

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

7 декабря 2016 г.

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации
В.В.ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вношу на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства».

Приложения:

1. Текст законопроекта – в 1 экз. на 48 л.;
2. Пояснительная записка – в 1 экз. на 3 л.;
3. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием данного федерального закона – в 1 экз. на 1 л.;
4. Финансово-экономическое обоснование – в 1 экз. на 1 л.;
5. Копии текста законопроекта и материалов к нему на 1 диске.

С.А.Шаргунов



Государственная Дума ФС РФ
Дата 07.12.2016 Время 17:08
№48437-7; 1.1

Вносится депутатом
Государственной Думы
С.А.Шаргуновым

Проект № 48437-7

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации в части дополнительной защиты прав,
законных интересов и имущества участников долевого строительства**

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; № 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) статью 15¹ дополнить частями 5 и 6 следующего содержания:

"5. Банк, заключивший договор поручительства с застройщиком, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента уплаты застройщиком вознаграждения банку по договору поручительства обязан уплатить отчисления (взносы) в отношении застройщика в компенсационный фонд в соответствии со статьей 23² настоящего Федерального закона.

6. В случае признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", требования участников долевого строительства, денежные средства которых привлекались застройщиком для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в размере, не превышающем 1 000 000 000 (один миллиард) рублей по каждому многоквартирному дому и (или) иному объекту недвижимости, не введенному в эксплуатацию, удовлетворяются за счет средств банка, с которым застройщиком был заключен договор поручительства в соответствии с настоящей статьей.

Требования участников долевого строительства в размере, превышающем 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей по каждому многоквартирному дому и (или) иному объекту недвижимости, не введенному в эксплуатацию, удовлетворяются в порядке, предусмотренном в статье 23² настоящего Федерального закона."

2) статью 15² дополнить частями 17 и 18 следующего содержания:

"17. Страховая организация, заключившая договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве или общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, в случае участия застройщика в обществе взаимного страхования, обязаны в течение 7 (семи) рабочих дней с момента уплаты застройщиком страховой организации или обществу взаимного страхования страховой премии (или первого страхового взноса при уплате страховой премии в рассрочку) уплатить отчисления (взносы) в отношении застройщика в компенсационный фонд в соответствии со статьей 23² настоящего Федерального закона.

18. При наступлении в отношении застройщика страхового случая, предусмотренного в части 8 статьи 15² настоящего Федерального закона, страховая организация или общество взаимного страхования осуществляет страховые выплаты участникам долевого строительства в размере, не превышающем 1 000 000 000 (один миллиард) рублей, по каждому многоквартирному дому и (или) иному объекту недвижимости, не введенному в эксплуатацию.

Требования участников долевого строительства в размере, превышающем 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей по каждому многоквартирному дому и (или) иному объекту недвижимости, не введенному в эксплуатацию, удовлетворяются в порядке, предусмотренном в статье 23² настоящего Федерального закона."

3) статью 23² изложить в следующей редакции:

"Статья 23² Меры дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства

1. В целях дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве, по решению Правительства Российской Федерации создается фонд единого института развития в жилищной сфере в форме некоммерческой организации.

2. Некоммерческая организация "Фонд единого института развития в жилищной сфере" (далее - Фонд единого института развития) осуществляет следующие полномочия:

а) формирование компенсационного фонда долевого строительства (далее - фонд) за счет обязательных отчислений (взносов) страховых организаций или обществ взаимного страхования гражданской

ответственности застройщиков или банков, обеспечивающих исполнение обязательств застройщиков в соответствии со статьями 15¹, 15² настоящего Федерального закона (далее - взносы в фонд);

б) осуществление выплаты возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве при банкротстве застройщика по основаниям и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

в) осуществление полномочий арбитражного управляющего в деле о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

г) предоставление займов застройщику, который будет являться приобретателем в соответствии со статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", на основании и в порядке, установленным Правительством Российской Федерации.

3. Фонд единого института развития может быть реорганизован или ликвидирован на основании федерального закона, определяющего цели, порядок и сроки реорганизации или ликвидации Фонда единого института развития, а также судьбу имущества, находящегося в его собственности.

