

3) дополнить пункт 3 статьи 201¹⁵⁻¹ абзацем следующего содержания:

«В случаях, когда приобретателем является Фонд, расчет предусмотренного подпунктом 2 пункта 8 и пунктом 9 настоящей статьи соотношения стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства осуществляется конкурсным управляющим на основании отчета оценщика, привлеченного Фондом.».

1) в статье 201¹⁵⁻²⁻²:

в пункте 1 слова «обращается» заменить словами «вправе обратиться»;

пункт 5 статьи 201¹⁵⁻²⁻² дополнить абзацем следующего содержания:

«Расчет предусмотренного пунктом 2 части 9 и частью 10 настоящей статьи соотношения стоимости прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и совокупного размера

требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, по которым в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» будет осуществлена выплата возмещения осуществляется конкурсным управляющим на основании отчета оценщика, привлеченного Фондом.»;

Статья 4

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; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5115; № 49, ст. 7524; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317, 3319; № 31, ст. 4420; № 44, ст. 6180; 2020, № 29, ст. 4512) следующие изменения:

1) в статье 3:

а) часть 1 дополнить пунктами 5⁶ - 5⁷ следующего содержания:

«5⁶) совершение в качестве агента некоммерческой организации 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» юридических и иных действий, в том числе сделок, связанных с реализацией жилых и нежилых помещений, машино-мест, находящихся в собственности Фонда субъекта Российской Федерации в 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 данных целей специального юридического лица, в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, завершение строительства которых осуществляется Фондом субъекта Российской Федерации с использованием 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, в том вносить в уставный капитал таких организаций земельные участки с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, переданные Фонду по основаниям, предусмотренным статьей 201¹⁵⁻²⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;»

2) часть 6 статьи 4 после слов «средств компенсационного фонда» дополнить словами «, а также временно свободных средств Фонда, источником которых является имущество Фонда, сформированное за счет субсидий в виде имущественных взносов в имущество Фонда из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации, средств, поступающих на номинальный счет Фонда».

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, 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 предоставленном Фонду в аренду или в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

В случае принятия Фондом 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 настоящем подпункте многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проводит экспертизу 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) дополнить частью 2⁵ следующего содержания:

«2⁵. В случае принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, Фонд передает участнику строительства равнозначные жилые помещения и иные объекты недвижимости. Под равнозначным жилым помещением в данном случае понимается жилое помещение, в котором жилая площадь и количество комнат не меньше жилой площади и количества комнат объекта долевого строительства, предусмотренных договором долевого участия в долевом строительстве.»;

в) в части 3:

в абзаце первом после слова «объектов инфраструктуры» дополнить словами «, строительству указанных в части 1¹ настоящей статьи многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

в пункте 2 части 3 слова «осуществляет Фонд» дополнить словами «или юридическое лицо, специально созданное для этих целей Фондом.», слова «указанных функций Фонду» дополнить словами «и юридическому лицу, специально созданному для этих целей Фондом.»;

дополнить пункт 2 абзацем следующего содержания:

«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.».

д) 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 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по объектам переданным в рамках урегулирования обязательств застройщика в соответствии со статьями 201.15-1 и 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».».

3) в статью 10:

а) в пункт 2 части 5¹ после слов «и в отношении которого застройщиком внесены денежные средства на номинальный счет для заключения (регистрации) иных договоров участия в долевом строительстве» добавить слова «, за исключением случая передачи прав и обязанностей застройщика приобретателю в порядке статьи 201¹⁵⁻¹

Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ
«О несостоятельности (банкротстве)»»

4) в статье 11:

а) в части 5²:

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

в пункте 2¹ после слов «8 части 2 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 территории 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» плана-графика 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.».

5) Статью 13 дополнить частью 8 следующего содержания:

«8. В случае осуществления Фондом выплат участникам строительства, денежные средства, полученные Фондом в качестве удовлетворения требований в соответствии с абзацем третьим части 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.».

