

Федеральный закон от 25.12.2018 N 478-ФЗ  
(ред. от 30.12.2021)

"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"  
(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022)

25 декабря 2018 года

N 478-ФЗ

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**  
**О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ**  
**В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
**МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**  
**И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ**  
**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ**  
**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Принят  
Государственной Думой  
19 декабря 2018 года

Одобрен  
Советом Федерации  
21 декабря 2018 года

Список изменяющих документов  
(в ред. Федеральных законов от 27.06.2019 N 151-ФЗ,  
от 13.07.2020 N 202-ФЗ, от 30.12.2021 N 436-ФЗ, от 30.12.2021 N 476-ФЗ)

## Статья 1

Внести в Федеральный [закон](#) от 30 декабря 2004 года N 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, N 1, ст. 40; 2006, N 30, ст. 3287; 2008, N 30, ст. 3616; 2009, N 29, ст. 3584; 2010, N 25, ст. 3070; 2011, N 49, ст. 7015, 7040; 2012, N 29, ст. 3998; N 53, ст. 7619, 7643; 2013, N 30, ст. 4074; N 52, ст. 6979; 2014, N 26, ст. 3377; N 30, ст. 4225; 2015, N 29, ст. 4362; 2016, N 18, ст. 2515; N 27, ст. 4237; 2017, N 27, ст. 3938; N 31, ст. 4767, 4816; 2018, N 1, ст. 90; N 28, ст. 4139; N 31, ст. 4861) следующие изменения:

1) [часть 4 статьи 1](#) изложить в следующей редакции:

"4. Действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникающие в связи:

1) с реновацией жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве, с учетом особенностей, предусмотренных [Законом](#) Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации";

2) с урегулированием обязательств застройщика перед участниками долевого строительства и передачей его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 2017 года N 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", с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом, Федеральным [законом](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", Федеральным [законом](#) от 29 июля 2017 года N 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".";

2) в [статье 2](#):

а) в [пункте 1](#):

в [абзаце втором](#) слово "десяти" заменить словом "пяти";

[абзац пятый](#) дополнить словами ", или унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда, созданная в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 2017 года N 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) [дополнить](#) пунктом 4 следующего содержания:

"4) целевой кредит (целевой заем) - кредит или заем на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между застройщиком и кредитором (банком или учредителем (участником) застройщика), которые могут быть использованы только на цели, указанные в части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, либо кредит, предоставленный в целях рефинансирования (перекредитования) указанных в настоящем пункте кредита или займа. При этом целевой заем, предоставляемый всеми учредителями (участниками) застройщика, не должен превышать двадцать процентов от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона (далее - проектная стоимость строительства), по каждому из выданных разрешений на строительство при условии, что проценты по такому целевому займу не превышают действовавшую на дату заключения договора займа ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на два процентных пункта.";

3) в [статье 3](#):

а) [часть 1.1](#) после слов "осуществлять деятельность" дополнить словами "по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) указанных в настоящей части объектов недвижимости по нескольким градостроительным планам земельного участка или утвержденным проектам планировки территории либо";

---

б) в абзаце первом части 1.2 слова "при условии" заменить словами "при соблюдении одного из условий";

в) в части 2:

в пункте 1.1 слова "планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона (далее - проектная стоимость строительства)" заменить словами "проектной стоимости строительства";

пункт 1.3 после слов "за исключением целевых кредитов" дополнить словами "(целевых займов)", слова ", и (или) предоставленных основным обществом застройщика целевых займов на предусмотренные настоящей частью цели в размере, не превышающем двадцати процентов от проектной стоимости строительства по каждому из выданных разрешений на строительство, при условии, что проценты по такому займу не превышают действовавшую на дату заключения договора займа ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на два процентных пункта (далее - целевой заем)" исключить;

г) дополнить частью 2.2-1 следующего содержания:

"2.2-1. В целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, установленном [статьями 201.8-1](#) и [201.8-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", застройщики, не соответствующие требованиям части 2 настоящей статьи, вправе заключать договоры участия в долевом строительстве и на таких застройщиков не распространяются требования части 1.2 настоящей статьи.";

д) часть 2.3 дополнить предложением следующего содержания: "При этом число расчетных счетов застройщиков не должно превышать количество разрешений на строительство.";

е) в части 2.3-1 слова "соответствующего уведомления" заменить словами "соответствующего распоряжения";

4) в статье 4:

а) часть 10 после слова "выработке" дополнить словами "и реализации";

б) абзац первый части 10.1 после слова "выработке" дополнить словами "и реализации";

5) в статье 13:

а) часть 1 дополнить предложением следующего содержания: "Правила настоящей статьи не применяются при заключении договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона.";

б) пункт 3 части 6 признать утратившим силу;

в) в части 7 слова "возврата кредита" заменить словами "возврата целевого кредита";

---

г) в [части 7.1](#) слова "от банков кредитами" заменить словами "от банков целевыми кредитами";

б) в [статье 15.4](#):

а) [дополнить](#) частью 1.1 следующего содержания:

"1.1. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит.";

б) [дополнить](#) частью 1.2 следующего содержания:

"1.2. При заключении застройщиком договора кредита, предоставленного в целях рефинансирования (перекредитования) указанного в части 1.1 настоящей статьи целевого кредита, участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным после дня заключения указанного в настоящей части договора кредита, вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, с которым застройщик заключил договор кредита, предоставленного в целях рефинансирования (перекредитования) указанного в части 1.1 настоящей статьи целевого кредита.";

в) [дополнить](#) частью 7.1 следующего содержания:

"7.1. Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении предусмотренного пунктом 1 части 7 настоящей статьи основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 настоящего Федерального закона, в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.";

г) в [части 9](#) слово "целевого" исключить;

7) в [статье 15.5](#):

а) в [части 9](#) слова "обязан направить эскроу-агенту по адресу электронной почты, указанному в договоре участия в долевом строительстве, уведомление" заменить словами "размещает в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 настоящего Федерального закона, сведения";

б) в [части 12](#) слова "Кредитор, указанный в пункте 1 части 7 статьи 15.4 настоящего Федерального закона, информирует участника" заменить словами "Уполномоченный банк, в котором открыт счет эскроу участника долевого строительства, информирует такого участника", после слов "наступления такого основания" дополнить словами "или получения уведомления от застройщика в случае, если кредитором застройщика является другое лицо,";

---

8) в [статье 18](#):

а) в [части 1](#):

в [пункте 1](#) слова "при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство" исключить;

в [пункте 7](#) слова "Федерального закона" заменить словами "Федерального закона. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по проекту строительства одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство (далее - проект строительства), реализуемому на основании этого договора, устанавливается застройщиком самостоятельно исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по этому договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10.1 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона";

в [пункте 8](#) слова "Федерального закона" заменить словами "Федерального закона. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по проекту строительства, реализуемому на основании этих договоров, устанавливается застройщиком самостоятельно исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по этим договорам, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10.1 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона";

[пункт 10](#) после слова "кредитам" дополнить словами ", предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа)";

[пункт 12](#) дополнить словами ", при условии, что денежные средства и начисленные по такому депозиту проценты подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались";

[пункт 17](#) дополнить словами "в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена федеральными законами";

[дополнить](#) пунктом 19.1 следующего содержания:

"19.1) оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано";

б) в [пункте 2 части 3](#) слова "в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство" исключить;

---

в) **часть 4** после слова "размер" дополнить словом "всех", дополнить предложением следующего содержания: "При этом застройщик самостоятельно определяет размер авансовых платежей по каждому договору с учетом определенного настоящей частью ограничения.";

г) **часть 5** изложить в следующей редакции:

"5. Застройщик обязан обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, и затрат на строительство отдельно в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в пункте 1 части 1 настоящей статьи.";

д) в **пункте 1 части 7** слова "основным обществом" заменить словами "учредителями (участниками)";

е) **часть 7.1** изложить в следующей редакции:

"7.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости до осуществления государственного кадастрового учета таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении объектов долевого строительства, не являющихся предметом других договоров участия в долевом строительстве. В случае заключения договоров участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных настоящей частью, требования, предусмотренные частями 1.2 и 4 статьи 3, статьей 15.4 настоящего Федерального закона, не применяются.";

ж) **часть 8** признать утратившей силу;

9) в **статье 18.1**:

а) **наименование** после слова "кредитам" дополнить словами "(целевым займам)";

б) **часть 1** после слова "кредитам" дополнить словами "(целевым займам)";

в) **часть 2** после слова "кредиту" дополнить словами "(целевому займу)";

г) **часть 4** после слова "кредиту" дополнить словами "(целевому займу)";

д) **абзац первый части 5** после слова "кредитам" дополнить словами "(целевым займам)";

е) **абзац первый части 6** после слова "кредитам" дополнить словами "(целевым займам)";

10) в **статье 18.2**:

а) **часть 3** дополнить пунктом 6 следующего содержания:

"б) производится снятие с расчетного счета застройщика или зачисление на такой счет денежных средств в наличной форме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 17 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, а также случаев возврата на расчетный счет застройщика денежных средств в наличной форме, ранее снятых с данного счета в целях

---

осуществления расходов, предусмотренных пунктом 17 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона.";

б) **часть 5** дополнить словами ", а также случаев возврата на расчетный счет застройщика денежных средств в наличной форме, ранее снятых с данного счета в целях осуществления расчетов, предусмотренных пунктом 17 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона";

