Вносится Правительством

Российской Федерации

Проект

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в Федеральный** [**закон**](consultantplus://offline/ref=7EE2301FDCC3BBA178858645FDE604794777E1660189A8CD5752AA55CAU62FL) **«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»» и отдельные законодательные акты**

**Российской Федерации**

**Статья 1**

Внести в Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=963250ADDAFB2368A0DA3C9AFD4DE4D841EA0AD124BC0D77B156E7A903K6T5N) от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ   
«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; № 43, ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015, 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619, 7643; 2013, № 30, ст. 4074, 4082; № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; 2016, № 27, ст. 4237) следующие изменения:

1. в подпункте 6 части 2 статьи 3.1 слова «выбранные застройщиком способы обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве в соответствии с частью 2 статьи 12.1 настоящего Федерального закона или» исключить;
2. в статье 12.1:

а) часть 2 признать утратившей силу;

б) в части 3 слова «, наряду с исполнением обязанности, предусмотренной частью 2 настоящей статьи» исключить;

3) статьи 15.1 и 15.2 признать утратившими силу;

4) в статье 23:

а) часть 6 дополнить пунктом 8.1. следующего содержания:

«8.1) направляет застройщику предписание о приостановлении на определенный срок осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, вынесенное в соответствии с частью 15 настоящей статьи;»

б) в части 15:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«15. Контролирующий орган выносит предписание о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае, если:»

в) дополнить частями 15.1 -15.3 следующего содержания:

«15.1. Деятельность застройщика, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, возобновляется со дня, следующего за днем принятия решения контролирующим органом о возобновлении застройщиком такой деятельности. Такое решение принимается не позднее 5 рабочих дней с даты получения контролирующим органом от застройщика документов, подтверждающих устранение нарушений, указанных в предписании контролирующего органа и послуживших основанием для приостановления такой деятельности.

15.2. Предписание контролирующего органа о приостановлении деятельности застройщика, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и (или) решение контролирующего органа о возобновлении такой деятельности направляется контролирующим органом застройщику, а также в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня вынесения такого предписания и (или) принятия соответствующего решения.

15.3. Предписания и решения контролирующего органа направляются застройщику и в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, посредством почтовой, факсимильной связи либо посредством вручения адресату или в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в порядке, установленном уполномоченным органом. При направлении предписаний и решений контролирующего органа в форме электронных документов данные предписания и решения считаются полученными по истечении одного рабочего дня со дня их направления адресату в порядке, установленном уполномоченным органом, при условии, что контролирующий орган получил подтверждение получения указанных предписаний и решений в установленном им порядке.»;

4) статью 23.2 изложить в следующей редакции:

«Статья 23.2. **Гарантирование прав, законных интересов и имущества граждан - участников долевого строительства**

1. В целях гарантирования прав, законных интересов и имущества граждан - участников долевого строительства некоммерческая организация единого института развития в жилищной сфере, созданная в организационно-правовой форме фонда, определенная Правительством Российской Федерации (далее – Фонд), осуществляет следующие полномочия:

1) формирование компенсационного фонда долевого строительства;

2) контроль за поступлением взносов застройщиков в компенсационный фонд долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом;

3) осуществление выплаты возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве при банкротстве застройщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;

4) осуществление полномочий арбитражного управляющего в деле о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=509E6077DF41524DD064F70488C22B52234C42741F092B56886F3D4887IAz3O) от   
26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон о банкротстве);

5) предоставление займов застройщику, который будет являться приобретателем в соответствии со статьей 201.15-1 Федерального закона банкротстве, на основании и в порядке, установленным Правительством Российской Федерации;

6) оказание финансовой помощи приобретателю, застройщику, в отношении которого арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве, или созданному в соответствии с Федеральным законом о банкротстве жилищно-строительному кооперативу, в том числе на безвозмездной и безвозвратной основе, для завершения строительства объектов и исполнения обязательств по передаче жилых помещений в указанных объектах участникам долевого строительства в случаях, установленных Фондом.

2. Компенсационный фонд долевого строительства - это совокупность денежных средств и иного имущества, которые формируются и используются в порядке, установленном настоящим Федеральным законом. Имущество компенсационного фонда долевого строительства формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, доходов от инвестирования средств компенсационного фонда долевого строительства и иных источников, предусмотренных либо незапрещенных законодательством Российской Федерации.

3. Компенсационный фонд долевого строительства принадлежит Фонду на праве собственности.

4. Компенсационный фонд долевого строительства обособляется от иного имущества Фонда. По компенсационному фонду долевого строительства ведется обособленный учет.

5. Денежные средства компенсационного фонда долевого строительства должны учитываться на специально открываемом счете Фонда. Права на ценные бумаги, приобретенные за счет денежных средств компенсационного фонда долевого строительства, учитываются на отдельных счетах депо, открытых Фонду.

6. Застройщики обязаны уплачивать взносы в компенсационный фонд долевого строительства. Размер обязательных отчислений (взносов) застройщика в указанный фонд устанавливается Правительством Российской Федерации и рассчитывается на основе цены каждого договора участия в долевом строительстве и коэффициента, определяемого в соответствии с методикой, утвержденной Правительством Российской Федерации.

7. Выплаты возмещения гражданам - участникам долевого строительства осуществляется в случае, если в отношении объекта недвижимости застройщиком уплачивались обязательные отчисления (взносы) в соответствии с настоящей статьей, застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство. Выплата такого возмещения осуществляется в размере уплаченной цены договора участия в долевом строительстве, по которому были уплачены застройщиком обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого участия.

8. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства осуществляются в порядке, предусмотренном Федеральным законом о банкротстве.

9. Порядок осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд долевого строительства, условия и порядок использования средств компенсационного фонда долевого строительства, а также правила размещения и инвестирования средств компенсационного фонда долевого строительства устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Деятельность Фонда осуществляется в том числе за счет средств, получаемых от размещения и инвестирования средств компенсационного фонда долевого строительства. Предельный объем средств, за счет которых осуществляется деятельность Фонда, устанавливается его уставом.

11. Фонд может быть реорганизован или ликвидирован на основании федерального закона, определяющего цели, порядок и сроки реорганизации или ликвидации Фонда, а также судьбу имущества, находящегося в его собственности, включая имущество, составляющее компенсационный фонд долевого строительства.

12. Обращение взыскания по долгам Фонда на средства компенсационного фонда долевого строительства не допускается.

13. Фонд не может бать признан несостоятельным (банкротом).

14. По запросам органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Фонд не позднее двух рабочих дней со дня получения такого запроса предоставляет сведения об уплате или неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) по договору участия в долевом строительстве, предусмотренных настоящим Федеральным законом с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия. Указанный в настоящей части запрос должен содержать идентифицирующие сведения о застройщике, кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества, реквизиты договора участия в долевом строительстве, описание объекта долевого строительства согласно договору, определенная договором цена.