б) в статье 13¹:

а) в части 1:

в пункте 3² части 1 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 201¹⁵⁻²⁻² 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, а также 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.»;

в пункте 4 после слов «по завершению строительства (строительству) объектов инфраструктуры» дополнить словами «, по строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в рамках реализации Фондом полномочий, установленных пунктом 5 части 1 статьи 3 настоящего Федерального закона,»;

б) в части 2:

в абзаце первом 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 -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 3³ дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«б) стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, подлежащий передаче Фонду, превышает совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства.»;

д) в части 6 слова «объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства,» дополнить словами «строительству многоквартирных домов и иных объектов недвижимости по основаниям, предусмотренным частью 1¹ статьи 9¹ настоящего Федерального закона»;

7) в статье 13³:

а) часть 6 дополнить абзацем следующего содержания:

«Предусмотренная настоящей частью выплата возмещения осуществляется гражданину - члену кооператива в отношении одного машино-места и (или) нежилого помещения в объекте незавершенного строительства.»;

б) часть 7 признать утратившей силу.

8) В статье 13⁴:

а) в части 1 после слов «принимает решение о реализации прав на указанное имущество» дополнить словами «, в том числе путем внесения в уставный капитал создаваемых Фондом коммерческих и некоммерческих организаций»;

дополнить абзацем следующего содержания:

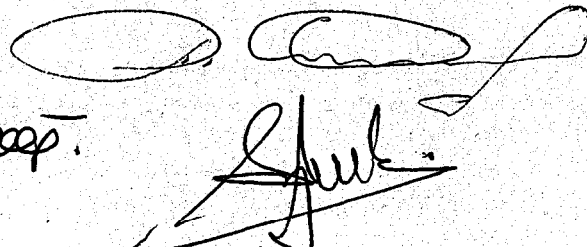
«При наличии ограничений использования земельного участка, который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства, в связи с его расположением в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) наличия ограничений использования объектов 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 частью 4¹ 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, денежные средства, полученные от реализации жилых и нежилых помещений, машино-мест, в отношении которых отсутствуют требования граждан, должны быть распределены между Фондом и бюджетом субъекта Российской Федерации пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании».

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту Федерального закона «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»

Проект федерального закона «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» (далее - законопроект) подготовлен в целях совершенствования законодательства о долевом строительстве, а также повышения гарантии прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства.

Законопроект предусматривает внесение изменений 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» (далее - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве»):

предоставления публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) права осуществлять завершение строительства объектов незавершенного строительства, строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в рамках урегулирования обязательств застройщика перед участниками долевого строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства без их размещения на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15⁴ Федерального закона «Об участии в долевом строительстве». Основной целью введения счетов-эскроу является снижение рисков граждан при банкротстве застройщика. Средства, полученные

Фондом от продажи свободных от требований граждан помещений, могут быть сразу направлены на восстановление прав граждан;

в целях повышения контроля за качеством и сроками строительства фондами субъектов Российской Федерации многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, завершение строительства которых осуществляется фондом субъекта Российской Федерации с использованием средств, предоставляемых Фондом, предлагается наделить Фонд или специально созданное для этих целей Фондом юридическое лицо функциями технического заказчика в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, включая проведение строительного контроля. Дополнительно 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 (далее – уполномоченный орган), или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением;

уточнения перечня оснований исключения проблемных объектов из единого реестра проблемных объектов в целях обеспечения ведения достоверного учета проблемных объектов, в которых есть пострадавшие граждане и по которым необходимо принятие решение о способе восстановления их прав;

создания в единой информационной системе жилищного строительства личных кабинетов субъектов Российской Федерации, региональных фондов, конкурсного управляющего, расширение перечня информации, подлежащей размещению субъектами информации в единой информационной системе жилищного строительства. Данные изменения направлены на повышение эффективности взаимодействия субъектов информации за счет внедрения

информационно-коммуникационных технологий и сокращения бумажного документооборота.

