



КонсультантПлюс

Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ
(ред. от 07.04.2025)

"О публично-правовой компании "Фонд
развития территорий" и о внесении изменений
в отдельные законодательные акты Российской
Федерации"

Документ предоставлен **КонсультантПлюс**

www.consultant.ru

Дата сохранения: 07.05.2025

29 июля 2017 года

N 218-ФЗ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН
О ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ
"ФОНД РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ" И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Принят
Государственной Думой
21 июля 2017 года

Одобен
Советом Федерации
25 июля 2017 года

Список изменяющих документов

(в ред. Федеральных законов от 29.12.2017 N 470-ФЗ,
от 01.07.2018 N 175-ФЗ, от 03.08.2018 N 322-ФЗ, от 28.11.2018 N 452-ФЗ,
от 25.12.2018 N 478-ФЗ, от 27.06.2019 N 151-ФЗ, от 27.06.2019 N 153-ФЗ,
от 02.08.2019 N 261-ФЗ, от 04.11.2019 N 359-ФЗ, от 13.07.2020 N 202-ФЗ,
от 30.12.2020 N 542-ФЗ, от 01.07.2021 N 273-ФЗ, от 30.12.2021 N 436-ФЗ,
от 30.12.2021 N 476-ФЗ, от 19.12.2022 N 542-ФЗ, от 28.12.2022 N 569-ФЗ,
от 24.06.2023 N 267-ФЗ, от 25.12.2023 N 627-ФЗ, от 08.08.2024 N 282-ФЗ,
от 03.02.2025 N 6-ФЗ, от 07.04.2025 N 68-ФЗ,
с изм., внесенными Федеральным законом от 14.07.2022 N 326-ФЗ)

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

(абзац введен Федеральным законом от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

Статья 1. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом

Настоящий Федеральный закон определяет порядок создания, правовое положение, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью публично-правовой компании "Фонд развития территорий".

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

Статья 2. Цель и порядок создания публично-правовой компании

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

1. Публично-правовая компания "Фонд развития территорий" (далее - Фонд) - унитарная

некоммерческая организация, созданная Российской Федерацией в целях осуществления функций и полномочий публично-правового характера, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

2. Учредителем Фонда является Российская Федерация. Функции и полномочия учредителя Фонда от имени Российской Федерации осуществляет федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - уполномоченный орган).

3. Фонд действует на основании [устава](#), утвержденного Правительством Российской Федерации.

4. Местом нахождения Фонда является город Москва.

Статья 3. Цели деятельности, функции, полномочия и деятельность Фонда

(в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

1. К целям деятельности Фонда относятся:

1) создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан;

2) содействие модернизации жилищно-коммунального хозяйства, формированию эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрению ресурсосберегающих технологий;

3) обеспечение сокращения непригодного для проживания жилищного фонда;

4) содействие реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан - участников строительства, в том числе участников долевого строительства, членов жилищно-строительных кооперативов, имеющих требования о передаче жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений. Под участником строительства в целях настоящего Федерального закона понимается физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и (или) нежилого помещения или денежное требование в соответствии с Федеральным [законом](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

4.1) содействие обеспечению устойчивого социально-экономического развития, привлечению инвестиций в развитие действующих и создание новых производств, развитию транспортной и иных инфраструктур, строительства, а также повышению уровня и качества жизни граждан в соответствии с настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;
(п. 4.1 введен Федеральным [законом](#) от 24.06.2023 N 267-ФЗ)

5) иные определенные Правительством Российской Федерации цели, связанные с обеспечением устойчивого развития территорий, созданием комфортных и благоприятных

условий проживания граждан, защитой прав и законных интересов граждан - участников строительства.