4. Обращение взыскания по долгам Фонда единого института развития на средства фонда не допускается.

5. Фонд единого института развития не может быть признан несостоятельным (банкротом). К процедуре ликвидации Фонда единого института развития не применяются правила, установленные Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

6. Размер взносов в фонд рассчитывается на основе цены каждого договора участия в долевом строительстве и коэффициента, определяемого в соответствии с методикой, утвержденной Правительством Российской Федерации. Размер взносов в фонд не может быть установлен свыше одного процента от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанной в проектной декларации застройщика.

7. Порядок осуществления взносов в фонд, условия и порядок использования средств фонда, а также правила размещения и инвестирования средств фонда устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8. В случае признания застройщика (в отношении которого были выплачены взносы в фонд в соответствии со статьями 15¹ и 15²) банкротом и открытия конкурсного производства в порядке, предусмотренным

Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", выплата денежных средств участникам долевого строительства, денежные средства которых привлекались застройщиком для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в размере, превышающем 1 000 000 000 (один миллиард) рублей по каждому многоквартирному дому и (или) иному объекту недвижимости, не введенному в эксплуатацию, осуществляется за счет средств компенсационного фонда.

9. Денежные средства фонда учитываются на специально открываемом счете Фонда единого института развития в кредитной организации, соответствующие одновременно следующим критериям:

а) наличие генеральной лицензии Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций;

б) наличие собственных средств (капитала) в размере не менее 25 000 000 (двадцати пяти миллионов) рублей, рассчитываемых по методике Центрального банка Российской Федерации, по состоянию на последнюю отчетную дату.

10. Уплата взносов в фонд по каждому договору участия в долевом строительстве осуществляется до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

11. После уплаты взноса в фонд по каждому договору участия в долевом строительстве Фондом единого института развития предоставляется страховой организации или обществу взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или банку документ, подтверждающий уплату взносов в фонд в количестве двух экземпляров.

12. Страховая организация или общество взаимного страхования или банк передают один экземпляр оригинала документа, подтверждающего уплату взносов в фонд, а также документ, подтверждающий уплату страховой премии (первого страхового взноса при уплате страховой премии в рассрочку) или вознаграждения за поручительства, застройщику в целях осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

13. Фонд единого института развития обязан вести реестр страховых организаций или обществ взаимного страхования или банков, уплативших взносы в фонд, а также застройщиков и объектов долевого строительства, в отношении которых страховыми организациями или обществами взаимного страхования или банками уплачены взносы в фонд. Сведения, содержащиеся в указанном реестре, являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению на официальном сайте Фонда единого института развития в информационно-телекоммуникационной

сети "Интернет". Состав сведений указанного в настоящей части реестра и порядок его ведения определяются Фондом единого института развития.

14. По запросам Фонда единого института развития 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, без взимания платы предоставляют Фонду единого института развития необходимые для осуществления им предусмотренных настоящим Федеральным законом полномочий документы и информацию с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия. При невозможности отправки или получения запрашиваемых в соответствии с настоящей статьей документов и информации с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия такие документы и информация предоставляются иным способом.

Статья 2

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

1) часть 3 статьи 9 дополнить пунктом 8³ следующего содержания:

"8³) сведения об уплате взноса в отношении застройщика в компенсационный фонд 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".".

2) часть 1 статьи 26 дополнить пунктом 56 следующего содержания:

"56) в органе регистрации прав отсутствуют сведения Фонда единого института развития в жилищной сфере об уплате в отношении застройщика взносов в компенсационный фонд 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";".

3) в статье 48:

а) часть 2 дополнить пунктом 5¹ следующего содержания:

"5¹) документ, подтверждающий уплату взносов в компенсационный фонд 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";".

б) часть 3 изложить в следующей редакции:

"3. Для государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусмотренными настоящим Федеральным законом, за исключением документов, указанных в пунктах 1 - 7 части 2 настоящей статьи, застройщик также обязан представлять договор страхования или договор поручительства банка, указанные в пункте 5 части 2 настоящей статьи, в случае, если соответствующий договор заключен в отношении каждого участника долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также обязан предоставлять документ, указанный в пункте 5¹ части 2 настоящей статьи."