в) **дополнить** частью 7 следующего содержания:

"7. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство, и предоставления застройщиком в уполномоченный банк документов, подтверждающих получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, предусмотренные настоящей статьей требования в части осуществления уполномоченным банком контроля соответствия назначения и размера платежа, указанного в распоряжении застройщика, содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения, и требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона не применяются.";

11) в **части 1 статьи 21**:

а) в **абзаце первом** слова "либо нескольких разрешений на строительство (далее - проект строительства)," исключить;

б) **дополнить** пунктом 10.1 следующего содержания:

"10.1) о размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона";

12) в **статье 23**:

а) **часть 3** дополнить пунктом 3.6 следующего содержания:

"3.6) вправе осуществлять мониторинг реализации контролирующими органами контрольно-надзорных полномочий в целях осуществления государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем взаимодействия в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 настоящего Федерального закона";

б) в **части 9** слова "граждан для строительства" заменить словами "участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости";

в) **часть 10** изложить в следующей редакции:

"10. Плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств

---

участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не проводятся.";

г) в [части 12](#) слова "основанию, указанному в пункте 4" заменить словами "основаниям, указанным в пунктах 1, 2, 3.1, 4 и 5";

д) в [части 13](#) слова "основанию, указанному в пункте 4" заменить словами "основаниям, указанным в пунктах 1, 2, 3.1, 4 и 5";

13) в [части 4 статьи 23.2](#) слово "солидарную" заменить словом "субсидиарную";

14) в [статье 23.3](#):

а) [часть 3.1](#) изложить в следующей редакции:

"3.1. Субъектами информации являются застройщики, контролирующие органы, уполномоченный орган, орган регистрации прав, федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, или определенное таким федеральным органом исполнительной власти подведомственное ему государственное (бюджетное или автономное) учреждение, осуществляющее ведение единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства в соответствии со [статьей 50.1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - оператор единого государственного реестра заключений), органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, Фонд и лица, которые в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации обязаны размещать информацию в системе. Субъекты информации, имеющие доступ к закрытой части указанного в части 1 настоящей статьи сайта, обеспечивают конфиденциальность информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации.";

б) [дополнить](#) частью 4.1 следующего содержания:

"4.1. Жилищно-строительные кооперативы обязаны размещать в системе информацию, раскрытие которой предусмотрено Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации.";

в) [часть 6](#) дополнить пунктом 5.1 следующего содержания:

"5.1) сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве";

г) [часть 6.1](#) после слов "в части 4 настоящей статьи," дополнить словами "а также размещаемые жилищно-строительным кооперативом в соответствии с частью 4.1 настоящей статьи,", после слов "части 6 настоящей статьи," дополнить словами "проектная документация и результаты инженерных изысканий, указанные в пункте 2 части 6.5 настоящей статьи,";

д) в [абзаце первом части 6.2](#) слово "государственной" заменить словом "исполнительной";

е) [дополнить](#) частью 6.5 следующего содержания:

---

"6.5. Оператор единого государственного реестра заключений размещает в системе:

1) сведения о заключениях экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также о представленных для проведения такой экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий;

2) заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также проектную документацию и результаты инженерных изысканий, по результатам рассмотрения которых подготовлены такие заключения.";

15) в [статье 23.4](#):

а) [наименование](#) после слова "Взаимодействие" дополнить словами "уполномоченного органа, органа регистрации прав,";

б) [часть 1](#) после слова "Взаимодействие" дополнить словами "уполномоченного органа, органа регистрации прав,";

в) [часть 4](#) после слова "взаимодействия" дополнить словами "уполномоченного органа, органа регистрации прав,".

## Статья 2

[Главу II](#) Федерального закона от 25 февраля 1999 года N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 9, ст. 1096; 2004, N 35, ст. 3607; 2011, N 30, ст. 4596) дополнить статьей 10.1 следующего содержания:

"Статья 10.1. Особенности договоров аренды земельного участка, заключаемых в рамках инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений

1. Договором аренды земельного участка, заключенного в рамках инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, для строительства (создания) объекта недвижимости, в том числе многоквартирного дома (далее - договор аренды земельного участка), может быть предусмотрено заключение дополнительного соглашения о передаче арендодателю части помещений во вновь созданном объекте недвижимости в соответствии с установленным сторонами договора распределением между ними общей площади такого объекта недвижимости. Положения настоящей статьи не применяются, если арендодателями являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

2. Существенными условиями указанного в пункте 1 настоящей статьи договора аренды земельного участка помимо установленных законодательством Российской Федерации для соответствующего вида договора являются:

1) обязательство лица, с которым заключен договор аренды земельного участка, обеспечить передачу по результатам строительства определенной доли общей площади жилых и (или) нежилых помещений арендодателю в соответствии с соглашением, предусмотренным подпунктом 3 настоящего пункта, максимальный срок выполнения такого обязательства;

---

2) доля общей площади жилых и (или) нежилых помещений, которая должна быть передана в соответствии с подпунктом 1 настоящего пункта;

3) обязательство сторон договора аренды земельного участка в течение трех месяцев со дня получения разрешения на строительство заключить дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, содержащее описание конкретных жилых и (или) нежилых помещений с указанием их местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости и планируемой площади таких помещений в отношении каждого помещения, подлежащего передаче арендодателю лицом, заключившим договор аренды земельного участка, после получения таким лицом разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, в том числе наименование и (или) назначение строящегося помещения, номер этажа, на котором будет находиться такое помещение (если помещение входит в состав строящегося многоквартирного дома или иного многоэтажного здания, в том числе здания, имеющего подземные этажи), и номер помещения (при наличии);

4) обязанность лица, с которым заключен договор аренды земельного участка, не распоряжаться до государственной регистрации дополнительного соглашения жилыми и (или) нежилыми помещениями (правами на жилые и (или) нежилые помещения), которые не подлежат передаче арендодателю в соответствии с подпунктом 1 настоящего пункта;

5) право лица, с которым заключен договор аренды земельного участка, только после государственной регистрации дополнительного соглашения, указанного в подпункте 3 настоящего пункта, распоряжаться жилыми и (или) нежилыми помещениями (правами на жилые и (или) нежилые помещения), которые не подлежат передаче арендодателю в соответствии с подпунктом 1 настоящего пункта."

### Статья 3

В Федеральный закон от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190; 2011, N 29, ст. 4301; N 49, ст. 7015, 7024; 2012, N 53, ст. 7619; 2013, N 27, ст. 3481; N 52, ст. 6979; 2015, N 27, ст. 3977; N 29, ст. 4362; 2016, N 1, ст. 11; N 27, ст. 4237; 2017, N 31, ст. 4767; 2018, N 28, ст. 4139) внести следующие изменения:

1) в [статье 201.1](#):

а) в [пункте 1](#):

[подпункт 2](#) после слов "физическое лицо," дополнить словами "имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование, а также";

[дополнить](#) подпунктом 3.1 следующего содержания:

"3.1) требование о передаче машино-места и нежилого помещения - требование участника строительства - физического лица о передаче ему на основании возмездного договора в собственность машино-места и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию (далее - договор, предусматривающий передачу машино-места и

---

нежилого помещения). При этом для целей указанного в настоящем подпункте определения под нежилым помещением понимается нежилое помещение, площадь которого не превышает семи квадратных метров;"

в подпункте 4:

абзац второй после слов "передачу жилого помещения," дополнить словами "и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения,";

абзац третий после слов "передать жилое помещение" дополнить словами ", машино-место, нежилое помещение", дополнить словами ", и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения";

в абзаце четвертом слова "по договору, признанному судом или арбитражным судом недействительным и предусматривающему передачу жилого помещения," заменить словами "по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, которые признаны судом или арбитражным судом недействительными,", слова "такому договору" заменить словами "таким договорам";

в абзаце пятом слова "по договору, признанному судом или арбитражным судом незаключенным и предусматривающему передачу жилого помещения," заменить словами "по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, которые признаны судом или арбитражным судом незаключенными,", слова "такому договору" заменить словами "таким договорам";

подпункт 5 изложить в следующей редакции:

"5) объект строительства - многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки либо здание (сооружение), предназначенное исключительно для размещения машино-мест, в отношении которых участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения и (или) требование о передаче машино-места и нежилого помещения или имел данные требования до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, в том числе многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, строительство которых не завершено (далее - объект незавершенного строительства);"

в подпункте 7 слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства", после слов "содержащий требования о передаче жилых помещений" дополнить словами "и требования о передаче машино-места и нежилого помещения или денежные требования";

б) в пункте 2.2:

в подпункте 2 слова "в сфере строительства и реконструкции объектов капитального строительства" заменить словами "в организациях, осуществляющих деятельность по организации, осуществлению строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов

---

капитального строительства,"; слова "не менее трех процедур" заменить словами "в отношении не менее трех застройщиков";

**дополнить** подпунктом 4 следующего содержания:

"4) отсутствие привлечения в соответствии с вступившим в законную силу судебным актом к уголовной ответственности за правонарушения действия при банкротстве, преднамеренное и (или) фиктивное банкротство.";

в) **абзац второй пункта 2.6** дополнить новым предложением вторым следующего содержания: "Арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего, кандидатура которого указана в признанном обоснованным заявлении Фонда о признании застройщика банкротом.";