2. Для достижения целей деятельности, установленных настоящим Федеральным законом, Фонд осуществляет следующие функции и полномочия:

1) функции и полномочия, связанные с защитой прав и законных интересов граждан - участников строительства;

2) функции и полномочия, связанные с содействием модернизации жилищно-коммунального хозяйства и обеспечением сокращения непригодного для проживания жилищного фонда;

3) функции и полномочия, связанные с содействием в обеспечении устойчивого развития территорий и создании комфортных и благоприятных условий проживания граждан;

3.1) функции и полномочия, связанные с содействием обеспечению устойчивого социально-экономического развития, привлечению инвестиций в развитие действующих и создание новых производств, развитию транспортной и иных инфраструктур, строительства, а также повышению уровня и качества жизни граждан в соответствии с настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;

(п. 3.1 введен Федеральным [законом](#) от 24.06.2023 N 267-ФЗ)

4) иные функции и полномочия, предусмотренные настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

3. К функциям и полномочиям, связанным с защитой прав и законных интересов граждан - участников строительства, относятся:

1) формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд);

2) учет поступивших обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд и взаимодействие с федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами, осуществляющими государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), в порядке, предусмотренном [статьей 11](#) настоящего Федерального закона, в целях обеспечения контроля за исполнением застройщиком обязанности по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

3) выплата за счет имущества Фонда возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест, а также нежилых помещений, определенных [подпунктом 3.1 пункта 1 статьи 201.1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года

N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - нежилые помещения), при несостоятельности (банкротстве) застройщика, в том числе жилищно-строительного кооператива, в соответствии с настоящим Федеральным законом;

4) выплата за счет имущества Фонда возмещения гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со [статьей 201.10](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" и которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок (далее - кооператив), если требования указанных граждан были погашены в деле о банкротстве застройщика путем такой передачи в соответствии с реестром требований участников строительства (реестром требований о передаче жилых помещений) и если указанные граждане имеют в отношении соответствующего кооператива требования о передаче жилых помещений, машино-мест и (или) нежилых помещений;

5) взаимодействие с Фондом пенсионного и социального страхования Российской Федерации и его территориальными органами для перечисления части возмещения при выплате его гражданину по договору, предусматривающему передачу жилых помещений, в размере средств (части средств) материнского (семейного) капитала;
(в ред. Федерального [закона](#) от 28.12.2022 N 569-ФЗ)

6) аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным [законом](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление функций по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере несостоятельности (банкротства) и финансового оздоровления, и утверждение программы обучения арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщиков;

7) финансирование за счет имущества Фонда мероприятий по завершению строительства многоквартирных домов, домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более), зданий (сооружений), предназначенных исключительно для размещения машино-мест (далее - объекты незавершенного строительства), а также по завершению строительства (строительству) объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в целях последующей безвозмездной передачи объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность (далее - объекты инфраструктуры), в том числе объектов инфраструктуры, необходимых для обеспечения ввода при завершении строительства объектов незавершенного строительства в эксплуатацию;

8) выдача поручительства, предусмотренного [статьей 13.2](#) настоящего Федерального закона;

9) реализация имущества, переданного Фонду по основаниям, предусмотренным [статьей](#)

[201.15-2-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в соответствии со [статьей 13.4](#) настоящего Федерального закона;

10) совершение в качестве агента некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом Российской Федерации в соответствии со [статьей 21.1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Фонд субъекта Российской Федерации), юридических и иных действий, в том числе сделок, связанных с реализацией жилых и нежилых помещений, машино-мест в находящихся в собственности Фонда субъекта Российской Федерации объектах, завершение строительства которых осуществлялось с привлечением средств Фонда, в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации;

11) осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, в том числе права на которые переданы Фонду по основаниям, предусмотренным [статьей 201.15-2-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в соответствии с [частями 2 - 4 статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2020 года N 542-ФЗ "О внесении изменений в статью 201.15-2-2 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" и статьи 3 и 13.4 Федерального закона "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

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

13) осуществление иных функций и полномочий, связанных с защитой прав и законных интересов граждан - участников строительства, предусмотренных настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. К функциям и полномочиям, связанным с содействием модернизации жилищно-коммунального хозяйства и обеспечением сокращения непригодного для проживания жилищного фонда, относятся:

1) предоставление целевых средств бюджетам субъектов Российской Федерации на безвозвратной и безвозмездной основе на комплексное развитие территории жилой застройки, на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, проведение капитального ремонта многоквартирных домов, модернизацию систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с настоящим Федеральным законом, Федеральным [законом](#) от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации (далее - финансовая поддержка за счет средств Фонда);