Также законопроектом предлагается внести изменения в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в части:

уточнения требований к порядку аккредитации арбитражных управляющих, в случае принятия решения об отказе в аккредитации арбитражного управляющего, в случае его несоответствия условиям аккредитации;

уточнения порядка предоставления арбитражным управляющим в Фонд сведений и документов, установленных законом, предусмотрев их предоставление в электронной форме через личный кабинет в единой информационной системе жилищного строительства;

расширения перечня документов, предоставляемых арбитражным управляющим в целях 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» (далее - Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства») документами, подтверждающими обоснованность требований участника строительства и включение их в реестр требований участников строительства;

уточнения источника получения сведений о стоимости земельных участков (прав на земельные участки), предназначенных для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимых улучшений на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства),

предоставляемых арбитражным управляющим по запросу Фонда в целях принятия решения о целесообразности финансирования мероприятий, указанных в части 2 статьи 13¹ Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства». Внесение данных изменений направлено на повышение эффективности использования бюджетных средств, а также сокращения сроков рассмотрения дел в судах ввиду отсутствия необходимости оспаривания Фондом результатов оценки, проведенной по поручению конкурсного управляющего, в случае превышения размера прав застройщика-банкрота на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, над размером всех требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства и необходимости внесения Фондом в конкурсную массу денежных средств в размере вышеуказанного превышения;

установления порядка утверждения состава и предельного размера расходов арбитражного управляющего, подлежащих финансированию за счет имущества Фонда;

предоставления Фонду права на ознакомление с реестром требований участников строительства и основаниями для их включения в реестр, а также полномочиями по обращению в арбитражный суд с заявлением об исключении из реестра требований участников строительства необоснованных требований по результатам его рассмотрения.

В случае законодательных ограничений для осуществления строительства на земельных участках, перешедших Фонду взамен выплаты гражданам возмещения, законопроектом предлагается предоставить право субъектам Российской Федерации передавать Фонду компенсационные земельные участки в аренду или безвозмездное пользование без проведения конкурентных процедур.

При этом Фонд принимает на себя обязательство по передаче участнику строительства равнозначного жилого помещения и (или) иного объекта недвижимости, предусмотренного договором долевого участия.

Корреспондирующие нормы предлагается внести в Земельный кодекс Российской Федерации.

В целях повышения контроля за сроками реализации субъектами Российской Федерации мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, включенных в единый реестр проблемных объектов, предлагается наделить Фонд дополнительными полномочиями по мониторингу выполнения субъектами соответствующих мероприятий и предоставлению отчета по результатам мониторинга в уполномоченный орган.

Законопроектом также предлагается урегулировать вопросы государственной регистрации права собственности участников долевого строительства на объект долевого строительства, государственной регистрации перехода права собственности на такой объект и государственной регистрации права общей долевой собственности участника (участников) долевого строительства на земельные участки, занятые многоквартирным домом, в котором расположены такие объекты, в случае, когда на такой земельный участок наложен арест или запрет совершать определенные действия с недвижимым имуществом либо избран в качестве меры пресечения залог этого земельного участка в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации.

В соответствии со статьями 16, 26, 32 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регистрация в Едином государственном реестре недвижимости ареста (запрета), наложенного в соответствии с законом на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, является причиной невозможности

осуществления государственной регистрации права на квартиру или регистрации перехода такого права. В соответствии со статьей 37 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве на земельный участок, относящийся к имуществу многоквартирного дома, следует судьбе квартиры в этом доме. В этой связи при совершении регистрационных действий в отношении квартиры государственный регистратор прав обязан совершить сопутствующие регистрационные действия и в отношении доли в праве на земельный участок, относящийся к общему имуществу многоквартирного дома.

Принятие законопроекта позволит гражданам – участникам долевого строительства в указанных случаях зарегистрировать право собственности на соответствующие объекты недвижимости.