15. Фонд вносит в единый реестр застройщиков информацию об объектах долевого строительства, в отношении которых застройщиком уплачены взносы в компенсационный фонд долевого строительства.

16. По запросам Фонда орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, контролирующий орган, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также иные органы государственной власти, органы местного самоуправления, без взимания платы предоставляют Фонду необходимые для осуществления им предусмотренных настоящим Федеральным законом полномочий документы и информацию. Указанные в настоящей части сведения, документы или запросы предоставляются или направляются с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия. При невозможности отправки или получения запрашиваемых в соответствии с настоящей статьей сведений, документов и информации с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия такие сведения, документы и информация предоставляются иным способом.».

**Статья 2**

Внести в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ   
«О несостоятельности (банкротстве)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2011, № 29, ст. 4301; № 49, ст. 7024; 2013, № 27, ст. 3481; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 1, ст. 11) следующие изменения:

1. в статье 2:

абзац двадцать седьмой дополнить словами «или некоммерческая организация единого института развития в жилищной сфере, созданная в организационно-правовой форме фонда, определенная Правительством Российской Федерации (далее – Фонд), осуществляющий указанные полномочия в случаях, установленных настоящим Федеральным законом»;

в абзаце двадцать восьмом слово «, осуществляющая» заменить словами «, или Фонд, осуществляющие»;

2) в статье 201.1:

а) пункт 1 дополнить подпунктом 2.1 следующего содержания:

«2.1) участник долевого строительства – участник строительства, имеющий требование к застройщику на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по которому застройщиком осуществлен взнос в компенсационный фонд;»;

б) дополнить пунктами 2.1 - 2.3 следующего содержания:

«2.1. Конкурсным управляющим (внешним управляющим) в деле о банкротстве застройщика, который осуществлял взносы в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, является некоммерческая организация единого института развития в жилищной сфере, созданная в организационно-правовой форме фонда, определенная Правительством Российской Федерации (далее – Фонд).

На Фонд, а также на представителей Фонда не распространяются требования настоящего Федерального закона о страховании ответственности на случай причинения убытков лицам, участвующим в деле о банкротстве застройщика, о членстве в саморегулируемой организации арбитражных управляющих, об освобождении или отстранении от исполнения возложенных на арбитражного управляющего, являющегося членом саморегулируемой организации арбитражных управляющих, обязанностей.

2.2. При принятии заявления о признании должника банкротом арбитражный суд проверяет наличие информации об указанном должнике в едином реестре застройщиков, который ведется в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В случае наличия должника в указанном реестре арбитражный суд указывает в определении о принятии заявления о признании должника банкротом на применение при банкротстве должника правил настоящего параграфа, а также о наличии информации в указанном реестре об уплате застройщиком взносов в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и направляет указанное определение в Фонд, который вправе участвовать в рассмотрении обоснованности заявления о признании застройщика банкротом. При наличии информации в указанном реестре об уплате застройщиком взносов в компенсационный фонд в саморегулируемую организацию арбитражных управляющих такое определение не направляется.

Сведения о принятии заявления о признании должника банкротом подлежат опубликованию в порядке, установленном [статьей 28](consultantplus://offline/ref=B35BAAD54DB3A73535A0989919E3856F3D6D85802EA4B03876044D5567BE6D21450402DB88A7YF71G) настоящего Федерального закона.

2.3. При рассмотрении дела о банкротстве застройщика предусмотренные настоящим Федеральным законом наблюдение и финансовое оздоровление не применяются.

Арбитражный суд рассматривает обоснованность заявления о признании должника банкротом по правилам статьи 48 настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящим параграфом.

По результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании должника банкротом арбитражный суд:

принимает решение о признании требований заявителя обоснованными, о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства;

выносит определение об отказе в признании должника банкротом и об оставлении такого заявления без рассмотрения;

принимает решение об отказе в признании должника банкротом и о прекращении производства по делу о банкротстве.

Указанные акты арбитражного суда могут быть обжалованы.

Конкурсное производство вводится сроком на один год. Срок конкурсного производства может неоднократно продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, на шесть месяцев..»;

в) абзац третий пункта 3 изложить в следующей редакции:

«Если сведения о том, что должник является застройщиком, становятся известны арбитражному суду после возбуждения дела о банкротстве, арбитражный суд принимает по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, или по собственной инициативе решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, или выносит определение, в случае, если указанные сведения стали известны после признания должника банкротом, в которых указывает на применение при банкротстве должника правил настоящего параграфа. Сведения, содержащиеся в указанных решении или определении, подлежат опубликованию в порядке, установленном [статьей 28](consultantplus://offline/ref=B35BAAD54DB3A73535A0989919E3856F3D6D85802EA4B03876044D5567BE6D21450402DB88A7YF71G) настоящего Федерального закона. Указанные решение или определение могут быть обжалованы.»;

г) дополнить пунктами 3.1. и 3.2 следующего содержания:

«3.1. В случае применения при банкротстве должника правил настоящего параграфа и утверждения Фонда в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего)в судебных актах указываются наименование Фонда и его адрес для направления корреспонденции.

Фонд осуществляет полномочия конкурсного управляющего (внешнего управляющего) через назначенного им из числа своих работников [представителя](consultantplus://offline/ref=FC634FFA9F3E0A7968F1E964825A05010B5DDCAEEC8D225080DC81F53166ABA3C8195774B079003Bm7MBR) (представителей), действующего на основании доверенности.

Приказ Фонда о назначении представителя или о прекращении его полномочий Фонда подлежит размещению на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в день его принятия.

Представитель Фонда при исполнении им обязанностей представителя конкурсного управляющего (внешнего управляющего) может быть отстранен арбитражным судом от исполнения указанных обязанностей в связи с удовлетворением арбитражным судом жалобы лица, участвующего в деле о банкротстве, на неисполнение или ненадлежащее исполнение представителем Фонда обязанностей представителя конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при условии, что такое неисполнение или ненадлежащее исполнение указанных обязанностей нарушило права или законные интересы заявителя жалобы и повлекло за собой убытки для застройщика или его кредиторов.

Определение арбитражного суда об отстранении представителя Фонда от исполнения обязанностей представителя конкурсного управляющего (внешнего управляющего) подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано.

3.2. Расходы Фонда по осуществлению полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) осуществляются (возмещаются) за счет имущества застройщика в соответствии со сметой текущих расходов.