2) создание, ввод в эксплуатацию, эксплуатация, модернизация, развитие, вывод из эксплуатации информационных систем, в том числе в случаях и порядке, которые определены уполномоченным органом, в целях проведения мониторинга в сфере жилищно-коммунального хозяйства, формирования, ведения реестра территорий, в отношении которых может быть принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, реестра многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, реестра жилых помещений, признанных непригодными для проживания, реестра граждан, являющихся собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, граждан, являющихся собственниками жилых помещений, признанных непригодными для проживания, граждан, являющихся пользователями указанных жилых помещений по договору социального найма, с указанием прав граждан в связи с признанием многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, признанием жилых помещений непригодными для проживания, реестра многоквартирных домов, признанных находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии;

3) осуществление мониторинга реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, принятых в соответствии с требованиями жилищного законодательства региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, региональных программ по модернизации систем коммунальной инфраструктуры, осуществления региональными операторами деятельности, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда;

4) выполнение в случаях и порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации, функции агента Правительства Российской Федерации по предоставлению социальных выплат на приобретение жилых помещений на территории Российской Федерации гражданам, относящимся к категориям, установленным федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации;

5) осуществление мониторинга устранения аварий и инцидентов на объектах жилищно-коммунального хозяйства в случаях и порядке, которые определены уполномоченным органом;

6) осуществление в случаях и порядке, которые определены уполномоченным органом, мониторинга состояния систем и объектов водоснабжения, водоотведения (включая отведение поверхностных сточных вод), теплоснабжения, включающего мониторинг реализации программ модернизации таких систем и объектов, в том числе инвестиционных программ, реализации концессионных соглашений;

7) привлечение кредитных и иных заемных средств в порядке и на условиях, которые определены наблюдательным советом Фонда, в целях предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации на переселение граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с [частью 5 статьи 19](#) Федерального закона от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства";

8) привлечение средств Фонда национального благосостояния, в том числе путем

размещения облигаций без обеспечения, в порядке и на условиях, которые определены Правительством Российской Федерации, и предоставление за счет привлеченных средств займов юридическим лицам, в том числе путем приобретения облигаций юридических лиц при их первичном размещении, в целях, определенных [статьей 13.7](#) настоящего Федерального закона, с учетом требований, предусмотренных указанной статьей;

9) осуществление информационно-разъяснительной и иной деятельности, направленной на просвещение граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

10) содействие в подготовке кадров в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

11) осуществление иных функций и полномочий, связанных с содействием модернизации жилищно-коммунального хозяйства и обеспечением сокращения непригодного для проживания жилищного фонда, предусмотренных настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. К функциям и полномочиям, связанным с содействием в обеспечении устойчивого развития территорий и создании комфортных и благоприятных условий проживания граждан, относятся:

1) содействие комплексному развитию территорий в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

2) осуществление функций застройщика, технического заказчика, оператора комплексного развития территории, определенного в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации, в случаях, определенных Правительством Российской Федерации;
(в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2023 N 627-ФЗ)

3) реализация совместных с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации программ, направленных на строительство (завершение строительства) многоквартирных домов на земельных участках, принадлежащих Фонду, с последующей передачей части жилых помещений органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации для их предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, гражданам, имеющим низкий уровень дохода, гражданам, страдающим тяжелой формой хронических заболеваний, многодетным семьям (далее - отдельные категории граждан);

4) взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и застройщиками;

5) осуществление иных функций и полномочий, связанных с содействием в обеспечении устойчивого развития территорий и создании комфортных и благоприятных условий проживания граждан, предусмотренных настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5.1. Функции и полномочия, связанные с содействием обеспечению устойчивого социально-экономического развития, привлечению инвестиций в развитие действующих и создание новых

производств, развитию транспортной и иных инфраструктур, строительства, а также повышению уровня и качества жизни граждан, определяются настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

(часть 5.1 введена Федеральным [законом](#) от 24.06.2023 N 267-ФЗ)

6. В целях выполнения функций и полномочий, предусмотренных настоящим Федеральным законом, Фонд вправе:

1) создавать юридические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе специализированные общества проектного финансирования;

2) осуществлять права учредителя в отношении юридических лиц, созданных им и являющихся унитарными юридическими лицами;