Статья 3

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

1) в статье 2:

а) абзац двадцать седьмой дополнить словами "или Фонд единого института развития в жилищной сфере, осуществляющий указанные полномочия в случаях, установленных настоящим Федеральным законом";

б) в абзаце двадцать восьмом слово ", осуществляющее" заменить словами ", или Фонд единого института развития в жилищной сфере, осуществляющие";

2) в статье 201¹:

а) пункт 1 дополнить подпунктом 2¹ следующего содержания:

"2¹) 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 страховой организацией или обществом взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или банком, обеспечивающими исполнение обязательств застройщиков, осуществлен взнос в компенсационный фонд;";

б) дополнить пунктами 2¹ - 2³ следующего содержания:

"2¹. Арбитражным управляющим в деле о банкротстве застройщика, в отношении которого страховой организацией или обществом взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или банком,

обеспечивающими исполнение обязательств застройщика, осуществлялись взносы в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, является некоммерческая организация "Фонд единого института развития в жилищной сфере" (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.

2². 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 об

утверждении Фонда в качестве арбитражного управляющего в случае наличия информации в указанном реестре об уплате страховой организацией или обществом взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или банком, обеспечивающими исполнение обязательств застройщиков, 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. В саморегулируемую организацию арбитражных управляющих такое определение не направляется.

Сведения о принятии заявления о признании должника банкротом подлежат опубликованию в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона.

2³. 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 указанном решении или определении, подлежат опубликованию в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона. Указанное решение или определение может быть обжаловано.";

г) дополнить пунктом 3¹ следующего содержания:

"3¹. В случае применения при банкротстве должника правил настоящего параграфа и утверждения Фонда в качестве арбитражного управляющего в судебных актах указываются наименование Фонда и его адрес для направления корреспонденции.

Фонд осуществляет полномочия арбитражного управляющего (внешнего управляющего) через назначенного им из числа своих работников представителя (представителей), действующего на основании доверенности.

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

Представитель Фонда при исполнении им обязанностей представителя арбитражного 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 арбитражного 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 арбитражного управляющего подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано.

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

Смета текущих расходов подлежит утверждению (изменению) Фондом. В случае наличия разногласий собрание кредиторов или комитет кредиторов либо Фонд вправе обратиться в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве застройщика, в рамках такого дела с заявлением о разрешении возникших разногласий между Фондом и собранием кредиторов или комитетом кредиторов. По итогам рассмотрения указанных разногласий арбитражный суд утверждает смету текущих расходов, производимых после вынесения соответствующего судебного акта.

Арбитражный 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, страховой организации или общества взаимного страхования или банка, приобретенные ими в связи с выплатой возмещения в соответствии со статьей 201¹²⁻¹ настоящего Федерального закона, включаются в реестр требований кредиторов независимо от даты закрытия такого реестра. Указанные требования в деле о банкротстве застройщика представляет уполномоченный орган в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, страховая организация или общество взаимного страхования или банк.";

д) пункт 7 признать утратившим силу;

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

ж) дополнить пунктом 8¹ следующего содержания:

"8¹. 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 страховой организацией или обществом взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или банком, обеспечивающим исполнение обязательств застройщиков, были уплачены взносы в Фонд, первое собрание кредиторов проводится не позднее месяца после принятия решений собранием участников долевого строительства в соответствии со статьей 201¹²⁻¹ настоящего Федерального закона.";

3) в пункте 2 статьи 201² слова "абзацами вторым и третьим" заменить словами "абзацами вторым, третьим и четвертым";

4) статью 201⁴ изложить в следующей редакции:

"Статья 201⁴ 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 проведения процедур, применяемых 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.

2. С даты открытия конкурсного производства исполнение исполнительных документов по требованиям участников строительства, предусмотренным пунктом 1 настоящей статьи, прекращается.