Смета текущих расходов подлежит утверждению (изменению) Фондом. В течение пяти рабочих дней со дня ее утверждения (изменения) Фонд размещает ее на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и направляет в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве застройщика. В случае наличия возражений по смете лицо, участвующее в деле о банкротстве, вправе в течение одного месяца, когда оно узнало или должно было узнать об утверждении (изменении) сметы обратиться в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве застройщика, в рамках такого дела с заявлением о рассмотрении его возражений. По итогам рассмотрения указанных возражений арбитражный суд вносит в смету текущих расходов изменения, вступающие в силу после вынесения соответствующего судебного акта, если обратившееся с возражениями лицо докажет, что предусмотренные сметой расходы заведомо необоснованные.

Конкурсный управляющий (внешний управляющий) вправе авансировать затраты, связанные с исполнением возложенных на него полномочий, в том числе затраты на оплату услуг лиц, привлечение которых для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, из собственных средств с последующим возмещением этих затрат за счет конкурсной массы в составе требований кредиторов по текущим платежам в соответствии с очередностью, установленной для соответствующего вида затрат, отнесенных к текущим платежам. Требования Фонда, приобретенные им в связи с выплатой возмещения в соответствии со статьей 201.12-1 настоящего Федерального закона, включаются в реестр требований кредиторов независимо от даты закрытия такого реестра.»;

д) пункт 7 изложить в следующей редакции:

«7. С даты возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика и до даты признания его банкротом застройщик обязан при заключении договора, предусматривающего передачу жилого помещения, а также при принятии денежных средств от физических лиц по ранее заключенным таким договорам предварительно письменно сообщать им, что в отношении него возбуждено дело о банкротстве.»;

е) в пункте 8 слово «наблюдения» заменить словами «внешнего управления, решение о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства»;

ж) дополнить пунктом 8.1 следующего содержания:

«8.1. Первое собрание кредиторов проводится не ранее четырех месяцев с даты принятия решения о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства.

В случае, если у застройщика имеются объекты строительства, в отношении которых были уплачены взносы в Фонд, первое собрание кредиторов проводится не позднее месяца после принятия решений собранием участников долевого строительства в соответствии со статьей 201.12-1 настоящего Федерального закона.

Участники строительства при участии в собраниях кредиторов обладают числом голосов, определяемым исходя из суммы, уплаченной участником строительства застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимости переданного застройщику имущества, а также размера убытков в виде реального ущерба, определенного в соответствии с [пунктом 2 статьи 201.5](#P69) настоящего Федерального закона.»;

3) в пункте 2 статьи 201.2 слова «абзацами вторым и третьим» заменить словами «абзацами вторым, третьим и четвертым»;

4) в пункте 1 статьи 201.3 после слов «в виде запрета на» дополнить словами «расторжение арендодателем договора аренды земельного участка с застройщиком,»;

5) статью 201.4 изложить в следующей редакции:

«Статья 201.4. Особенности предъявления участниками строительства требований при банкротстве застройщика

1. С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе внешнего управления в деле о банкротстве застройщика, требования о передаче жилых помещений, в том числе возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, и (или) денежные требования участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного настоящим параграфом порядка предъявления требований к застройщику С даты открытия конкурсного производства исполнение исполнительных документов по требованиям участников строительства, предусмотренным [пунктом 1](#P57) настоящей статьи, прекращается.

2. Руководитель застройщика в течение десяти дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу сведений о всех участниках строительства конкурсному управляющему Конкурсный управляющий в пятидневный срок с даты получения сведений от застройщика уведомляет всех известных ему участников строительства об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и денежных требований.

3. Денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений (далее – требования участников строительства) предъявляются конкурсному управляющему.

Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований о передаче жилых помещений, который является частью реестра требований кредиторов, в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

4. Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении трех месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Требования участников строительства включаются в реестр требований о передаче жилых помещений при предъявлении указанных требований не позднее трех месяцев со дня получения уведомления конкурсного управляющего, предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи, независимо от даты закрытия такого реестра. В случае пропуска указанного в настоящем пункте срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом.

Конкурсный управляющий обязан обеспечить лицам, участвующим в деле о банкротстве, возможность ознакомления с реестром требований о передаче жилых помещений и основаниями для включения требований участников строительства в такой реестр. Возражения лиц, участвующим в деле о банкротстве застройщика, могут быть заявлены в течение пятнадцати дней со дня закрытия реестра требований кредиторов в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, который рассматривает такие возражения в порядке, установленном [статьей 60](consultantplus://offline/ref=5B0D9668A9CBDF918E06F5FBE80D1C50E825106854E7F76CD517A8510E31518700AFB4FC189B5EB954s1R) настоящего Федерального закона.

5. Расходы конкурсного управляющего на уведомление кредиторов о предъявлении требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований осуществляются им за счет должника.

6. Наряду с приложением вступивших в силу решений суда, арбитражного суда, определений о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решений третейского суда или иных судебных актов и (или) подлинных документов либо их надлежащим образом заверенных копий, подтверждающих обоснованность этих требований, конкурсному управляющему должны быть предоставлены документы, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

7. Конкурсный управляющий [рассматривает](consultantplus://offline/ref=5B0D9668A9CBDF918E06F5FBE80D1C50EB2C176C50E4F76CD517A8510E31518700AFB4FC189B58B454s5R) предъявленное в ходе дела о банкротстве требование участника строительства и по результатам его рассмотрения не позднее чем в течение тридцати рабочих дней со дня получения такого требования вносит его в реестр требований о передаче жилых помещений в случае обоснованности предъявленного требования.

В тот же срок конкурсный управляющий уведомляет соответствующего участника строительства о включении его требования в реестр требований о передаче жилых помещений, или об отказе в таком включении, или о включении в реестр требования в неполном объеме При включении требований участников строительства конкурсным управляющим учитывается размер убытков в виде реального ущерба, определенный в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 настоящего Федерального закона, независимо от предъявления участником строительства соответствующего требования в части убытков.

Если после включения конкурсным управляющим требования участника строительства в реестр требований о передаче жилых помещений в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи конкурсному управляющему станут известны обстоятельства, свидетельствующие о необоснованном включении такого требования, о наличии которых он не знал и не должен был знать на момент его включения в реестр, конкурсный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением об исключении этого требования из реестра полностью или частично. Принятое по результатам рассмотрения этого заявления определение может быть обжаловано.

8. Возражения по результатам рассмотрения конкурсным управляющим требования участника строительства могут быть заявлены в арбитражный суд участником строительства не позднее чем в течение пятнадцати рабочих дней со дня получения участником строительства уведомления конкурсного управляющего о результатах рассмотрения этого требования. К указанным возражениям должны быть приложены документы, подтверждающие направление конкурсному управляющему копии возражений и приложенных к возражениям документов.

9. Требования участников строительства, возражения по которым не заявлены в срок, предусмотренный пунктом 8 настоящей статьи, считаются установленными в размере, составе и порядке, которые определены конкурсным управляющим.