г) **абзац первый пункта 5** после слов "о передаче жилых помещений" дополнить словами ", требований о передаче машино-мест и нежилых помещений";

д) в **пункте 6**:

**абзац первый** после слов "о передаче жилого помещения" дополнить словами ", требования о передаче машино-места и нежилого помещения";

**подпункт 2** после слов "жилого помещения" дополнить словами ", машино-места, нежилого помещения";

**подпункт 3** после слов "жилого помещения" дополнить словами ", машино-места, нежилого помещения";

**подпункт 4** после слов "жилого помещения" дополнить словами ", машино-места, нежилого помещения";

**подпункт 5** после слов "жилого помещения" дополнить словами ", машино-места, нежилого помещения";

**подпункт 6** после слов "жилого помещения" дополнить словами ", машино-места, нежилого помещения";

**подпункт 7** после слов "жилого помещения" дополнить словами ", машино-места, нежилого помещения";

**подпункт 9** после слов "жилого помещения" дополнить словами ", машино-места, нежилого помещения";

е) **пункт 7** после слов "договора, предусматривающего передачу жилого помещения," дополнить словами "и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения,"; после слов "договорам, предусматривающим передачу жилого помещения," дополнить словами "и (или) договорам, предусматривающим передачу машино-места и нежилого помещения,";

ж) **абзац третий пункта 8.1** после слов "жилого помещения," дополнить словами "и (или)

---

договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения,";

2) пункт 1 статьи 201.2 после слов "жилых помещений," дополнить словами "требования о передаче машино-мест и нежилых помещений," слова "в случае, если застройщиком были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости" исключить;

3) в статье 201.4:

а) пункт 1 после слов "жилых помещений," дополнить словами "требования о передаче машино-мест и нежилых помещений,";

б) пункт 2 после слов "жилых помещений" дополнить словами ", требований о передаче машино-мест и нежилых помещений";

в) в пункте 3:

абзац первый после слов "жилых помещений" дополнить словами ", требования о передаче машино-мест и нежилых помещений";

в абзаце втором слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

г) в пункте 4:

в абзаце первом слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

в абзаце втором слова "реестром требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестром требований участников строительства", слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

д) пункт 5 после слов "жилых помещений" дополнить словами ", требований о передаче машино-мест и нежилых помещений";

е) пункт 6 дополнить словами ", и (или) договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения";

ж) в пункте 7:

в абзаце первом слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

в абзаце втором слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

з) в пункте 10:

---

в абзаце втором слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

в абзаце третьем слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

и) в пункте 11 слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

к) в пункте 12 слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

л) в абзаце первом пункта 13 слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

м) в пункте 14 слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

4) в статье 201.5:

а) пункт 1 после слов "жилого помещения" дополнить словами ", и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения";

б) дополнить пунктом 2.1 следующего содержания:

"2.1. При установлении размера денежного требования участника строительства, которое связано с передачей машино-места и нежилого помещения, применяются положения статьи 4 настоящего Федерального закона.";

в) в пункте 3 слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства", дополнить словами ", сведения о машино-месте и (или) нежилом помещении, являющихся предметом договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения";

5) в статье 201.7:

а) в наименовании слова "о передаче жилых помещений" заменить словами "участников строительства";

б) в пункте 1:

в абзаце первом слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

дополнить подпунктами 5 - 7 следующего содержания:

"5) сумма, уплаченная участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, и (или) стоимость переданного застройщику имущества в рублях;

---

б) размер неисполненных обязательств участника строительства перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу машино-места и нежилого помещения, в рублях (в том числе стоимость переданного имущества, указанная в таком договоре);

7) сведения о машино-месте и (или) нежилом помещении (в том числе о площади нежилого помещения), являющихся предметом договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, а также сведения, идентифицирующие объект строительства в соответствии с таким договором.";

в) в [пункте 2](#):

в [абзаце первом](#) слова "реестра требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестра требований участников строительства";

в [абзаце втором](#) слова "Реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "Реестр требований участников строительства";

б) в [пункте 9 статьи 201.8](#) слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

7) в [статье 201.8-1](#):

а) в [пункте 1](#) четвертое предложение исключить;

б) [дополнить](#) пунктом 1.1 следующего содержания:

"1.1. В целях финансирования мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства, в отношении которого привлекались средства участников строительства и (или) средства участников долевого строительства, конкурсным управляющим (внешним управляющим) в ходе конкурсного производства (внешнего управления) от имени застройщика могут заключаться с Фондом договоры, предусматривающие передачу жилых и нежилых помещений, в том числе помещений, не указанных в подпункте 3.1 пункта 1 статьи 201.1 настоящего Федерального закона, включая договоры участия в долевом строительстве. Права требования по таким договорам не могут быть уступлены до получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного объекта строительства. Заключение таких договоров с иными лицами не допускается.";

8) в [пункте 1 статьи 201.8-2](#) слова "в объекте незавершенного строительства" исключить;

9) в [статье 201.9](#):

а) в [пункте 1.1](#) слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

б) в [пункте 1.2](#) слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

10) в [статье 201.10](#):

---

а) в [пункте 3](#):

в [подпункте 1](#) слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

[подпункт 4](#) изложить в следующей редакции:

"4) после завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства, включенных в реестр требований участников строительства, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и (или) договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 настоящей статьи). С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, отличающихся по площади, планировке, расположению от жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, соответствующих условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения, или договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения;"

б) в [пункте 4](#) слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

в) [абзац первый пункта 7](#) изложить в следующей редакции:

"7. Если жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, после завершения их строительства не будет достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и (или) договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений, в указанных многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, в том числе при наличии требований нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в указанных многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, передача объекта незавершенного строительства возможна при условии, что в результате отказа отдельных участников строительства от получения жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в этом объекте строительства их будет достаточно для удовлетворения требований оставшихся участников строительства. Заявления о данных отказах направляются конкурсному управляющему и в арбитражный суд.";

г) в [пункте 8](#):

[подпункт 1](#) изложить в следующей редакции:

---

"1) основными целями деятельности жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива являются завершение строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, и предоставление в таких многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, строительство которых завершено, членам указанного кооператива жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и (или) договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений";

в **подпункте 2** слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

д) в **пункте 9** после слов "если жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест, нежилых помещений", слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

е) в **абзаце первом пункта 11** слова "реестром требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестром требований участников строительства";

ж) в **пункте 14**:

**абзац первый** после слов "о передаче жилых помещений" дополнить словами ", требованиям о передаче машино-мест и нежилых помещений";

в **абзаце втором** слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

**абзац третий** после слов "о передаче жилых помещений" дополнить словами "и (или) требования о передаче машино-места и нежилого помещения";

в **абзаце четвертом** слова "реестра требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестра требований участников строительства";

11) в **статье 201.11**:

а) **наименование** дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений";

б) **пункт 1** после слов "в собственность жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений", после слов "участникам строительства жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений";

в) в **пункте 2**:

**абзац первый** после слов "участникам строительства жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений";

**абзац второй** дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений";

---

г) в пункте 3:

**абзац первый** после слов "жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений";

в **подпункте 3** после слов "передаваемых жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений", слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства", после слов "строительства жилых помещений," дополнить словами "машино-мест и нежилых помещений,", слова "реестр требований о передаче жилых помещений, учитывается" заменить словами "реестр требований участников строительства, в отношении жилых помещений учитывается";

**подпункт 4** после слов "жилых помещений," дополнить словами "машино-мест и нежилых помещений,";

в **подпункте 5** после слов "передаваемые жилые помещения," дополнить словами "машино-места и нежилые помещения,", слова "жилых помещений" заменить словами "этих жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений";

**подпункт 6** изложить в следующей редакции:

"б) всем участникам строительства передаются жилые помещения, машино-места и нежилые помещения в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и (или) договоров, предусматривающих передачу машино-мест и нежилых помещений, и передаваемых жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства (в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, ином объекте недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 статьи 201.10 настоящего Федерального закона). С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, отличающихся по площади, планировке, расположению от жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, соответствующих условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения. Участник строительства должен полностью оплатить цену договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения.";

д) в пункте 4:

в **абзаце первом** слова "реестром требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестром требований участников строительства", после слов "строительства жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений";

**подпункт 1** после слов "жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений";

е) в пункте 6:

---

в **абзаце первом** после слов "жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений", слова "какое жилое помещение передается каждому участнику строительства" заменить словами "какие жилое помещение, машино-место и нежилое помещение передаются каждому участнику строительства";

**абзац второй** после слов "жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений";

ж) в **пункте 7**:

в **абзаце первом** слова "Жилое помещение передается" заменить словами "Жилое помещение, машино-место и нежилое помещение передаются", слова "переданного жилого помещения" заменить словами "переданных жилого помещения, машино-места и нежилого помещения";

в **абзаце втором** после слов "строительства жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений", слова "требования о передаче жилых помещений в реестре требований о передаче жилых помещений" заменить словами "требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений в реестре требований участников строительства";