Законопроектом предлагается наделить Фонд полномочиями по совершению в качестве агента фонда субъекта Российской Федерации юридических и иных действий, в том числе сделок, связанных с реализацией жилых и нежилых помещений, машино-мест в многоквартирных домах, завершение строительства которых осуществлено фондом субъекта Российской Федерации с использованием средств, предоставляемых Фондом. Внесение данных изменений позволит сократить сроки реализации вышеуказанных площадей, а также повысить эффективность их реализации за счет централизации функции.

В связи с предлагаемыми изменениями в части наделения Фонда дополнительными функциями и полномочиями законопроектом также вносятся корреспондирующие изменения в Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства», определяющие цели и порядок использования имущества Фонда.

В целях обеспечения возможности реализации возложенных на Фонд полномочий по строительству (завершению строительства) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на земельных участках, полученных

после выплаты возмещения гражданам-участникам строительства, гражданам членам жилищно-строительного или иного специализированного кооператива, законопроектом предлагается предоставить Фонду право создавать коммерческие и некоммерческие организации на территории Российской Федерации для достижения целей создания Фонда, в том вносить в уставный капитал таких организаций земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, переданные Фонду по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Федеральным законом от 30 декабря 2020 года № 542-ФЗ «О внесении изменений в статью 201¹⁵⁻²⁻² Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 3 и 13⁴ Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

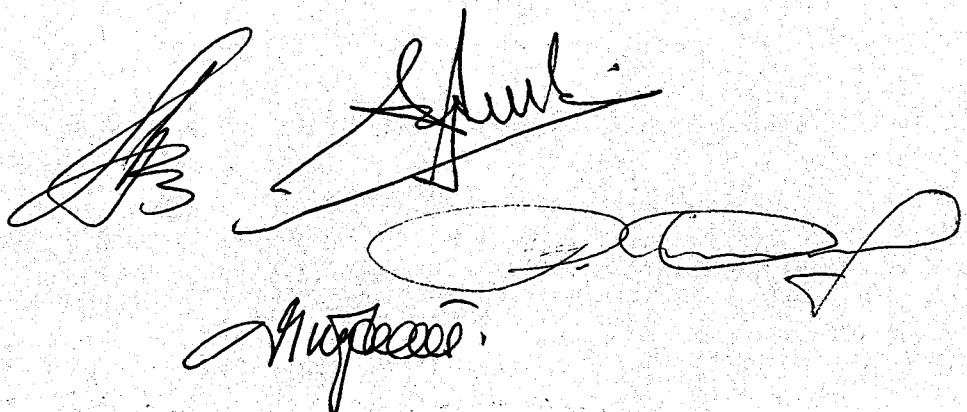
Дополнительно законопроектом предлагается уточнить, что часть временно свободных средств Фонда, источником которых является имущество Фонда, сформированное за счет субсидий в виде имущественных взносов в имущество Фонда из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации, средств, поступающих на номинальный счет Фонда, направляется на финансирование расходов, связанных с осуществлением предусмотренных законом функций и полномочий Фонда.

В целях обеспечения единообразного подхода к восстановлению прав граждан-участников строительства и граждан, являющихся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со статьей 201¹⁰ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» законопроектом предусмотрено осуществление выплаты возмещения

гражданину – члену кооператива только в отношении одного машино-места и (или) нежилого помещения в объекте незавершенного строительства.

Кроме того, законопроектом предлагается закрепить порядок распределения денежных средств, получаемых от реализации свободных площадей в многоквартирных домах достраиваемых Фондом субъекта Российской Федерации с привлечением средств Фонда, предусмотрев их распределение между Фондом и бюджетом субъекта Российской Федерации пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

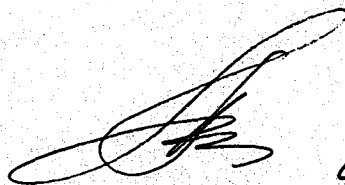


Three handwritten signatures in black ink, arranged in a cluster. The top signature is the most prominent and appears to be a stylized name. Below it are two other signatures, one to the left and one to the right, both also in black ink.