10. Требования участников строительства, по которым заявлены возражения, рассматриваются арбитражным судом в порядке, установленном [статьей 60](consultantplus://offline/ref=5B0D9668A9CBDF918E06F5FBE80D1C50E825106854E7F76CD517A8510E31518700AFB4FC189B5EB954s1R) настоящего Федерального закона.

По результатам такого рассмотрения выносится определение арбитражного суда о включении или об отказе во включении указанных требований в реестр требований о передаче жилых помещений. Копия определения о включении или об отказе во включении указанных требований в реестр требований о передаче жилых помещений направляется лицу, заявившему возражения, и конкурсному управляющему не позднее дня, следующего за днем вынесения определения арбитражного суда.

Определение арбитражного суда о включении или об отказе во включении требований участников строительства в реестр требований о передаче жилых помещений может быть обжаловано.

11. Требование участника строительства, установленное соответствующим определением арбитражного суда, включается конкурсным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений не позднее дня, следующего за днем получения копии указанного определения конкурсным управляющим, о чем участник строительства уведомляется конкурсным управляющим в течение трех дней со дня внесения соответствующей записи в реестр требований о передаче жилых помещений.

12. В случае перехода требования участника строительства, включенного конкурсным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, замена кредитора в реестре производится конкурсным управляющим (внешним управляющим) в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

13. Участники строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений, имеют право участвовать с правом голоса на собраниях кредиторов.

Участники строительства имеют право предъявлять возражения относительно требований других кредиторов в порядке, установленном [статьями 71](consultantplus://offline/ref=B35BAAD54DB3A73535A0989919E3856F3D6D85802EA4B03876044D5567BE6D21450402DB81A0F2A7Y67FG) и [100](consultantplus://offline/ref=B35BAAD54DB3A73535A0989919E3856F3D6D85802EA4B03876044D5567BE6D21450402DB81A1F5A6Y67EG) настоящего Федерального закона.

14. Требования участников строительства, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, предъявляются в порядке, установленном настоящей статьей, для целей включения в реестр требований о передаче жилых помещений независимо от даты закрытия реестра требований кредиторов. Участники строительства, требования которых возникли после даты принятия заявления о признании должника банкротом и включены в реестр требований о передаче жилых помещений, имеют право участвовать с правом голоса в собраниях участников строительства, а также в собраниях кредиторов по вопросам, предусмотренным пунктом 9 статьи 201.1 и пунктом 4 статьи 201.15-4 настоящего Федерального закона.»;

6) в статье 201.5:

а) наименование изложить в следующей редакции:

«Статья 201.5. Особенности установления денежных требований участников строительства»;

б) в пункте 2:

в абзаце первом:

слова «(определенной на дату введения процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику, в рамках которой предъявлено требование участника строительства)» заменить словами «(определенной на дату введения первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику)»;

дополнить предложением следующего содержания:

«В случае, если обязательств по оплате жилого помещения участником строительства исполнено не в полном объеме, размер указанного реального ущерба учитывается в размере, пропорциональном исполненной части обязательства.»;

в абзаце втором слова «(определенной на дату введения процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику, в рамках которой предъявлено требование участника строительства)» заменить словами «(определенной на дату введения первой процедуры, применяемой в деле о банкротстве к застройщику)»;

абзац третий изложить в следующей редакции:

«Стоимость переданного застройщику имущества и стоимость жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, определяются оценщиком, привлекаемым конкурсным управляющим за счет застройщика. Стоимость жилого помещения рассчитывается исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику строительства, и показателя рыночной стоимости одного квадратного метра в соответствующем объекте строительства. Соответствующий отчет об оценке направляется конкурсным управляющим участнику строительства и в арбитражный суд. Участник строительства вправе при установлении его требования доказывать иной размер стоимости переданного застройщику имущества и стоимости жилого помещения.»;

в) в пункте 3 слово «кредиторов» заменить словами «о передаче жилых помещений»;

г) в пункте 4 слова «по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,» исключить, слово «арбитражный» заменить словом «конкурсный»;

7) в статье 201.6 признать утратившей силу;

8) пункт 1 статьи 201.7 дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

«4) сведения об уплате застройщиком по договору участия в долевом строительстве взноса в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.»;

9) в статье 201.8:

а) в наименовании слово «Рассмотрение» заменить словами «Правила рассмотрения»;

б) в пункте 1 слова «С даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих» заменить словами «С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе проведения»;

б) в пункте 6 слово «арбитражного» заменить словом «конкурсного»;

в) дополнить пунктом 9 следующего содержания:

«9. Правила настоящей статьи не применяются при рассмотрении требований участников строительства при включении их в реестр требований о передаче жилых помещений.»;

10) статью 201.8-1 изложить в следующей редакции:

«Статья 201.8-1. Финансирование мероприятий по завершению строительства

Мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства в ходе конкурсного производства (внешнего управления) могут быть осуществлены за счет денежных средств и (или) иного имущества, полученных в результате заключения конкурсным управляющим (внешним управляющим) в ходе конкурсного производства (внешнего управления) договоров, предусматривающих передачу жилых и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства. Указанные в настоящем пункте договоры заключаются конкурсным управляющим (внешним управляющим) от имени застройщика без проведения торгов в соответствии со статьями 110, 111, 139 настоящего Федерального закона.

Мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, могут осуществляться за счет средств Фонда, , либо целевого займа (кредита), выдаваемого застройщику Фондом и (или) третьими лицами, в случае недостаточности у должника имущества, указанного в пункте 1 настоящей статьи. Такие целевые займы (кредиты) могут быть обеспечены залогом объектов незавершенного строительства и земельных участков (прав на земельные участки). Требования по таким займам (кредитам) погашаются в составе третьей очереди требований по текущим платежам.

По решению Правительства Российской Федерации мероприятия, предусмотренные настоящей статьей, могут осуществляться Фондом в отношении объектов незавершенного строительства, для строительства которых привлекались средства иных участников строительства, при условии финансирования таких мероприятий.

4. Сделки, указанные в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, не могут быть признаны недействительными на основании пункта 1 статьи 61.2 настоящего Федерального закона, за исключением случая, когда будет доказано что цена сделки и (или) иные ее условия на момент заключения существенно в худшую для застройщика сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки в случае банкротства застройщика.»;

11) в статье 201.8-2:

а) пункты 1 и 2 изложить в следующей редакции:

«1. В случае заключения конкурсным управляющим (внешним управляющим) в ходе конкурсного производства (внешнего управления) договоров, указанных в пункте 1 ст. 201.8-1 настоящего Федерального закона, и (или) принятии Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в целях финансирования строительства объекта незавершенного строительства конкурсным управляющим (внешним управляющим) от имени застройщика открывается специальный банковский счет застройщика, на который подлежат зачислению денежные средства по таким сделкам.