з) **пункт 8** после слов "блокированной застройки" дополнить словами "либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест,", после слов "о передаче жилого помещения," дополнить словами "машино-места и нежилого помещения,", после слов "на жилое помещение" дополнить словами ", машино-место и нежилое помещение", дополнить словами ", если иной порядок не установлен настоящей статьей";

и) в **пункте 8.1**:

**абзац первый** изложить в следующей редакции:

"8.1. Арбитражный суд вправе вынести определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение, машино-место и нежилое помещение в предусмотренном пунктом 8 настоящей статьи случае при отсутствии документа о передаче жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, если в отношении значительной части жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в соответствующих многоквартирном доме и других объектах недвижимости, но не менее одной трети от общего числа жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в таких доме и объектах недвижимости соблюдается хотя бы одно из следующих условий:";

**абзац второй** после слов "на жилое помещение" дополнить словами ", машино-место и нежилое помещение";

**абзац третий** после слов "на жилое помещение" дополнить словами ", машино-место и нежилое помещение";

**абзац четвертый** после слов "жилого помещения" дополнить словами ", машино-места и нежилого помещения", после слов "на жилое помещение" дополнить словами ", машино-место и нежилое помещение";

---

к) **дополнить** пунктами 8.2 и 8.3 следующего содержания:

"8.2. В случае, если застройщиком в установленном федеральным законом порядке получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки либо здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, и застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения, государственная регистрация права собственности участника строительства на такие жилое помещение, машино-место и (или) нежилое помещение осуществляется на основании заявления этого участника строительства при соблюдении следующих условий:

1) требование участника строительства к застройщику возникло на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) участник строительства исполнил обязательство по оплате жилого помещения, машино-места и нежилого помещения в полном объеме.

8.3. Предусмотренные пунктами 8 - 8.2 настоящей статьи правила распространяются также на кредиторов, имеющих требования к застройщику о передаче им на основании возмездных договоров в собственность нежилых помещений в многоквартирном доме, не указанных в подпункте 3.1 пункта 1 статьи 201.1 настоящего Федерального закона.";

л) в **пункте 9**:

в **абзаце первом** после слов "жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений", слова "переданное жилое помещение" заменить словами "переданные жилое помещение, машино-место и нежилое помещение";

**подпункт 1** после слов "на жилое помещение" дополнить словами ", машино-место и нежилое помещение";

**подпункт 2** после слов "жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений";

**подпункт 3** изложить в следующей редакции:

"3) на переданные участнику строительства жилое помещение, машино-место и нежилое помещение в многоквартирном доме, ином объекте недвижимости с даты государственной регистрации права участника строительства на такие жилое помещение, машино-место и нежилое помещение.";

м) в **пункте 10** слова "переданное жилое помещение" заменить словами "переданные жилое помещение, машино-место и нежилое помещение";

12) в **статье 201.12**:

а) в **пункте 2** слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами

---

"реестр требований участников строительства";

б) [пункт 3](#) изложить в следующей редакции:

"3. Участники строительства обладают на собрании участников строительства числом голосов, пропорциональным размеру их денежных требований и (или) требований о передаче жилых помещений, требований о передаче машино-мест и нежилых помещений по отношению к общей сумме денежных требований и (или) требований о передаче жилых помещений, требований о передаче машино-мест и нежилых помещений, включенных в реестр требований участников строительства на дату проведения собрания участников строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом.";

13) в [статье 201.12-1](#):

а) [абзац второй пункта 1](#) дополнить предложением следующего содержания: "Данное правило о передаче жилого помещения в объекте строительства участнику строительства, являющемуся юридическим лицом, не применяется в отношении Фонда, являющегося участником строительства на основании договора участия в долевом строительстве, при осуществлении мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства.";

б) в [пункте 5](#):

в [абзаце первом](#) слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства", дополнить словами ", требования о передаче машино-места и нежилого помещения";

в [абзаце третьем](#) слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

14) в [статье 201.12-2](#):

а) в [пункте 1](#) слова "реестр о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

б) в [пункте 2](#) слова "реестра требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестра требований участников строительства";

в) [пункт 6](#) после слов "жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений";

г) в [пункте 7](#) после слов " долевого строительства жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений", слова "объекта незавершенного строительства" заменить словами "имущества застройщика", слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

д) в [пункте 9](#) слова "объекта незавершенного строительства" заменить словом "имущества";

15) в [подпункте 2 пункта 1 статьи 201.13](#) слова "объекта незавершенного строительства,"

---

земельного участка" заменить словом "имущества";

16) в [статье 201.15](#):

а) [пункт 1](#) после слов "объекта незавершенного строительства" дополнить словами ", или прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями,";

б) [абзац второй пункта 2](#) после слов "объект незавершенного строительства и земельный участок или" дополнить словами "земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями либо";

17) в [статье 201.15-1](#):

а) в [пункте 1](#):

в [абзаце втором](#) слова "объекты незавершенного строительства и" исключить, после слов "для размещения объектов незавершенного строительства" дополнить словами ", неотделимые улучшения на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства), права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения", слова "объект незавершенного строительства," исключить, после слов "земельный участок" дополнить словами ", неотделимые улучшения земельного участка, проектная документация";

в [абзаце третьем](#) слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

[дополнить](#) новым абзацем четвертым следующего содержания:

"В случае, если после принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства конкурсным управляющим в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства заключены договоры с проектной организацией, и (или) генеральным подрядчиком, и (или) техническим заказчиком, права и обязанности застройщика по таким договорам передаются вместе с имуществом и обязательствами застройщика.";

[абзац четвертый](#) считать абзацем пятым и изложить его в следующей редакции:

"При наличии у застройщика нескольких земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями и обязательств перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства о передаче жилых помещений в отношении объектов строительства, которые должны быть построены на указанных земельных участках, указанные земельные участки и обязательства застройщика могут быть переданы отдельно одному или нескольким приобретателям.";

[абзац пятый](#) считать абзацем шестым и в нем слово "только" заменить словами "созданная в соответствии с Федеральным [законом](#) "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" унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда (далее - некоммерческая

---

организация Фонда) либо";

б) в **пункте 2**:

в **абзаце первом** слова "объекта незавершенного строительства" заменить словами "земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями", слова "подпунктами 2 - 6" заменить словами "подпунктами 2 - 4";

**дополнить** новым абзацем вторым следующего содержания:

"Передача имущества и обязательств застройщика, предусмотренных настоящей статьей, допускается, если земельный участок, предназначенный для размещения объекта незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве.";

**абзац второй** считать абзацем третьим;

в) в **пункте 3** слова "объект незавершенного строительства и земельный участок, подлежащие" заменить словами "земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий", слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

г) в **пункте 4** слова "объект незавершенного строительства и земельный участок, подлежащие" заменить словами "земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, подлежащий", слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

д) в **пункте 5** слова "нескольких объектов незавершенного строительства и земельного участка" заменить словами "земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями для строительства нескольких объектов строительства", после слов "нескольких земельных участков" дополнить словами "с находящимися на них неотделимыми улучшениями";

е) в **пункте 6** слова "объекта незавершенного строительства и земельного участка (прав на земельный участок)" заменить словами "земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями (прав на такой земельный участок)", слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

ж) в **подпункте 2 пункта 7** слова "объекта незавершенного строительства" заменить словами "объекта, который должен быть построен на земельном участке";

з) в **пункте 8**:

в **подпункте 1** слова "объект незавершенного строительства и земельный участок" заменить словами "земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями";

в **подпункте 2** слова "объект незавершенного строительства и земельный участок" заменить словами "земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями", слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

---

и) [пункт 9](#) изложить в следующей редакции:

"9. В случае передачи приобретателю одновременно земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями для строительства нескольких объектов строительства либо земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями конкурсным управляющим (внешним управляющим) предоставляются также сведения о соотношении совокупной стоимости прав застройщика на неотделимые улучшения и земельный участок либо земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства.";

к) в [пункте 10](#) слова "объектов незавершенного строительства и" исключить, после слов "либо земельных участков" дополнить словами "с находящимися на них неотделимыми улучшениями";

л) в [пункте 12](#):

в [подпункте 3](#) слова "объект незавершенного строительства и земельный участок" заменить словами "земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями", слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства";

в [подпункте 4](#) слова "объект незавершенного строительства и земельный участок" заменить словами "земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями";

18) в [статье 201.15-2](#):

а) в [пункте 3](#):

в [подпункте 2](#) слова "объект незавершенного строительства и земельный участок, передаваемые" заменить словами "земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, передаваемый";

в [подпункте 5](#) слова "объекта незавершенного строительства и земельного участка" заменить словами "земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями";

б) в [пункте 5](#) слова "реестр требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестр требований участников строительства, а также требований участников строительства о передаче жилых и нежилых помещений по сделкам, заключенным с учетом требований статей 201.8-1 и 201.8-2 настоящего Федерального закона";

в) в [пункте 6](#) слова "реестра требований о передаче жилых помещений" заменить словами "реестра требований участников строительства";

г) в [пункте 8](#) слова "объекта незавершенного строительства, земельного участка" заменить словами "земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями";

д) [пункт 9](#) после слов "жилых помещений" дополнить словами ", машино-мест и нежилых помещений";

---

е) в [пункте 10](#) слова "объекта незавершенного строительства, земельного участка" заменить словами "земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями";