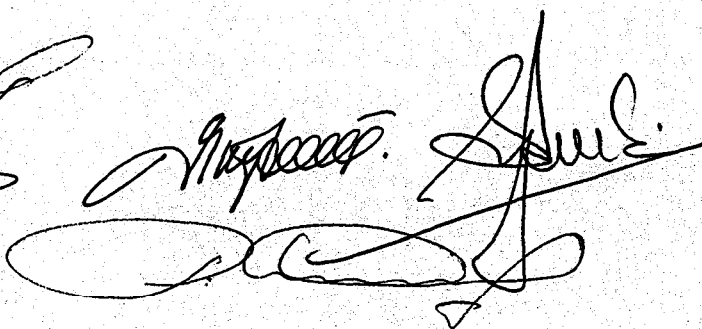
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона «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»

Принятие Федерального закона «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» не потребует дополнительных затрат из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации.



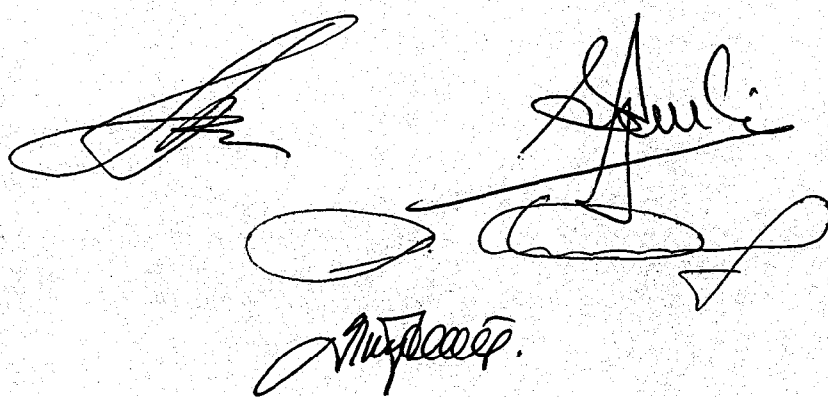
Игорь Иванович Шувалов



ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «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»

Принятие федерального закона «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» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия других актов федерального законодательства.

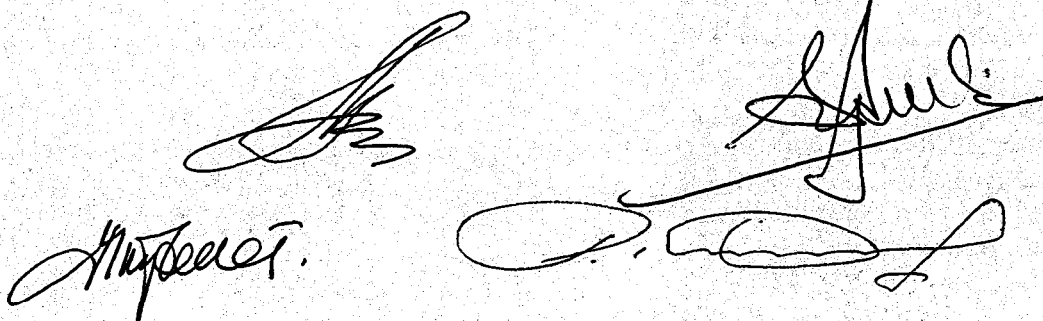


Three handwritten signatures in black ink, arranged in a cluster at the bottom of the page. The signatures are stylized and cursive.

П Е Р Е Ч Е Н Ь

нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона «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

Принятие Федерального закона «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» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации или федеральных органов исполнительной власти.



Three handwritten signatures in black ink, likely representing the President of the Russian Federation, the Prime Minister, and a member of the Government.