2. По договору банковского счета, указанного в [пункте 1](#P132) настоящей статьи, денежные средства со специального банковского счета застройщика списываются только по распоряжению конкурсного  управляющего (внешнего управляющего) и только в целях произведения расчетов по текущим обязательствам застройщика в соответствии с целями, предусмотренными [статьями 18](consultantplus://offline/ref=B35BAAD54DB3A73535A0989919E3856F3D6D858122A1B03876044D5567BE6D21450402DB81A0F6A0Y67AG) и 18.1. Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Иное целевое назначение списания денежных средств со специального банковского счета для финансирования строительства объекта незавершенного строительства может быть установлено арбитражным судом по результатам рассмотрения ходатайства конкурсного управляющего (внешнего управляющего) об этом.

Для целей использования денежных средств, находящихся на специальном банковском счете для финансирования строительства, положения пункта 2 статьи 134 настоящего Федерального закона не применяются.»;

б) в пункте 3 слова «или обязательствам арбитражного управляющего либо осуществляющих удовлетворение требований кредиторов лиц» заменить словами «, кроме предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи»;

12) в статье 201.9:

а) подпункт 3 пункта 1 изложить в следующей редакции:

«3) в третью очередь производятся расчеты в следующем порядке:

в первую очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства;

во вторую очередь – по требованиям Фонда, которые перешли к нему в результате осуществления выплат гражданам - участникам долевого строительства в соответствии со статьей 201.12-1 настоящего Федерального закона;»;

б) пункты 1.1 и 1.2. изложить в следующей редакции:

«1.1. Требования кредиторов, приобретенные в связи с финансирование строительства объекта незавершенного строительства на основании сделок, заключенных с учетом требований статьей 201.8-1 и 201.8-2 настоящего Федерального закона, а также требования участников строительства, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, включаются в реестр требований о передаче жилых помещений независимо от даты закрытия такого реестра и погашаются в составе третьей очереди требований по текущим платежам.

1.2. При получении участником долевого строительства по требованию (части требования), включенному в реестр требований о передаче жилых помещений, выплаты, произведенной Фондом в соответствии со статьей 201.12-1 настоящего Федерального закона, конкурсный управляющий вносит в реестр требований о передаче жилых помещений сведения о переходе к Фонду требования на сумму произведенной выплаты.»;

в) пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, в случае, если предметом залога является объект строительства, принадлежащий застройщику на праве собственности, и (или) земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или ином праве (в том числе аренды, субаренды), удовлетворяются за счет стоимости такого предмета залога в порядке, установленном [статьей 201.14](#P275) настоящего Федерального закона.»;

13) в статье 201.10:

а) в пункте 1:

в абзаце первом слова «В ходе финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства в случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства арбитражный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты его утверждения» заменить словами «В случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства конкурсный управляющий не позднее чем через три месяца со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201.4 настоящего Федерального закона,»;

в абзаце втором слово «арбитражный» заменить словом «конкурсный»;

б) в пункте 2 слово «арбитражного» заменить словом «конкурсного»;

в) в пункте 3:

в подпункте 1 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

в подпункте 2 слово «арбитражному» заменить словом «конкурсному», слово «арбитражным» заменить словом «конкурсным»;

в подпункте 4 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

г) в пункте 4 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

д) в пункте 5 слово «арбитражному» заменить словом «конкурсному», слово «арбитражным» заменить словом «конкурсным»;

е) в пункте 7 слова «реестр требований кредиторов и» исключить, слово ««арбитражному» заменить словом «конкурсному»;

ж) в пункте 8:

в подпункте 2 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

подпункт 3 дополнить предложением следующего содержания:

«Если участник строительства исполнил обязательство по оплате жилого помещения не в полном объеме, то в качестве паевого взноса он также обязан внести денежные средства в размере неисполненной части обязательства.»;

з) в пункте 9 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

и) в пункте 11 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

к) пункт 13 дополнить словами «либо в составе третьей очереди требований по текущим платежам»;

л) в пункте 14:

в абзаце втором слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«На основании определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства погашенные в соответствующей части требования участников строительства исключаются конкурсным управляющим из реестра требований о передаче жилых помещений.»;

абзац пятый дополнить словами «либо в составе третьей очереди требований по текущим платежам»;

м) в пункте 15 слово «арбитражным» заменить словом «конкурсным», слово «арбитражного» заменить словом «конкурсного»;

н) пункт 16 дополнить абзацем следующего содержания:

«Решением собрания участников строительства может быть предусмотрено создание одного кооператива в отношении нескольких объектов незавершенного строительства. В случае разной стоимости передаваемых объектов незавершенного строительства в связи с разной степенью их готовности решением собрания участников строительства может быть предусмотрена обязанность кооператива либо его членов перечислить другому кооперативу денежные средства в размере такой разницы.»;

о) дополнить пунктом 18 следующего содержания:

«18. Правила настоящей статьи применяются также в ходе внешнего управления.»;

14) в статье 201.11:

а) в пункте 1 слова «арбитражный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты его утверждения (при завершении строительства в ходе конкурсного производства не позднее чем через шесть месяцев с даты его завершения)» заменить словами «а также при завершении строительства в ходе процедуры, применяемой в деле о банкротстве, конкурсный управляющий не ранее чем через три месяца со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201.4 настоящего Федерального закона,»;

б) в пункте 2 слово «арбитражного» заменить словом «конкурсного»;

в) в пункте 3:

в подпункте 3 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

в подпункт 6:

слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

дополнить предложением следующего содержания: «Участник строительства должен полностью оплатить цену договора, предусматривающего передачу жилого помещения.»;

г) в пункте 4 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

в пункте 7:

в абзаце втором слово «арбитражным» заменить словом «конкурсным», слова «, а также погашаются в соответствующей части денежные требования в реестре требований кредиторов» исключить;

абзац третий признать утратившим силу;

д) дополнить пунктом 8.1. следующего содержания:

«8.1. Арбитражный суд вправе вынести определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение в предусмотренном пунктом 8 настоящей статьи случае при отсутствии документа о передаче жилого помещения, если в отношении значительной части жилых помещений в соответствующем многоквартирном доме, но не менее одной трети от общего числа жилых помещений в таком доме, соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

а) право собственности участника строительства на жилое помещение признано вступившим в законную силу судебным актом;

б) осуществлена государственная регистрация права собственности участника строительства на жилое помещение в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Если в отношении одного и того же жилого помещения имеются требования нескольких участников строительства, право собственности на жилое помещение в соответствии с настоящим пунктом может быть признано арбитражным судом у участника строительства, заключившего договор участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».»;

в) дополнить пунктом 11 следующего содержания:

«11. Правила настоящей статьи применяются также в ходе внешнего управления.»;

15) в статье 201.12:

а) в пункте 1 цифры «12-15» заменить цифрами «12,13-15»;

б) дополнить пунктами 1.1. и 1.2 следующего содержания:

«1.1. По решению конкурсного управляющего (внешнего управляющего) собрание может быть проведено без совместного присутствия участников строительства в форме заочного голосования.