3. Арбитражный управляющий в пятидневный срок с даты его утверждения уведомляет всех известных ему участников строительства об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и денежных требований. Требования участников строительства предъявляются не позднее трех месяцев со дня получения такого уведомления конкурсного управляющего. В случае пропуска указанного в настоящем пункте срока по уважительной причине он может быть восстановлен арбитражным судом.

Требования участников строительства предъявляются арбитражному управляющему.

Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении трех месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Денежные требования

участников строительства включается в реестр требований кредиторов при предъявлении указанных требований не позднее трех месяцев со дня получения уведомления арбитражного управляющего, предусмотренного настоящим пунктом, независимо от даты закрытия такого реестра.

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

4. 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, арбитражному управляющему должны быть предоставлены доказательства, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком, по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

5. Арбитражный управляющий рассматривает 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, а денежное требование в размера убытков в виде реального ущерба, определенного в соответствии с пунктом 2 статьи 201⁵ настоящего Федерального закона, в реестр требований кредиторов. В тот же срок арбитражный управляющий уведомляет соответствующего участника строительства о включении его требования в реестр требований кредиторов и в реестр требований о передаче жилых помещений, или об отказе в таком включении, или о включении в реестр требования в неполном объеме. В случае внесения требования участника строительства в реестр требований кредиторов и в реестр требований о передаче жилых помещений участнику строительства направляется выписка из соответствующего реестра.

Если после включения арбитражным управляющим требования участника строительства в реестр требований о передаче жилых помещений и реестр требований кредиторов без рассмотрения его арбитражным судом арбитражному управляющему станут известны свидетельствующие о его необоснованности обстоятельства, о которых он не знал и не должен был знать к моменту его включения в соответствующий реестр, арбитражный управляющий вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением об исключении этого требования из соответствующего реестра полностью или частично. Принятое по

результатам рассмотрения этого заявления определение может быть обжаловано.

6. Возражения по результатам рассмотрения арбитражным 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 арбитражного управляющего о результатах рассмотрения этого требования. К указанным возражениям должны быть приложены документы, подтверждающие направление арбитражному управляющему копии возражений и приложенных к возражениям документов.

7. Требования участников строительства, возражения по которым не заявлены в срок, предусмотренный пунктом 6 настоящей статьи, считаются установленными в размере, составе и порядке, которые определены арбитражным управляющим.

8. Требования участников строительства, по которым заявлены возражения, рассматриваются арбитражным судом в порядке, установленном статьей 60 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 и в реестр требований кредиторов. Копия определения о включении или об отказе во

включении указанных требований в реестр требований о передаче жилых помещений и в реестр требований кредиторов направляется лицу, заявившему возражения, и арбитражному управляющему не позднее дня, следующего за днем вынесения определения арбитражного суда.

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

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

10. В случае перехода требования участника строительства, включенного конкурсным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений и в реестр требований кредиторов без рассмотрения его арбитражным судом, замена кредитора в реестре производится

арбитражным управляющим в порядке, предусмотренном настоящей статьей.";

5) в статье 201⁵:

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:

"Указанный размер убытков учитывается независимо от того, предъявлено ли соответствующее требование об их возмещении участником строительства.";

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 арбитражным 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 арбитражным 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.»;

б) в статье 201⁶:

а) наименование изложить в следующей редакции:

"Статья 201⁶ Особенности установления требований о передаче жилых помещений";

б) в пункте 1 слова "и рассматриваются в порядке, установленном статьями 71 и 100 настоящего Федерального закона" заменить словами "в соответствии с настоящим параграфом";

в) пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Требования о передаче жилого помещения, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, могут быть предъявлены в порядке, установленном статьей 201⁴ настоящего Федерального закона, для целей включения в реестр требований о передаче жилых помещений.";

г) пункты 3 и 4 признать утратившими силу;

д) пункт 5 дополнить абзацем следующего содержания:

"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 в собраниях участников строительства в случаях, предусмотренных статьями 201¹⁰ и 201¹¹ и 201¹²⁻¹ настоящего Федерального закона.";

7) пункт 1 статьи 201⁷ дополнить подпунктом 4 следующего содержания:

"4) сведения об уплате страховой организацией или обществом взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или банком, обеспечивающим исполнение обязательств застройщиков 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.";

8) в пункте 1 статьи 201⁸ 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";

10) в статье 201⁸⁻²:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. В случае заключения договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, в целях финансирования строительства объекта незавершенного строительства арбитражным управляющим от имени застройщика открывается специальный банковский счет застройщика.";

б) в пункте 2:

слова "с согласия арбитражного управляющего (в ходе наблюдения и финансового оздоровления) или по распоряжению арбитражного управляющего (в случае прекращения полномочий руководителя застройщика в ходе любой процедуры, применяемой в деле о банкротстве)" заменить словами "по распоряжению арбитражного управляющего";

дополнить предложением "В указанном случае положения пункта 2 статьи 134 не применяются.";

дополнить абзацем следующего содержания:

"В случае вынесения определений об удовлетворении ходатайств и о передаче объектов незавершенного строительства в соответствии со статьей 201¹⁰ настоящего Федерального закона или определений о передаче приобретателю объектов незавершенного строительства, земельных участков и обязательств застройщика в соответствии со статьей 201¹⁵⁻¹ настоящего Федерального закона денежные средства, находящиеся на специальном банковском счете застройщика, распределяются арбитражным управляющим пропорционально между жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами либо приобретателями с учетом денежных средств, уплаченных по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, в отношении каждого объекта незавершенного строительства.";

в) в пункте 3 слова "или обязательствам арбитражного управляющего либо осуществляющих удовлетворение требований кредиторов лиц" исключить;

г) дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5. Денежные средства, находящиеся на специальном банковском счете застройщика, включаются в конкурсную массу в случае:

отсутствия предусмотренного статьей 201¹⁰ настоящего Федерального закона ходатайства о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданным участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо отказа в удовлетворении такого ходатайства;

отсутствия определения арбитражного суда о передаче приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика, указанного в статье 201¹⁵⁻¹ настоящего Федерального закона.";

11) в статье 201⁹:

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 и страховой организации или общества взаимного страхования или банка, которые перешли к нему в результате осуществления выплат гражданам - участникам долевого

строительства в соответствии со статьей 201¹²⁻¹ настоящего Федерального закона;"

б) в пункте 1¹ слова "после удовлетворения денежных требований граждан - участников строительства" заменить словами "на равных условиях с требованиями Фонда";

в) дополнить пунктом 1³ следующего содержания:

"1³. При получении участником долевого строительства по требованию (части требования), включенному в реестр требований кредиторов, выплаты, произведенной Фондом в соответствии со статьей 201¹²⁻¹ настоящего Федерального закона, размер такого требования уменьшается арбитражным управляющим на сумму произведенной выплаты.";

г) пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, в случае, если предмет 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 201¹⁴ настоящего Федерального закона.";

12) в статье 201¹⁰:

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 арбитражный управляющий не позднее чем через три месяца со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 2 статьи 201⁴ настоящего Федерального закона,";

б) подпункт 2 пункта 8 дополнить словами ", при условии полной оплаты цены договора, предусматривающего передачу жилого помещения";

в) абзац 1 пункта 13 дополнить словами "либо в составе третьей очереди требований по текущим платежам";

г) абзац пятый пункта 14 дополнить словами "либо в составе третьей очереди требований по текущим платежам";

д) дополнить пунктом 18 следующего содержания:

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

13) в статье 201¹¹:

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, арбитражный управляющий не ранее чем через три месяца со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 2 статьи 201⁴ настоящего Федерального закона,";

б) подпункт 6 пункта 3 дополнить предложением следующего содержания: "Участник строительства должен полностью оплатить цену договора, предусматривающего передачу жилого помещения.";

в) абзац третий пункта 7 дополнить словами "либо в составе третьей очереди требований по текущим платежам";

г) дополнить пунктом 8¹ следующего содержания:

"8¹. 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".";

д) дополнить пунктом 11 следующего содержания:

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

14) в статье 201¹²:

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

б) дополнить пунктами 1¹ и 1² следующего содержания:

"1¹. По решению арбитражного 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 арбитражному 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 арбитражным управляющим не позднее даты проведения такого собрания.";

в) в пункте 4:

слова "имеющих право голоса на этом собрании" заменить словами "участвующих в голосовании";

дополнить предложением следующего содержания:

"Собрание участников строительства правомочно в случае, если в нем участвовали не менее трети от общего числа участников строительства, обладающих более чем половиной голосов от общего числа голосов участников строительства.";

15) дополнить статьей 201¹²⁻¹ следующего содержания:

"Статья 201¹²⁻¹ Особенности погашения требований участников долевого строительства

1. В случае если у застройщика имеются объекты незавершенного строительства, в отношении которых страховой организацией или обществом взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или банком, обеспечивающим исполнение обязательств застройщиков по договору участия в долевом строительстве, были уплачены взносы в Фонд, требования участников долевого строительства в отношении таких объектов погашаются с учетом особенностей настоящей статьи.

2. Фонд совместно со страховой организацией или обществом взаимного страхования или банком, обеспечивающим исполнение обязательств застройщиков по договору участия в долевом строительстве,

не позднее трех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 2 статьи 201⁴ 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 201¹⁵⁻¹ настоящего Федерального закона.

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

Первое собрание участников долевого строительства, по договорам участия в долевом строительстве которых страховой организацией или обществом взаимного страхования или банком, обеспечивающим исполнение обязательств застройщиков по договору участия в долевом строительстве, в отношении застройщика, уплачены взносы Фонд, проводится не позднее четырех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 2 статьи 201⁴ настоящего Федерального закона.

Собрание участников долевого строительства проводится по правилам статьи 201¹² настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

4. На первое собрание участников долевого строительства Фонд обязан вынести вопрос о получении возмещения от страховой организации или общества взаимного страхования или банка, обеспечивающего исполнение обязательств застройщиков по договору участия в долевом строительстве, и Фонда в соответствии с законодательством Российской Федерации либо вопрос:

об обращении в арбитражный суд с ходатайством, предусмотренным статьей 201¹⁰ настоящего Федерального закона;

об обращении в арбитражный суд с ходатайством, предусмотренным статьей 201¹¹ настоящего Федерального закона;

5. Решение собрания участников долевого строительства, по договорам участия в долевом строительстве которых страховой организацией или обществом взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или банком, обеспечивающими исполнение обязательств застройщиков по договорам участия в долевом строительстве, уплачены взносы в Фонд, принимается отдельно в отношении каждого объекта незавершенного строительства участниками долевого строительства, имеющими требования о передаче жилого помещения в таком объекте. Участники долевого строительства не принимают решения по другим объектам строительства, в отношении которых у них отсутствуют требования о передаче жилого помещения.

6. В случае принятия собранием участников долевого строительства решения о получении возмещения страховая организация или общество взаимного страхования или банк, обеспечивающий исполнение обязательств застройщиков по договору участия в долевом строительстве, и Фонд в пределах, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", осуществляют 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 страховой премии по договору страхования или обществу взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или вознаграждения банку по договору поручительства, обеспечивающим исполнение обязательств застройщиков по договорам участия в долевом строительстве, взносов в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

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

16) статью 201¹³ изложить в следующей редакции:

"1. Арбитражный управляющий включает денежные требования участников строительства, требования о передаче жилых помещений которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений, в реестр требований кредиторов и уведомляет об этом указанных участников строительства в случае, если:

1) в течение четырех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 2 статьи 201⁴ 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 201¹⁰ и 201¹¹ настоящего Федерального закона;

2) отсутствует определение арбитражного суда о передаче приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика, указанное в статье 201¹⁵⁻¹ настоящего Федерального закона.

2. Требования участников строительства, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, включаются в реестр требований кредиторов в порядке, установленном статьей 201⁴ настоящего Федерального закона, за исключением требований участников строительства о передаче жилых помещений, возникших после даты принятия заявления о признании должника банкротом. Требования участников строительства, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, удовлетворяются в порядке, установленном пунктом 2 статьи 134 настоящего Федерального закона.