ж) в [пункте 11](#):

слова "объект незавершенного строительства и земельный участок" заменить словами "земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями";

[дополнить](#) абзацем следующего содержания:

"Залог прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по обязательствам, не связанным с обеспечением прав участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю. Прекращение такого залога в указанном случае не влечет за собой изменение очередности удовлетворения требований, которые были обеспечены таким залогом, кредиторов, не являющихся участниками строительства.";

з) в [пункте 12](#):

в [абзаце первом](#) слова "права собственности на объект незавершенного строительства и" исключить, после слов "земельный участок" [дополнить](#) словами "с находящимися на нем неотделимыми улучшениями";

в [подпункте 3](#) слова "объект незавершенного строительства и земельный участок" заменить словами "земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями";

19) в [статье 201.15-2-1](#):

а) в [пункте 1](#):

[дополнить](#) новым абзацем третьим следующего содержания:

"К имуществу застройщика, которое может быть передано приобретателю в соответствии с настоящей статьей, относятся также объект капитального строительства, строительство которого не завершено, обеспечивающий подключение (технологическое присоединение) объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - объект инженерно-технического обеспечения), и земельный участок (права на земельный участок), предназначенный для размещения объекта инженерно-технического обеспечения, при условии, что указанный объект инженерно-технического обеспечения будет безвозмездно передан приобретателем в государственную или муниципальную собственность после получения разрешения на ввод указанного объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном нормативным правовым актом органа государственной власти, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, договором о развитии застроенной территории, договором о комплексном освоении территории или договором о комплексном развитии территории, иным договором или соглашением, заключенными застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления.";

---

**абзац третий** считать абзацем четвертым и его после слов "объектов инфраструктуры" дополнить словами ", объектов инженерно-технического обеспечения";

**абзац четвертый** считать абзацем пятым и изложить его в следующей редакции:

"При наличии у застройщика нескольких объектов инфраструктуры и (или) объектов инженерно-технического обеспечения и обязательств по передаче объектов инфраструктуры, объектов инженерно-технического обеспечения такие объекты и обязательства могут быть переданы отдельно одному или нескольким приобретателям.";

б) **пункт 2** после слов "Приобретателем может быть" дополнить словами "некоммерческая организация Фонда либо";

в) **абзац первый пункта 3** после слов "объекта инфраструктуры" дополнить словами "и (или) объекта инженерно-технического обеспечения", после слов "объектов инфраструктуры" дополнить словами "и (или) объектов инженерно-технического обеспечения";

г) **подпункт 2 пункта 4** после слов "объекта инфраструктуры" дополнить словами ", объекта инженерно-технического обеспечения";

д) **дополнить** пунктами 8 и 9 следующего содержания:

"8. Государственная регистрация перехода прав на объект инфраструктуры и (или) объект инженерно-технического обеспечения, земельный участок осуществляется на основании определения арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении и передаточного акта, по которому приобретателю переданы объект инфраструктуры и (или) объект инженерно-технического обеспечения, земельный участок и обязательства застройщика, в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации недвижимости.

9. В случае передачи в соответствии с настоящей статьей имущества приобретателю залог прав застройщика на объект инфраструктуры и (или) объект инженерно-технического обеспечения, земельный участок прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю.";

20) **параграф 7** дополнить статьей 201.15-4 следующего содержания:

"Статья 201.15-4. Особенности банкротства жилищно-строительных кооперативов

1. Наряду с предусмотренными главой III.2 настоящего Федерального закона случаями при недостаточности денежных средств жилищно-строительного кооператива для погашения задолженности перед его кредиторами члены жилищно-строительного кооператива, являющиеся членами правления жилищно-строительного кооператива, членами контрольно-ревизионного органа жилищно-строительного кооператива, или член жилищно-строительного кооператива, являющийся единоличным исполнительным органом жилищно-строительного кооператива, несут солидарно субсидиарную ответственность в пределах сумм паенакоплений (паев), подлежащих возврату или возвращенных при прекращении членства в жилищно-строительном кооперативе, если признаки банкротства жилищно-строительного кооператива возникли в результате виновных

---

действий или бездействия указанных лиц.

Указанные лица могут быть признаны виновными, если их решения или действия (в том числе превышение полномочий), повлекшие за собой возникновение признаков банкротства, не соответствовали принципам добросовестности и разумности, установленным гражданским законодательством и обычаями.

2. Погашение требований участников строительства, являющихся членами жилищно-строительного кооператива, в порядке, предусмотренном статьей 201.10 настоящего Федерального закона, не осуществляется."

#### **Статья 4**

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2015, N 29, ст. 4362; 2016, N 27, ст. 4237; 2018, N 31, ст. 4861) следующие изменения:

1) в [статье 123.1](#):

а) [абзац первый части 1](#) изложить в следующей редакции:

"1. Жилищно-строительный кооператив, осуществляющий за счет средств членов кооператива строительство многоквартирного дома, обязан размещать в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренной Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - единая информационная система жилищного строительства), устав кооператива, а также следующие документы и информацию:";

б) в [абзаце первом части 2](#) слово "системы" заменить словами "единой информационной системы жилищного строительства";

в) в [абзаце первом части 3](#) слово "системе" заменить словами "единой информационной системе жилищного строительства";

г) в [части 5](#) слово "системы" заменить словами "единой информационной системы жилищного строительства";

2) в [пункте 2 части 6 статьи 123.2](#) слово "системы" заменить словами "единой информационной системы жилищного строительства".

#### **Статья 5**

Внести в Федеральный [закон](#) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст. 4344; 2016, N 26, ст. 3890; N 27, ст. 4237, 4248, 4294; 2017, N 27, ст. 3938; N 31, ст. 4767, 4829; 2018, N 1, ст. 90; N 27, ст. 3954; N 28, ст. 4139; N 32, ст. 5133) следующие изменения:

---

1) [часть 1 статьи 26](#):

а) [дополнить](#) пунктами 39.3 и 39.4 следующего содержания:

"39.3) лицом, которому земельный участок предоставлен в аренду для строительства (создания) объекта недвижимости, в том числе многоквартирного дома, при условии заключения предусмотренного статьей 10.1 Федерального [закона](#) от 25 февраля 1999 года N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" дополнительного соглашения о передаче арендодателю части помещений во вновь созданном объекте недвижимости в соответствии с установленным сторонами договора распределением между ними общей площади такого объекта недвижимости, заключены договор участия в долевом строительстве, договор купли-продажи жилых и (или) нежилых помещений и не осуществлена государственная регистрация указанного соглашения;

39.4) лицом, которому земельный участок предоставлен в аренду для строительства (создания) объекта недвижимости, в том числе многоквартирного дома, при условии заключения предусмотренного статьей 10.1 Федерального [закона](#) от 25 февраля 1999 года N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" дополнительного соглашения о передаче арендодателю части помещений во вновь созданном объекте недвижимости в соответствии с установленным сторонами договора распределением между ними общей площади такого объекта недвижимости, заключен договор, условия которого предусматривают передачу иному лицу помещений, подлежащих передаче арендодателю в соответствии с условиями указанного соглашения;"

б) [дополнить](#) пунктом 60 следующего содержания:

"60) на государственную регистрацию прав представлен договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, заключенному в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном [статьями 201.8-1 и 201.8-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", до получения разрешения на ввод таких объектов строительства в эксплуатацию.";

2) [статью 40](#) дополнить частью 12 следующего содержания:

"12. Для государственной регистрации права собственности арендодателя на жилые и (или) нежилые помещения в объекте недвижимости, созданном в соответствии с договором аренды земельного участка, заключенным в соответствии со статьей 10.1 Федерального [закона](#) от 25 февраля 1999 года N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", наряду с иными предусмотренными настоящим Федеральным законом документами представляется подписанный сторонами документ, подтверждающий исполнение ими обязательств по такому договору с учетом соглашения, предусмотренного подпунктом 3 пункта 2 статьи 10.1 Федерального [закона](#) от 25 февраля 1999 года N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" и содержащего описание конкретных жилых и (или) нежилых помещений в указанном объекте недвижимости.";

3) [статью 48](#) дополнить частями 6.3 и 6.4 следующего содержания:

---

"6.3. Положения пунктов 54, 55, 56, 57 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона не применяются в случае заключения застройщиком договоров участия в долевом строительстве с публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном [статьями 201.8-1 и 201.8-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

6.4. Положения части 3 настоящей статьи не применяются в случае заключения застройщиком договоров участия в долевом строительстве в соответствии с [частью 7.1 статьи 18](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", с публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном [статьями 201.8-1 и 201.8-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".";

4) [статью 51](#) дополнить частью 1.2 следующего содержания:

"1.2. При государственной регистрации заключаемого в соответствии со статьей 10.1 Федерального [закона](#) от 25 февраля 1999 года N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" договора аренды земельного участка, дополнительного соглашения к нему в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о следующих существенных условиях такого договора:

1) обязательство лица, с которым заключен договор аренды земельного участка, обеспечить передачу по результатам строительства определенной доли общей площади жилых и (или) нежилых помещений арендодателю в соответствии с соглашением, предусмотренным пунктом 3 настоящей части, максимальный срок выполнения такого обязательства;

2) доля общей площади жилых и (или) нежилых помещений, которая должна быть передана в соответствии с пунктом 1 настоящей части;

3) обязательство сторон договора аренды земельного участка в течение трех месяцев со дня получения разрешения на строительство заключить дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, содержащее описание конкретных жилых и (или) нежилых помещений с указанием их местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости и планируемой площади таких помещений в отношении каждого помещения, подлежащего передаче арендодателю лицом, заключившим договор аренды земельного участка, после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, в том числе наименование и (или) назначение строящегося помещения, номер этажа, на котором будет находиться такое помещение (если помещение входит в состав строящегося многоквартирного дома или иного многоэтажного здания, в том числе здания, имеющего подземные этажи), и номер помещения (при наличии);

4) обязанность лица, с которым заключен договор аренды земельного участка, не распоряжаться до государственной регистрации дополнительного соглашения жилыми и (или) нежилыми помещениями (правами на жилые и (или) нежилые помещения), которые не подлежат передаче арендодателю в соответствии с пунктом 1 настоящей части;

---

5) право лица, с которым заключен договор аренды земельного участка, только после государственной регистрации дополнительного соглашения, указанного в пункте 3 настоящей части, распоряжаться жилыми и (или) нежилыми помещениями (правами на жилые и (или) нежилые помещения), которые не подлежат передаче арендодателю в соответствии с пунктом 1 настоящей части."