Одновременно с включением в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений об опубликовании сообщения о проведении собрания участников строительства в форме заочного голосования включению в указанный реестр подлежат бюллетени для голосования без опубликования в официальном издании.

Участники строительства заполняют бюллетени для голосования и направляют их конкурсному управляющему (внешнему управляющему) в порядке, указанному в сообщении о проведении собрания участников строительства в форме заочного голосования.

При подведении итогов голосования и принятии собранием участников строительства решений учитываются бюллетени для голосования, заполненные участниками строительства и полученные конкурсным управляющим (внешним управляющим) не позднее даты проведения такого собрания.

1.2. Собрание участников строительства в форме заочного голосования может быть проведено в электронной форме с использованием телекоммуникационных каналов связи через организации, обеспечивающие обмен открытой и конфиденциальной информацией по телекоммуникационным каналам связи в рамках электронного документооборота между лицами, участвующими в собрании участников строительства, которые должны обеспечивать:

защиту и конфиденциальность документов и сведений, представленных в электронной форме;

передачу и доставку документов и сведений, представленных в электронной форме, в автоматическом режиме;

фиксацию даты и времени передачи документов и сведений, представленных в электронной форме, а также даты и времени получения таких документов и сведений;

направление отправителю сообщений в электронной форме о дате и времени получения адресатом соответствующих документов и сведений;

неизменность и целостность документов и сведений, представленных в электронной форме;

хранение документов и сведений, представленных в электронной форме, и их реквизитов.

Сообщение о проведении собрания участников строительства в форме заочного голосования также должно содержать прямую ссылку на страницу сайта в сети "Интернет", на котором размещена информация о проводимом собрании.

В случае использования для проведения собрания участников строительства электронных систем документы и сведения, направление которых предусмотрено законодательством при проведении собрания участников строительства в форме заочного голосования, должны быть подписаны электронной подписью лица, направившего соответствующие документы и сведения.»;

в) в пункте 2 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

г) в пункте 3 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

д) в пункте 4:

слова «имеющих право голоса на этом собрании» заменить словами «участвующих в голосовании по соответствующему вопросу»;

дополнить предложением следующего содержания:

«Собрание участников строительства правомочно в случае, если в нем участвуют не менее трети от общего числа участников строительства, которые обладают более чем половиной голосов от общего числа голосов участников строительства.»;

16) дополнить статьей 201.12-1 следующего содержания:

«Статья 201.12-1. Особенности погашения требований участников долевого строительства

1. В случае, если у застройщика имеются объекты незавершенного строительства, в отношении которых были уплачены взносы в Фонд, требования участников долевого строительства в отношении таких объектов погашаются с учетом особенностей настоящей статьи.

2. Фонд не позднее трех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 2 статьи 201.4 настоящего Федерального закона, осуществляет разумные необходимые действия для поиска и привлечения иного застройщика, который будет являться приобретателем в целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками долевого строительства в соответствии со статьей 201.15-1 настоящего Федерального закона.

3. В случае невозможности привлечения иного застройщика в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи Фонд организует и проводит собрание участников долевого строительства.

Собрание участников долевого строительства проводится не позднее четырех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201.4 настоящего Федерального закона.

Собрание участников долевого строительства проводится по правилам статьи 201.12 настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

4. На собрание участников долевого строительства Фонд обязан вынести вопрос о получении возмещения от Фонда в соответствии с законодательством Российской Федерации либо вопрос:

об обращении в арбитражный суд с ходатайством, предусмотренным статьей 201.10 настоящего Федерального закона;

об обращении в арбитражный суд с ходатайством, предусмотренным статьей 201.11 настоящего Федерального закона;

5. Решение собрания участников долевого строительства принимается отдельно в отношении каждого объекта строительства участниками долевого строительства, имеющими требования, которые включены в реестр требований о передаче жилых помещений по такому объекту. Участники долевого строительства не принимают решения по другим объектам строительства, в отношении которых у них отсутствуют требования о передаче жилого помещения.

Собрание участников долевого строительства правомочно в случае, если участвующие в нем с правом голоса по этому объекту строительства участники долевого строительства составляют не менее трети от общего числа таких участников долевого строительства, и обладают более чем половиной голосов от общего числа голосов таких участников долевого строительства.

Участники долевого строительства обладают на собрании участников долевого строительства числом голосов, пропорциональным размеру их требований по каждому объекту строительства по отношению к общей сумме требований участников долевого строительства по этому объекту, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений на дату проведения собрания участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом. При этом не учитываются принадлежащие участнику долевого строительства требования в отношении иных объектов строительства, а также принадлежащие ему требования, не соответствующие критериям, предусмотренным подпунктом 2.1. пункта 1 статьи 201.1 настоящего Федерального закона.

Решения собрания участников долевого строительства по вопросам, отнесенным к его компетенции настоящим Федеральным законом, принимаются тремя четвертями голосов участников строительства, участвующих в голосовании по соответствующему вопросу.

6. В случае принятия собранием участников долевого строительства решения о получении возмещения Фонд осуществляет выплаты гражданам - участникам долевого строительства, в том числе по требованиям, возникшим после даты принятия заявления о признании должника банкротом, в размере уплаченной участником долевого строительства цены договора участия в долевом строительстве.

Предусмотренная настоящим пунктом выплата осуществляется при условии уплаты застройщиком взносов в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по соответствующему договору участия в долевом строительстве.

По решению Правительства Российской Федерации Фонд осуществляет выплаты иным гражданам - участникам строительства при условии финансирования таких выплат.

К Фонду, осуществившему выплату, переходит в пределах выплаченной суммы право требования, которое участник долевого строительства имел к застройщику, с сохранением соответствующей очередности удовлетворения требований.»;

17) статью 201.13 изложить в следующей редакции:

«Статья 201.13. Расчеты с участниками строительства

1. Конкурсный управляющий производят расчеты с участниками строительства в порядке, предусмотренном статьей 201.9 настоящего Федерального закона, в случае, если:

в течение четырех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201.4 настоящего Федерального закона, собранием участников строительства не принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о передаче объекта незавершенного строительства или жилых помещений в многоквартирном доме, жилом доме блокированной застройки, строительство которых завершено в соответствии со статьями  [201.10](#P156) и  [201.11](#P215) настоящего Федерального закона;

отсутствует определение арбитражного суда о передаче приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика, указанное в статье 201.15-1 настоящего Федерального закона.