3. Арбитражный управляющий не вправе осуществлять расчеты с кредиторами третьей и четвертой очереди в соответствии с реестром требований кредиторов до включения в соответствии с настоящей статьей в реестр требований кредиторов всех требований граждан - участников строительства и (или) всех требований юридических лиц - участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений.";

17) статью 201¹⁴ 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 и 2 настоящей статьи.";

18) пункт 2 статьи 201¹⁵⁻¹ 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.";

19) пункт 7 статьи 201¹⁵⁻² дополнить словами "либо в составе третьей очереди требований по текущим платежам";

20) дополнить статьями 201¹⁵⁻³ – 201¹⁵⁻⁴ следующего содержания:

"Статья 201¹⁵⁻³ Особенности банкротства системно значимых застройщиков

1. По ходатайству арбитражного управляющего 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 201¹¹ настоящего Федерального закона путем передачи им в собственность жилых помещений в многоквартирном доме решается участниками строительства, имеющими требования, возникшие из договоров, предусматривающих передачу жилых помещений в этом многоквартирном доме (далее – участники строительства конкретного дома). 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 многоквартирных домах (далее – участники строительства других домов).

Собрание участников строительства, указанных в абзаце первом настоящего пункта, проводится в соответствии со статьей 201¹² настоящего Федерального закона.

Решение собрания участников строительства по вопросу, указанному в абзаце первом настоящего пункта, принимаются тремя четвертями голосов участвующих в голосовании участников строительства конкретного дома. Такое собрание участников строительства правомочно (имеет кворум), если в нем участвовали не менее половины от общего числа голосов участников строительства, имеющих право голоса на этом собрании, и не менее трети от общего числа таких участников строительства.

При рассмотрении арбитражным судом указанного в абзаце первом настоящего пункта ходатайства арбитражный управляющий обязан дополнительно представить арбитражному суду свое заключение о возможных планах удовлетворения требований участников строительства других домов в порядке, предусмотренном статьями 201¹⁰, 201¹¹ либо 201¹⁵⁻¹ и 201¹⁵⁻² настоящего Федерального закона. Арбитражный суд вправе отказать в удовлетворении такого ходатайства, если установит, что в случае передачи на его основании жилых помещений в этом многоквартирном доме станет заведомо невозможным удовлетворение требований участников строительства других домов в порядке, предусмотренном статьями 201¹⁰, 201¹¹ либо 201¹⁵⁻¹ и 201¹⁵⁻² настоящего Федерального закона.

Статья 201¹⁵⁻⁴ Возможность перехода к внешнему управлению в деле о банкротстве застройщика

1. В случае, если в ходе конкурсного производства у арбитражного управляющего появились достаточные основания, в том числе основания, подтвержденные данными финансового анализа, полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена, арбитражный 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 считается принятым при условии, если за него отдано не менее чем три четверти голосов участников строительства."

Статья 4

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

2. Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона) применяется арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. К делам о банкротстве застройщиков, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, применяются положения статьи 201¹⁵⁻³ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона) при наличии ходатайства арбитражного управляющего.

4. Предусмотренная статьей 23² 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 страховых организаций или обществ взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или банков, обеспечивающих исполнение обязательств застройщиков по договорам участия в долевом строительстве, по уплате взносов в компенсационный фонд возникает в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства таких объектов недвижимости заключен после вступления в силу настоящего Федерального закона.

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.

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства"

Проект федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства" (далее - законопроект) разработан в целях реализации подпункта "г" пункта 1 и подпункта "е" пункта 2 перечня поручений Президента Российской Федерации, данных по итогам заседания Государственного совета Российской Федерации 17 мая 2016 г.

Законопроект направлен на совершенствование регулирования отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - граждане - участники долевого строительства) и возникновением у граждан - участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также на установление гарантий дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества граждан - участников долевого строительства.

По имеющимся данным в настоящее время имеется значительное число граждан - участников долевого строительства, чьи денежные средства были привлечены для строительства многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и чьи права нарушены (по данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в 2015 г. их число составило 42 035 человек).