## Статья 6

Внести в Федеральный закон от 29 июля 2017 года N 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, N 31, ст. 4767; 2018, N 1, ст. 54; N 28, ст. 4139; N 32, ст. 5115; N 49, ст. 7524) следующие изменения:

1) в части 1 статьи 3:

а) пункт 5 дополнить словами "в соответствии со статьей 12 настоящего Федерального закона";

б) в пункте 5.1 слова "и объектов транспортной инфраструктуры" заменить словами "объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения,";

2) дополнить статьей 9.1 следующего содержания:

"Статья 9.1. Некоммерческая организация, создаваемая Фондом

1. В целях финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства, Фонд создает унитарную некоммерческую организацию в организационно-правовой форме фонда (далее - некоммерческая организация Фонда), которой переходят имущество застройщика, в том числе права на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, объекты инфраструктуры, земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов инфраструктуры, указанных в пункте 5.1 части 1 статьи 3 настоящего Федерального закона, и обязательства перед участниками строительства в порядке, определенном [статьями 201.15-1, 201.15-2 и 201.15-2-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". Деятельность некоммерческой организации Фонда осуществляется за счет своего имущества, а также за счет денежных средств, предоставляемых Фондом. Указанные в настоящей части мероприятия осуществляются некоммерческой организацией Фонда за счет своего имущества, а также за счет денежных средств, предоставляемых Фондом, и денежных средств, предоставляемых Фондом в соответствии с частью 4 статьи 12 настоящего Федерального закона. Деятельность некоммерческой организации Фонда и указанные в настоящей части мероприятия могут осуществляться за счет денежных средств, предоставляемых Фондом, полученных в качестве имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований в соответствии со статьей 13.1 настоящего

---

Федерального закона, в соответствии с решением Правительства Российской Федерации, решением иного публично-правового образования о передаче Фонду в качестве имущественного взноса имущества.

2. Некоммерческая организация Фонда при передаче ей обязательств перед участниками строительства в порядке, определенном [статьями 201.15-1 и 201.15-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", не несет ответственность за допущенные застройщиком, признанным банкротом, нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства и обязана передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее трех лет со дня вынесения арбитражным судом определения, предусмотренного [пунктом 3 статьи 201.15-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

3. Некоммерческая организация Фонда может выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства указанных в части 1 настоящей статьи объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры с учетом следующих особенностей:

1) [части 1 - 2.6, 4, 5 статьи 3, статьи 18 - 18.2](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в отношении деятельности некоммерческой организации Фонда не применяются;

2) функции технического заказчика некоммерческой организации Фонда осуществляет юридическое лицо, специально созданное для этих целей Фондом;

3) некоммерческая организация Фонда осуществляет закупки в соответствии с [Федеральным законом](#) от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц".

4. Некоммерческая организация Фонда не вправе привлекать средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве.

5. Часть денежных средств, полученных от заключенных некоммерческой организацией Фонда договоров купли-продажи помещений в многоквартирных домах и иных объектах недвижимости, иных договоров о распоряжении указанными объектами после завершения их строительства, иных сделок по распоряжению принадлежащим некоммерческой организации Фонда имуществом, по решению ее высшего коллегиального органа может быть безвозмездно передана в собственность Фонда.

6. Годовой отчет о деятельности некоммерческой организации Фонда подлежит ежегодному размещению на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Счетная палата Российской Федерации и иные государственные органы Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют внешний государственный аудит (контроль) в отношении некоммерческой организации Фонда.;

3) в [статье 10](#):

---

а) [часть 4](#) изложить в следующей редакции:

"4. Денежные средства с номинального счета перечисляются на счет компенсационного фонда в течение трех рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Денежные средства со счета компенсационного фонда перечисляются на номинальный счет в течение пяти рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав информации, подтверждающей (свидетельствующей):

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

2) отсутствие основания для уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

3) излишнюю уплату застройщиком денежных сумм.";

б) [дополнить](#) частью 4.1 следующего содержания:

"4.1. Порядок направления, содержание и состав указанной в части 4 настоящей статьи информации определяются соглашением между органом регистрации прав и Фондом.";

4) в [статье 11](#):

а) [часть 5](#) изложить в следующей редакции:

"5. По запросам Фонда застройщики предоставляют Фонду необходимую для осуществления им предусмотренных настоящим Федеральным законом полномочий бухгалтерскую (финансовую) отчетность. В целях оценки возможности исполнения застройщиком принятых обязательств перед участниками долевого строительства Фонд вправе по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации, осуществлять проверки финансово-хозяйственной деятельности застройщиков, в том числе по месту нахождения застройщика с возможностью привлечения оценщиков и лиц, осуществляющих строительно-техническую экспертизу. Указанная в настоящей части проверка может проводиться в отношении застройщиков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, а также в отношении иных хозяйственных обществ, входящих с такими застройщиками в одну группу лиц, определяемую в соответствии с Федеральным [законом](#) от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции". Об итогах проверки Фонд уведомляет уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на территории которого осуществляется деятельность застройщика. Результаты проведенной Фондом проверки могут служить основанием:

1) для направления Фондом уведомления, предусмотренного частью 5.2 настоящей статьи;

---

2) доказательства наличия признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества застройщика, предусмотренных Федеральным [законом](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", при обращении Фонда в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом.";

б) [часть 5.1](#) после слова "установленным" дополнить словами "частью 1.1,";

в) в [части 5.2](#):

в [пункте 1](#) слова "пунктами 1.1, 1.8, 7" заменить словами "[пунктами 1.1, 1.8](#)";

[дополнить](#) пунктом 2.1 следующего содержания:

"2.1) о несоответствии застройщика требованиям, установленным [пунктом 7 части 2 статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не ранее двадцати рабочих дней, но не позднее двадцати трех рабочих дней со дня направления в личный кабинет застройщика уведомления об установлении факта несоответствия, которое направляется в личный кабинет застройщика не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям, предусмотренным настоящим пунктом;"

5) в [статье 12](#):

а) [наименование](#) дополнить словами ", финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства";

б) [часть 1](#) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

"4) для погашения расходов в соответствии с [пунктом 3 статьи 59](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".";

в) в [части 4](#) слово "только" заменить словами "некоммерческой организации Фонда в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, либо", дополнить предложением следующего содержания: "Конкурс не проводится, если для осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, указанных в части 1 статьи 9.1 настоящего Федерального закона, Фондом привлекается некоммерческая организация Фонда.";

б) [статью 13.1](#) изложить в следующей редакции:

"Статья 13.1. Использование имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований

1. Имущество Фонда, сформированное за счет имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований, может использоваться на следующие цели:

1) финансирование мероприятий, указанных в части 2 настоящей статьи;

---

2) финансирование деятельности Фонда, связанной с осуществлением функций и полномочий, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

3) финансирование деятельности некоммерческой организации Фонда;

4) возмещение расходов, понесенных Фондом за счет собственных денежных средств в соответствии с целями, предусмотренными настоящей частью.

2. Переданное Российской Федерацией, иным публично-правовым образованием Фонду в качестве имущественного взноса имущество в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства может использоваться на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры для последующей безвозмездной передачи таких объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, а также в соответствии с решением Правительства Российской Федерации на иные цели, связанные с указанными мероприятиями, в том числе для погашения расходов в соответствии с [пунктом 3 статьи 59](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

3. Фондом осуществляется финансирование указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий, в том числе мероприятий по завершению строительства объектов строительства, строительство которых осуществлялось в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и в отношении которых застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

4. Переданное Российской Федерацией, иным публично-правовым образованием Фонду в качестве имущественного взноса имущество в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры может быть передано Фондом некоммерческой организации Фонда для осуществления мероприятий, предусмотренных настоящей статьей, в соответствии со статьей 9.1 настоящего Федерального закона.