2. Требования участников строительства, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, удовлетворяются в порядке, установленном пунктом 2 статьи 134 настоящего Федерального закона.»;

18) в статье 201.14:

а) в пункте 4 слова «арбитражному управляющему» заменить словами «конкурсному управляющему (внешнему управляющему)», слова «арбитражным управляющим» заменить словами «конкурсным управляющим (внешним управляющим)»;

б) в абзаце втором пункта 2 слова «арбитражному управляющему» заменить словами «конкурсному управляющему (внешнему управляющему)», слова «арбитражным управляющим» заменить словами «конкурсным управляющим (внешним управляющим)»;

в) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах покрываются за счет средств, поступивших от реализации предмета залога, до расходования этих средств в соответствии с [пунктами 1](file:///\\ahml1.ru\Agency\Законопроектная%20деятельность\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201197&rnd=228224.1679028114&dst=102136&fld=134) и [2](file:///\\ahml1.ru\Agency\Законопроектная%20деятельность\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201197&rnd=228224.1934020788&dst=102136&fld=134) настоящей статьи.»;

19) в статье 201.15:

а) в пункте 2 слова «арбитражному управляющему» заменить словами «конкурсному управляющему (внешнему управляющему)», слова «арбитражный управляющий» заменить словами «конкурсный управляющий (внешний управляющий)»;

б) в пункте 7 слова «арбитражному управляющему» заменить словами «конкурсному управляющему (внешнему управляющему)»;

в) в пункте 8:

в абзаце первом слова ««арбитражный управляющий» заменить словами «конкурсный управляющий (внешний управляющий)»;

в абзаце втором слова «арбитражного управляющего» заменить словами «конкурсного управляющего (внешнего управляющего)»;

в абзаце третьем слова «арбитражного управляющего» заменить словами «конкурсного управляющего (внешнего управляющего)»;

г) в пункте 14 слова «арбитражного управляющего» заменить словами «конкурсного управляющего (внешнего управляющего)»;

20) в статье 201.15-1:

а) в пункте 1:

в абзаце третьем слова «по передаче жилых помещений» заменить словами «, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений»;

в абзаце четвертом слова «имеющими требования к застройщику» заменить словами «требования которых включены в реестр требований»

б) пункт 2 дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«Передача обязательств застройщика перед участником строительства в соответствии с настоящей статьей осуществляется при условии полной оплаты цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения, таким участником. В случае исполнения участником строительства обязательства по оплате жилого помещения не в полном объеме к приобретателю также переходит имевшееся у застройщика право требования по исполнению обязательства в оставшейся части.»;

в) в пункте 3 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

г) в пункте 4 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

д) в пункте 6 слова «В ходе финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства лицо,» заменить словом «Лицо,», слова «имеющими требования» заменить словами «требования которых включены в реестр требований», слова «арбитражному управляющему» заменить словами «конкурсному управляющему (внешнему управляющему)»;

е) в пункте 8:

в абзаце первом слова «арбитражному управляющему» заменить словами «конкурсному управляющему (внешнему управляющему)», слова «арбитражный управляющий» заменить словами «конкурсный управляющий (внешний управляющий)»;

в подпункте 2 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

ж) в пункт 9 слова «слова «арбитражным управляющим» заменить словами «конкурсным управляющим (внешним управляющим)», слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

з) в подпункте 3 пункта 12 слова «реестр требований кредиторов и» исключить;

21) в пункте 201.15-2:

а) в пункте 1 слова «Арбитражный управляющий» заменить словами «Конкурсный управляющий (внешний управляющий)»;

б) в пункте 2 слова «слова «арбитражного управляющего» заменить словами «конкурсного управляющего (внешнего управляющего)»;

в) в пункте 5 после слов «кроме требований» дополнить словами «участников строительства, включенных в реестр требований»;

г) в пункте 6 слова «арбитражным управляющим» заменить словами «конкурсным управляющим (внешним управляющим)», слова «реестра требований кредиторов и» исключить;

д) пункт 7 признать утратившим силу;

е) в пункте 8 слово «застройщик» заменить словами «конкурсный управляющий (внешний управляющий)»;

ж) в абзаце первом пункта 12 слова «арбитражный управляющий» заменить словами «конкурсный управляющий (внешний управляющий)»;

22) дополнить статьями 201.15-3 – 201.15-4 следующего содержания:

«Статья 201.15-3. Особенности банкротства системно значимых застройщиков

1. По ходатайству Фонда арбитражный суд может вынести определение о признании застройщика системно значимым. Для признания застройщика системно значимым арбитражным судом учитываются количество объектов незавершенного строительства, количество субъектов Российской Федерации, на территории которых осуществляется строительство, и количество участников строительства. Если не доказано иное, предполагается, что системно значимым может быть признан застройщик, осуществляющий привлечение денежных средств и (или) имущества участников строительства в отношении объектов строительства, которые находятся на территории двух и более субъектов Российской Федерации, и (или) количество участников строительства, средства которых привлекались застройщиком и обязательства по передаче жилых помещений перед которыми не исполнены застройщиком, составляет не менее пяти тысяч.

2. В процедурах, применяемых в деле о банкротстве системно значимого застройщика, вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства в соответствии со статьей 201.11 настоящего Федерального закона путем передачи им в собственность жилых помещений в многоквартирном доме решается участниками строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений по этому объекту строительства. В собрании участников строительства по этому вопросу вправе также участвовать без права голоса участники строительства, имеющие требования, возникшие из договоров, предусматривающих передачу жилых помещений в других объектах строительства.

Собрание участников строительства, указанных в настоящем пункта, проводится в соответствии со статьей 201.12-1 настоящего Федерального закона.

3. При рассмотрении указанного в пункте 2 настоящей статьи ходатайства арбитражным судом учитывается возможность удовлетворения требований участников строительства иных объектов строительства в порядке, предусмотренном статьями 201.10, 201.11 , 201.15-1 и 201.15-2 настоящего Федерального закона. Арбитражный суд вправе отказать в удовлетворении такого ходатайства, если установит, что в случае передачи на его основании жилых помещений в этом объекте строительства станет заведомо невозможным удовлетворение требований участников строительства других объектов строительства в порядке, предусмотренном статьями 201.10, 201.11, 201.15-1 и 201.15-2 настоящего Федерального закона.

Статья 201.15-4 Возможность перехода к внешнему управлению в деле о банкротстве застройщика

1. В случае, если в ходе конкурсного производства у конкурсного управляющего появились достаточные основания, в том числе основания, подтвержденные данными финансового анализа, полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена, конкурсный управляющий обязан в целях рассмотрения вопроса об обращении в арбитражный суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению созвать собрание кредиторов в течение месяца с момента выявления указанных обстоятельств, но не ранее восьми месяцев с даты принятия решения о признании должника банкротом и открытия конкурсного производства и не позднее одного месяца до даты завершения конкурсного производства.