При этом нарушение прав граждан - участников долевого строительства допущено примерно 1,6 % застройщиков, осуществляющих строительство многоквартирных домов в соответствии с требованиями Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон), от общего их числа (по данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в 2015 г. общее число застройщиков составило 5 615, из которых находились в процедуре банкротства 175 застройщиков, из которых 91 застройщик находится в конкурсном производстве).

Таким образом, очевидно, что имеющееся правовое регулирование отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан - участников долевого строительства нуждается в уточнении в части установления дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

С целью решения указанной задачи законопроектом предлагается внести ряд изменений в Федеральный закон, федеральные законы "О несостоятельности (банкротстве)", "О государственной регистрации недвижимости".

В частности, законопроектом предлагается установить помимо поручительства банка и страхования гражданской ответственности застройщика как способов обеспечения исполнения их обязательств по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) дополнительное гарантирование прав, законных интересов и имущества граждан - участников долевого строительства посредством формирования некоммерческой организацией единого института развития в жилищной сфере, созданной в организационно-правовой форме фонда, определенной Правительством Российской Федерации (далее - Фонд), компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных взносов (отчислений) страховых организаций или обществ взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или банков, обеспечивающих исполнение обязательств застройщиков в соответствии Федеральным законом (далее - компенсационный фонд).

При этом в законопроекте устанавливается, что обязанность страховых организаций или обществ взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или банков, обеспечивающих исполнение обязательств застройщиков по договорам участия в долевом строительстве, по уплате взносов (отчислений) в компенсационный фонд возникает в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если договор с первым участником долевого строительства таких объектов недвижимости заключен после вступления в силу законопроекта. Если договор с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости заключен до вступления в силу законопроекта, то к правоотношениям по привлечению денежных средств участников долевого строительства по указанным объектам недвижимости применяются положения Федерального закона без учета изменений, внесенных законопроектом.

За счет средств компенсационного фонда предлагается удовлетворять требования граждан - участников долевого строительства в размере, превышающем 1 000 000 000 (один миллиард) рублей по каждому многоквартирному дому и (или) иному объекту недвижимости, не введенному в эксплуатацию, тогда как требования меньшего размера предлагается удовлетворять за счет средств страховых организаций или обществ взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или банков.

Законопроектом предусматривается, что Фонд осуществляет полномочия арбитражного управляющего в деле о банкротстве застройщика в случае, если страховые организации или общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или банки осуществляли взносы в компенсационный

фонд. Одновременно предусматривается упрощение процедуры банкротства застройщика. Так, предполагается, что будут применяться только две процедуры: конкурсное производство и внешнее управление. Указанные изменения существенно сократят сроки осуществления процедуры банкротства и обеспечат защиту интересов граждан-участников долевого строительства.

Фонд обеспечивает возможность завершения строительства объекта путем привлечения нового застройщика в процедуре банкротства, готового взять на себя обязательства перед гражданами - участниками долевого строительства. При невозможности привлечения нового застройщика гражданами - участниками долевого строительства, имеющими требования в отношении такого объекта, решается вопрос о выплате возмещения гражданам участникам долевого строительства либо достройке объектов через жилищно-строительный кооператив, который будет создан гражданами - участниками долевого строительства.

Законопроектом предусматривается, что выплата гражданам возмещения осуществляется в размере уплаченной цены договора участия в долевом строительстве. Переуступка по более высокой цене прав требования по такому договору не влияет на размер выплаты. В случае выплаты Фонд приобретает право требования к застройщику - банкроту на сумму таких выплат.

В соответствии с законопроектом после решения вопроса по завершению строительства собрание кредиторов принимает решение о дальнейшей судьбе должника: предусматривается возможность завершения конкурсного производства или перехода в реабилитационную процедуру (внешнее управление).

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства"

Принятие федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства" не потребует изменения актов федерального законодательства.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона "О внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской Федерации в части дополнительной защиты
прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства"

Принятие федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства" не потребует дополнительных бюджетных ассигнований федерального бюджета.