5. Решением Правительства Российской Федерации о финансировании указанных в части 2 настоящей статьи мероприятий может быть предусмотрено, что такое финансирование осуществляется Фондом безвозмездно.";

7) в [статье 25](#):

а) [дополнить](#) частью 8.1 следующего содержания:

"8.1. Предусмотренные частью 8 настоящей статьи договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве либо договор

---

поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве не представляются для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в случае, если договор участия в долевом строительстве заключается застройщиком:

1) в соответствии с [частью 7.1 статьи 18](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

2) с публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, установленном [статьями 201.8-1 и 201.8-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".";

б) в [части 43](#) слова ", за исключением одностороннего отказа от исполнения такого договора по основанию несоответствия страховой организации требованиям части 26 настоящей статьи," исключить;

в) в [абзаце первом части 49](#) слова "в общество" заменить словами "к страховщику";

г) [часть 61](#) признать утратившей силу.

## **Статья 7**

В [статью 8](#) Федерального закона от 1 июля 2018 года N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, N 28, ст. 4139) внести следующие изменения:

1) в [пункте 2 части 4](#) слово "созданными" заменить словами "получившими разрешение на строительство";

2) в [части 7](#) слова "второго предложения части 1.1, частей 2 - 2.2 статьи 3" заменить словами "[статьи 3, части 1 статьи 5, статьи 18](#)", после слов "до 1 июля 2018 года" дополнить словами ", с учетом особенностей, установленных настоящей статьей", во втором предложении слова "применяются в отношении указанных в настоящей части застройщиков с учетом особенностей, установленных настоящей статьей" заменить словами "не применяются в отношении указанных в настоящей части застройщиков", дополнить предложением следующего содержания: "Положения части 3 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) применяются в отношении указанных в настоящей части застройщиков.";

3) [дополнить](#) частью 7.1 следующего содержания:

"7.1. Предусмотренный частью 5.1 статьи 11 Федерального закона от 29 июля 2017 года N

---

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" (в редакции настоящего Федерального закона) мониторинг осуществляется публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд) в отношении указанных в части 7 настоящей статьи застройщиков в части соответствия таких застройщиков требованиям [части 2 статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" без учета изменений, внесенных Федеральным [законом](#) от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и настоящим Федеральным законом.";

4) [часть 8](#) изложить в следующей редакции:

"8. Указанный в части 7 настоящей статьи застройщик в течение двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона обязан открыть банковский счет в одном уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство. Под уполномоченным банком в настоящей статье понимается банк, указанный в пункте 3 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона). Реквизиты данного счета должны быть указаны в проектной декларации застройщика. Застройщик вправе расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком, в этом случае застройщик обязан открыть банковский счет в другом уполномоченном банке и перевести все суммы денежных средств на новый расчетный счет. Застройщик не позднее одного рабочего дня со дня открытия нового банковского счета уведомляет об этом банк, в котором был открыт банковский счет. После получения от застройщика уведомления о переводе денежных средств на новый расчетный счет застройщика уполномоченный банк не вправе проводить операции по расчетному счету застройщика, за исключением операций, распоряжения о проведении которых поступили до дня или в день получения соответствующего распоряжения об операции по переводу денежных средств на новый расчетный счет застройщика.";

5) [дополнить](#) частями 8.1 - 8.4 следующего содержания:

"8.1. По расчетному счету указанного в части 7 настоящей статьи застройщика не допускается совершение следующих операций:

1) операции, связанные с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц;

2) операции, связанные с обеспечением исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

3) предоставление ссуд, займов;

---

4) покупка ценных бумаг;

5) операции, связанные с созданием коммерческих и некоммерческих организаций, участием в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением операций, связанных с созданием (участием в уставных капиталах) хозяйственных обществ - застройщиков, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом;

6) оплата выпускаемых (выдаваемых) застройщиком ценных бумаг, за исключением оплаты выпускаемых им акций.

8.2. Указанные в части 8.1 настоящей статьи ограничения не распространяются на исполнение обязательств указанного в части 7 настоящей статьи застройщика, которые возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона. В случае поступления распоряжений о совершении операций по расчетному счету застройщика, совершение которых не допускается частью 8.1 настоящей статьи, уполномоченный банк отказывает в проведении операции по счету и уведомляет об этом контролирующий орган и Фонд в день отказа от проведения операции по счету. Уполномоченный банк осуществляет контроль за операциями по расчетному счету застройщика на основании информации, содержащейся в распоряжении застройщика. За операциями, связанными с обязательствами, возникшими до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, контроль осуществляется на основании информации, содержащейся в распоряжении застройщика, в котором должна быть указана дата возникновения таких обязательств. Уполномоченный банк вправе запросить у застройщика дополнительные документы, копии документов, являющиеся подтверждением того, что дата возникновения соответствующего обязательства возникла до дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Обязанность по открытию расчетного счета в уполномоченном банке не распространяется на технического заказчика, выполняющего работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, и генерального подрядчика, выполняющего работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком, указанным в части 7 настоящей статьи. Все расчеты, связанные со строительством (созданием) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией осуществляются таким застройщиком с использованием расчетного счета застройщика.

8.3. Указанный в части 7 настоящей статьи застройщик не вправе:

1) привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых кредитов на строительство и предоставляемых основным обществом застройщика целевых займов;

2) использовать принадлежащее ему имущество для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

3) принимать на себя обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

---

4) выпускать или выдавать ценные бумаги, за исключением акций;

5) предоставлять займы и ссуды, за исключением целевых займов, предоставляемых застройщиком другому застройщику, по отношению к которому он является основным обществом;

6) приобретать ценные бумаги;

7) создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением создания (участия в уставных капиталах) хозяйственных обществ - застройщиков, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом.

8.4. Указанные в части 8.3 настоящей статьи ограничения не распространяются на исполнение обязательств указанного в части 7 настоящей статьи застройщика, которые возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.";

б) **дополнить** частью 10.1 следующего содержания:

"10.1. В случае, если до 1 июля 2018 года застройщиком заключен инвестиционный договор, условием реализации которого в соответствии с актом Правительства Российской Федерации является определение доли Российской Федерации в построенных объектах капитального строительства и стороны которого определены таким актом, строительство либо реконструкция объекта социальной инфраструктуры и (или) уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам на его строительство либо реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по данному договору, осуществляются в порядке, установленном [статьей 18.1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"."

## **Статья 8**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. Положения [статьи 201.15-4](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона) применяются арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве жилищно-строительных кооперативов, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Положения [параграфа 7 главы IX](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона) применяются в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, а также если производство по делу о банкротстве застройщика (за исключением положений [статьи 201.15-4](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)") возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

---

4. До утверждения в установленном Федеральным [законом](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" порядке федерального стандарта о правилах ведения реестра требований участников строительства требования участников строительства как о передаче жилых помещений, так и о передаче машино-мест и нежилых помещений включаются в реестр требований о передаче жилых помещений с учетом очередности, предусмотренной указанным Федеральным [законом](#).

5. Если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона и к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди, арбитражный управляющий в течение сорока пяти календарных дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона вносит в реестр требований кредиторов соответствующие изменения путем включения требований участников строительства в отношении машино-мест и нежилых помещений, указанных в [подпункте 3.1 пункта 1 статьи 201.1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в реестр требований по передаче жилых помещений и исключения требований участников строительства в указанной части из четвертой очереди реестра требований кредиторов. В случае, если требования участников строительства не были предъявлены в установленный Федеральным [законом](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" срок, такие требования предъявляются конкурсному управляющему не позднее двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований о передаче жилых помещений, который является частью реестра требований кредиторов, в порядке, установленном настоящей статьей, Федеральным [законом](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

6. Установленная [частью 4.1 статьи 23.3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) обязанность жилищно-строительных кооперативов по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренной [статьей 23.3](#) указанного Федерального закона, возникает по истечении девяти месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

7. Оператор государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства и оператор единой информационной системы жилищного строительства в срок до истечения девяти месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона обязаны обеспечить возможность передачи и приема указанными системами документов и информации, размещенных жилищно-строительными кооперативами в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

8. Застройщики, которые получили заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий до 1 июля 2018 года, должны направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий в предусмотренную [статьей 23.3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) единую информационную систему жилищного строительства (далее - информационная система) для включения [оператором](#) информационной системы указанных документов в данную

---

информационную систему не позднее шести месяцев со дня объявления оператором информационной системы о технической возможности размещения застройщиками предусмотренных настоящей частью проектной документации и результатов инженерных изысканий. Информация о наличии такой технической возможности размещается на сайте информационной системы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" оператором информационной системы. Порядок, состав, способы размещения в информационной системе указанных в настоящей части проектной документации и результатов инженерных изысканий устанавливаются Правительством Российской Федерации.

9. Ненаправление застройщиком проектной документации и результатов инженерных изысканий по истечении указанного в [части 8](#) настоящей статьи срока является основанием для вынесения осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации соответствующего предписания застройщику и (или) проведения внеплановой проверки в порядке, установленном [статьей 23](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона).

10. Лицо, осуществляющее ведение единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства, указанное в [части 2 статьи 50.1](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, и оператор информационной системы обязаны обеспечить возможность передачи и приема данными системами документов и информации, указанных в [части 8](#) настоящей статьи и [части 6.5 статьи 23.3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в срок не позднее двенадцати месяцев со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

11. Застройщики, получившие разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, вправе размещать временно свободные денежные средства на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика, при условии, что денежные средства и начисленные проценты по такому депозиту подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались.

12. Сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика, получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, подлежат размещению этим застройщиком в информационной системе с указанием номера расчетного счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер) не позднее одного рабочего дня со дня открытия или закрытия расчетного счета застройщика.

13. Положения [частей 1.1 и 2.3 статьи 3](#), [статьи 18](#) (за исключением [части 7.1](#)), [статей 18.1 и 18.2](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) не применяются в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года.

---

(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

Ч. 8, 17 - 49 ст. 25 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ [утратили силу](#) с 27.06.2019.

14. Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным [законом](#) от 29 июля 2017 года N 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 - обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд) в порядке, установленном указанным Федеральным [законом](#), по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию со дня вступления в силу настоящего Федерального закона, в отношении многоквартирного дома и (или) домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более), если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении соответствующего объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию до государственной [регистрации](#) публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд) и исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по этим договорам обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка в порядке, установленном [частями 17 - 49 статьи 25](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 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". К этим договорам не применяются положения [частей 8, 15, 17 - 49 статьи 25](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 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". Положения настоящей части не применяются в отношении договоров участия в долевом строительстве, заключенных застройщиком после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, если исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по таким договорам обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка в отношении объекта недвижимости в целом и такими договорами не предусматривается заключение договора страхования или договора поручительства в отношении каждого участника долевого строительства.

(в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2021 N 476-ФЗ)

15. В случае возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, осуществляющего привлечение денежных средств и (или) имущества участников строительства в отношении объектов строительства как при условии заключения им договоров страхования гражданской ответственности застройщика или договоров поручительства в порядке, предусмотренном [частями 17 - 49 статьи 25](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N 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", так и при условии исполнения им обязанности по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, собрание участников строительства и участников долевого строительства, имеющих требования в отношении одного и того же объекта строительства, проводится совместно в порядке, установленном [пунктом 5 статьи](#)

[201.12-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона). По вопросам голосования, предусмотренным [пунктом 6 статьи 201.12-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", участники строительства не принимают участия в голосовании.

16. Привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, связанное с возникновением у них права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только с использованием счетов, предусмотренных [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона), по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства), если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 1 июля 2019 года, за исключением договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства), которые соответствуют установленным Правительством Российской Федерации [критериям](#), определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве. [Методика](#) определения соответствия многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) указанным в настоящей части критериям, [перечень](#) документов, необходимых для определения соответствия таких объектов этим критериям, и период, в течение которого застройщик может направить в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - контролирующий орган), заявление о выдаче заключения о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов, предусмотренных [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) (далее - заявление застройщика), устанавливаются Правительством Российской Федерации. На основании заявления застройщика контролирующий орган выдает заключение о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов, предусмотренных [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) (далее - заключение контролирующего органа о соответствии критериям), и размещает в информационной системе заявление застройщика, заключение контролирующего органа о соответствии критериям или отказ в выдаче заключения контролирующего органа о соответствии критериям не позднее трех рабочих дней со дня принятия соответствующего решения. (в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

---

17. Застройщик, получивший заключение контролирующего органа о соответствии критериям, заключает договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) (далее - договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд), и не вправе заключать в отношении такого объекта недвижимости (проекта строительства) договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов, предусмотренных [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) (далее - договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу). Застройщик вправе отказаться от заключения договоров участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд. В таком случае застройщик вносит соответствующие изменения в проектную декларацию и размещает соответствующие сведения в информационной системе. Со дня размещения указанных изменений в информационной системе застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу без уплаты взноса в компенсационный фонд. (часть 17 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

18. При поступлении указанного в [части 3 статьи 48](#) Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" запроса федерального органа исполнительной власти и его территориальных органов, осуществляющих государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), в случае отсутствия в информационной системе предусмотренных [частью 16](#) настоящей статьи сведений Фонд обязан направить в орган регистрации прав уведомление об отсутствии у застройщика права заключать договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд. (часть 18 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

19. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в орган регистрации прав поступило предусмотренное [частью 18](#) настоящей статьи уведомление Фонда. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по указанному основанию приостанавливается до поступления в орган регистрации прав уведомления Фонда о праве застройщика заключать договоры участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд или представления на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу. (часть 19 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

20. Если в отношении части проектов строительства застройщиком заключаются договоры участия в долевом строительстве по правилам, установленным [частями 16 и 17](#) настоящей статьи, на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, а в отношении других объектов строительства - договоры участия в долевом строительстве с использованием

---

счетов эскроу, указанные в настоящей части договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу заключаются с особенностями, предусмотренными настоящей статьей. При заключении договоров участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, применяются требования, предусмотренные [абзацем вторым пункта 1 статьи 2, частью 1.1, пунктом 1.3 части 2 статьи 3, статьями 18 - 18.2](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона), и требования, предусмотренные [пунктами 1.4 - 1.7, 7 части 2 статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Указанные требования не применяются к застройщикам, осуществляющим деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости, как на основании заключения контролирующего органа о соответствии критериям, так и с использованием счетов эскроу при условии, если договоры о развитии застроенной территории, и (или) договоры о комплексном развитии территории, и (или) договоры о комплексном освоении территории заключены до 1 июля 2018 года. В отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, при заключении указанных в настоящей части договоров участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу применяются требования [частей 8 - 8.3 статьи 8](#) Федерального закона от 1 июля 2018 года N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона). Предусмотренный [частью 2.3 статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) и [частью 8 статьи 8](#) Федерального закона от 1 июля 2018 года N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) банковский счет в уполномоченном банке используется в отношении денежных средств, привлекаемых по договорам участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд.  
(часть 20 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

21. Требования [статей 18 - 18.2](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) в части осуществления уполномоченным банком контроля за совершением операций по расчетному счету застройщика, указанного в [части 20](#) настоящей статьи и получившего разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, не применяются после наступления оснований, предусмотренных [частью 7 статьи 18.2](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

---

Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона). Требования [частей 8 - 8.3 статьи 8](#) Федерального закона от 1 июля 2018 года N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) в части осуществления уполномоченным банком контроля за совершением операций по расчетному счету застройщика, указанного в [части 20](#) настоящей статьи и получившего разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, не применяются после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и предоставления застройщиком в уполномоченный банк документов, подтверждающих получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.  
(часть 21 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

22. В отношении застройщиков, заключающих договоры участия в долевом строительстве по правилам, установленным [частью 16](#) настоящей статьи, без получения заключения контролирующего органа о соответствии критериям либо при отказе от заключения договоров участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд, не применяются особенности, предусмотренные [частью 21](#) настоящей статьи. При этом в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, уполномоченный банк контролирует соответствие и назначение платежа, указанного в распоряжении застройщика, требованиям [статей 18 - 18.2](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона). В отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 года, уполномоченный банк контролирует соответствие и назначение платежа, указанного в распоряжении застройщика, требованиям [частей 8 - 8.3 статьи 8](#) Федерального закона от 1 июля 2018 года N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона). Указанный в настоящей части контроль уполномоченный банк осуществляет в отношении денежных средств, поступающих на расчетный счет застройщика и находящихся на таком счете в уполномоченном банке по обязательствам застройщика, возникшим до 1 июля 2019 года.  
(часть 22 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

23. При заключении договоров участия в долевом строительстве по основаниям и в порядке, которые предусмотрены [частью 16](#) настоящей статьи, с использованием счетов, предусмотренных [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона), не применяются положения [части 1 статьи 15.4](#) указанного Федерального закона, предусматривающие необходимость заключения таких договоров всеми участниками долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.  
(часть 23 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

24. Залог, предусмотренный [частью 1 статьи 13](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года

---

N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) и [частью 2 статьи 13](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и возникший в обеспечение исполнения обязательств застройщика, осуществляющего привлечение денежных средств и (или) имущества участников строительства в отношении указанных в [части 16](#) настоящей статьи объектов строительства по договорам участия в долевом строительстве при условии уплаты взноса в компенсационный фонд, сохраняется в отношении указанных обязательств. У участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу в отношении таких объектов недвижимости залог не возникает.

(часть 24 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

25. В случае, предусмотренном [частью 24](#) настоящей статьи, имущество, указанное в [части 1 статьи 13](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) и [частях 2 и 3 статьи 13](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", может быть передано в залог лицу, предоставившему целевой кредит (целевой заем) застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства. При этом удовлетворение требований залогодержателя осуществляется за счет заложенного имущества в соответствии с [частью 2 статьи 15](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", право залога на объекты долевого строительства прекращается в случае, предусмотренном [частью 8 статьи 13](#) указанного Федерального закона.

(часть 25 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

26. В случае возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, осуществляющего привлечение денежных средств и (или) имущества участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в отношении объектов строительства, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении соответствующего объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию до государственной регистрации Фонда и (или) договоры участия в долевом строительстве в отношении объекта строительства заключались при условии исполнения таким застройщиком обязанности по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, а также с использованием счетов, предусмотренных [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона), собрание участников строительства и участников долевого строительства, имеющих требования в отношении одного и того же объекта строительства, проводится совместно в порядке, установленном [пунктом 5 статьи 201.12-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона). По вопросам голосования, предусмотренным

---

[пунктом 6 статьи 201.12-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", участники строительства не принимают участия в голосовании. (часть 26 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

Президент  
Российской Федерации  
В.ПУТИН

Москва, Кремль

25 декабря 2018 года

N 478-ФЗ

---