3) вносить в уставный капитал юридических лиц, указанных в [пункте 1](#) настоящей части, земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, переданные Фонду по основаниям, предусмотренным [статьей 201.15-2-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

4) осуществлять корпоративные (членские) права и исполнять обязанности в отношении юридических лиц, участником (членом) которых является Фонд;

5) выпускать облигации в соответствии с законодательством Российской Федерации;

6) инвестировать временно свободные средства в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

7) осуществлять иную, в том числе приносящую доход, деятельность, направленную на достижение целей, поставленных перед Фондом в соответствии с настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

(в ред. Федерального [закона](#) от 24.06.2023 N 267-ФЗ)

7. Фонд в целях осуществления возложенных на него функций и полномочий может являться участником государственных программ Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Фонд осуществляет виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации и соответствующие целям его создания.

9. Фонд составляет консолидированную финансовую отчетность в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) от 27 июля 2010 года N 208-ФЗ "О консолидированной финансовой отчетности".

10. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и годовая консолидированная финансовая отчетность Фонда подлежат ежегодному обязательному аудиту отобранной на конкурсной основе в соответствии с Федеральным [законом](#) от 3 июля 2016 года N 236-ФЗ "О

публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" аудиторской организацией. Аудиторское заключение размещается на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и подлежит направлению в уполномоченный орган и Правительство Российской Федерации.

11. Счетная палата Российской Федерации и иные государственные органы Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют внешний государственный аудит (контроль) в отношении Фонда.

12. Деятельность Фонда подлежит ежегодному актуарному оцениванию, предусмотренному [частью 13](#) настоящей статьи.

13. Обязательное актуарное оценивание проводится в соответствии с законодательством об актуарной деятельности. Актуарное заключение должно соответствовать требованиям, установленным Федеральным [законом](#) от 2 ноября 2013 года N 293-ФЗ "Об актуарной деятельности в Российской Федерации", и содержать результаты актуарного оценивания текущих и будущих обязательств Фонда перед участниками долевого строительства, результаты оценивания актуарной стоимости имущества компенсационного фонда, а также результаты актуарного оценивания исполнения обязательств Фонда перед гражданами - участниками долевого строительства в условиях текущих поступлений обязательных отчислений (взносов) застройщиков. Актуарное заключение размещается на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и подлежит направлению в уполномоченный орган и Правительство Российской Федерации.

14. Годовой отчет Фонда направляется Президенту Российской Федерации, в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации до 15 июля года, следующего за отчетным годом, и подлежит обязательному размещению на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в указанный срок в объеме, определенном решением наблюдательного совета Фонда, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

15. Фонд представляет публично-правовому образованию, с которым заключено соглашение о предоставлении субсидии в виде имущественного взноса в имущество Фонда, информацию о сумме фактически произведенных застройщиками, осуществляющими строительство объектов на территории соответствующего публично-правового образования, расходов, направленных на защиту прав и законных интересов граждан - участников строительства, в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, и по [форме](#), утвержденной Правительством Российской Федерации.

16. Требования к кредитным организациям на территории Российской Федерации, в которых Фонд вправе открывать банковские и иные счета и с которыми Фонд вправе заключать договоры банковского вклада (депозита), и срок, в течение которого Фондом должны быть приняты меры по возврату денежных средств, размещенных на счетах и в депозиты в кредитных организациях на территории Российской Федерации, которые перестали соответствовать указанным требованиям, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с Федеральным [законом](#)

от 3 июля 2016 года N 236-ФЗ "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Статья 4. Имущество Фонда

(в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

1. Имущество Фонда формируется за счет имущественных взносов Российской Федерации, имущества юридических лиц, правопреемником которых является Фонд, компенсационного фонда, а также имущества, приобретенного за счет имущественных взносов Российской Федерации, инвестирования временно свободных средств, добровольных имущественных взносов, в том числе публично-правовых образований, доходов, полученных Фондом от осуществления своей деятельности, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

2. Имущество Фонда принадлежит ему на праве собственности и используется для достижения целей деятельности Фонда и осуществления возложенных на него функций и полномочий.