2. Переход к внешнему управлению в деле о банкротстве застройщика осуществляется в соответствии со статьей 146 настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

3. В случае вынесения арбитражным судом определения о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению реестр требований о передаче жилых помещений не открывается.

4. Решение собрания кредиторов об обращении в арбитражный суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению в деле о банкротстве застройщика принимается большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов в соответствии с реестром требований кредиторов и реестром требований о передаче жилых помещений и считается принятым при условии, если за него отдано не менее чем три четверти голосов участников строительства.».

**Статья 3**

Внести в Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=CE146B07D678ABB4A0A94D55CD2AFE218DA4CF59309B70EBD24854CDC3G7R) от 29 ноября 2007 года № 286-ФЗ «О взаимном страховании» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 49, ст. 6047; 2012, № 53, ст. 7619) следующие изменения:

1. в части 1 статьи 23.1 слова «требованиями, установленными статьей 15.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»),» исключить;
2. в статье 23.2:

а) предложение второе части 2 исключить;

б) в части 3 слова «и с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства Российской Федерации» исключить;

1. статью 23.3 признать утратившей силу.

**Статья 4**

В части 20 статьи 51 Градостроительного [кодекс](consultantplus://offline/ref=FB6BA7826114C172FE2E07A1D88B4D3C035CC6EDA3071C7CE8FB9FD58CYAH5M)а Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 21; № 52, ст. 5498; 2008, № 20, ст. 2260; № 30, ст. 3604, 3616; 2009, № 48, ст. 5711; 2010, № 48, ст. 6246; 2011, № 13, ст. 1688; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4563, 4572, 4590, 4591, 4594; № 49, ст. 7015, 7042; 2012, № 31, ст. 4322; 2012, № 53, ст. 7619) третье предложение исключить.

**Статья 5**

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ   
«О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, N 18, ст. 2495) следующие изменения:

1. пункт 8.2 части 3 статьи 9 изложить в следующей редакции:

«8.2) сведения об уплате застройщиком обязательного отчисления (взноса) в компенсационный фонд долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с указанием размера такого взноса;»;

1. пункт 55 части 1 статьи 26 изложить в следующей редакции:

«55) в орган регистрации прав не поступили сведения указанного в статье 23.2 Федерального закона 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Фонда (далее – Фонд) об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого участия по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

1. в статье 48:

а) пункт 5 части 2 признать утратившим силу;

б) часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. Факт уплаты обязательных отчислений (взносов) по договору участия в долевом строительстве в компенсационный фонд долевого строительства в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=D8FA325C31B9B0D447084234D557D5CDBAC1F69E0C448D7DAFD31ADB76yB49S) от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» проверяется посредством направления межведомственных запросов органом регистрации прав в Фонд, который представляет соответствующие сведения в срок не более чем два рабочих дня с даты получения запроса органа регистрации прав. Указанный запрос должен содержать идентифицирующие сведения о застройщике, кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества, реквизиты договора участия в долевом строительстве, описание объекта долевого строительства согласно договору, определенная договором цена.

Для государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта факт уплаты обязательных отчислений (взносов) по договору участия в долевом строительстве в компенсационный фонд долевого строительства проверяется в отношении каждого договора участия в долевом строительстве.»;

в) пункты 1 и 2 части 6 признать утратившими силу;

4) в пункте 8 части 13 статьи 62 после слов «арбитражному управляющему» дополнить словами «внешнему управляющему», после слов «арбитражного управляющего» дополнить словами «внешнего управляющего».

**Статья 6**

В пункте 26 статьи 1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 304-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, 2016, № 27, ст. 4237):

а) в абзаце четвертом слова «федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации» заменить словами «указанным в статье 23.2 Федерального закона 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Фондом»;

б) в абзаце пятом слова «Правительством Российской Федерации» заменить словами «уполномоченным органом».

**Статья 7**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2017 года.

2. Предусмотренная частью 6 статьи 23.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) обязанность застройщика по уплате взносов в компенсационный фонд долевого строительства возникает в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если договор участия в долевом строительстве с первым участником-гражданином долевого строительства таких объектов недвижимости заключен после вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости заключен до вступления в силу настоящего Федерального закона к правоотношениям по привлечению денежных средств участников долевого строительства по указанным объектам недвижимости применяются положения Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом.

4. Положения части 12 статьи 23.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) и статьи 6 настоящего Федерального закона применяются с 1 июля 2017 года.

5. До 1 июля 2017 года указанная в статье 23.2 Федерального закона 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона) некоммерческая организация единого института развития в жилищной сфере, созданная в организационно-правовой форме фонда, определенная Правительством Российской Федерации (далее – Фонд), размещает на своем сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сведения об объектах долевого строительства, в отношении которых уплачены застройщиками уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства. До 1 июля 2017 года арбитражный суд проверяет наличие информации ,предусмотренной пунктом 2.2 статьи 201.1 Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=A2C08A9122072E27D2D0462BFAD5F182A0D2A5912B0C0E4CB8F5697326t76DO) от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6. До подключения указанного в части 5 настоящей статьи Фонда к единой системе межведомственного электронного взаимодействия взаимодействие с органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, контролирующими органами субъектов Российской Федерации, а также иными органами государственной власти, органами местного самоуправления осуществляется единым институтом развития в жилищной сфере.

7. Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=A2C08A9122072E27D2D0462BFAD5F182A0D2A5912B0C0E4CB8F5697326t76DO) от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ   
«О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяется арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

8. К делам о банкротстве застройщиков, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, применяются положения статьи 201.15-3 Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=A2C08A9122072E27D2D0462BFAD5F182A0D2A5912B0C0E4CB8F5697326t76DO) от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) при наличии ходатайства конкурсного управляющего (внешнего управляющего).

9. В ходе конкурсного производства в третью очередь на равных условиях с требованиями Фонда подлежат удовлетворению требования лица, обеспечивающего в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=B35BAAD54DB3A73535A0989919E3856F3D6D858122A1B03876044D5567YB7EG) от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, которые перешли к нему в результате исполнения обеспеченных обязательств перед гражданами - участниками строительства.

Требования лица, обеспечивающего в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=B35BAAD54DB3A73535A0989919E3856F3D6D858122A1B03876044D5567YB7EG) от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, которые перешли к нему в результате исполнения обеспеченных обязательств перед участниками строительства, являющимися юридическими лицами, подлежат удовлетворению в четвертую очередь.

|  |
| --- |
| Президент  Российской Федерации |