3. Порядок и сроки формирования имущества Фонда устанавливаются Правительством Российской Федерации в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

4. Денежные средства Фонда, в том числе полученные в результате приносящей доход деятельности, расходуются на реализацию возложенных на него функций и полномочий.

5. Доходы, полученные Фондом от инвестирования временно свободных средств, и иные не запрещенные законодательством Российской Федерации поступления направляются в том числе на уплату процентов за использование кредитных и иных заемных средств, привлеченных Фондом в соответствии с [пунктом 7 части 4 статьи 3](#) настоящего Федерального закона.

6. Инвестирование временно свободных средств Фонда осуществляется на принципах возвратности, прибыльности и ликвидности. Порядок, условия инвестирования временно свободных средств Фонда и перечень разрешенных объектов инвестирования временно свободных средств Фонда устанавливаются Правительством Российской Федерации.

7. Размер средств, необходимых для обеспечения деятельности Фонда, ежегодно устанавливается наблюдательным советом Фонда.

8. Обеспечение деятельности Фонда осуществляется за счет:

- 1) доходов от инвестирования временно свободных средств Фонда;
 - 2) части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда;
 - 3) доходов, начисленных на остаток средств на номинальном счете Фонда, указанном в [части 3 статьи 10](#) настоящего Федерального закона;
-

4) доходов от осуществления иной приносящей доход деятельности;

5) имущества Фонда в размере, определенном наблюдательным советом Фонда, в случае недостаточности доходов, предусмотренных [пунктами 1 - 4](#) настоящей части. В случае осуществления расходов за счет имущества Фонда доходы, предусмотренные [пунктами 1 - 4](#) настоящей части, используются в первую очередь для возмещения имущества Фонда в пределах таких расходов.

9. Предельный процент доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда и направляемых на финансирование расходов, связанных с осуществлением предусмотренных настоящим Федеральным законом функций и полномочий Фонда и обеспечением его текущей деятельности, устанавливается наблюдательным советом Фонда.

10. Распоряжение имуществом Фонда осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом Фонда. Фонд вправе совершать сделки по продаже или отчуждению иным образом принадлежащего ему имущества в государственную и муниципальную собственность в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке и на условиях, которые определены Правительством Российской Федерации, за исключением случая, предусмотренного [статьей 13.4-1](#) настоящего Федерального закона. Правительство Российской Федерации вправе определять условия распоряжения имуществом, переданным Фонду в качестве имущественного вклада Российской Федерации, и особенности заключения сделок в отношении такого имущества при осуществлении Фондом функций и полномочий, предусмотренных [частью 2 статьи 3](#) настоящего Федерального закона.

(в ред. Федеральных законов от 24.06.2023 [N 267-ФЗ](#), от 07.04.2025 [N 68-ФЗ](#))

11. Использование имущества Фонда для осуществления функций и полномочий, предусмотренных [частью 2 статьи 3](#) настоящего Федерального закона, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами.

12. Правительство Российской Федерации вправе установить перечень имущества Фонда, совершение сделок с которым подлежит согласованию с Правительством Российской Федерации в установленном Правительством Российской Федерации порядке, если иное не установлено федеральными законами.

13. [Перечень](#) имущества и (или) видов имущества Фонда, на которые не может быть обращено взыскание по обязательствам Фонда, определяется Правительством Российской Федерации.

Статья 5. Компенсационный фонд

1. Компенсационный фонд обособляется от иного имущества Фонда. По компенсационному фонду ведется обособленный учет.

КонсультантПлюс: примечание.

С 14.12.2025 ч. 2 ст. 5 излагается в новой редакции ([ФЗ](#) от 13.12.2024 [N 475-ФЗ](#)).

2. Денежные средства компенсационного фонда должны учитываться на отдельном счете, открываемом Фондом в кредитной организации, соответствующей [требованиям](#), установленным Правительством Российской Федерации (далее - счет компенсационного фонда).

3. Права на ценные бумаги, приобретенные за счет денежных средств компенсационного фонда, учитываются на отдельных счетах депо, открытых Фонду.

4. На имущество, составляющее компенсационный фонд, не может быть обращено взыскание по обязательствам Фонда.

Глава 2. УПРАВЛЕНИЕ ФОНДОМ И КОНТРОЛЬ ЗА ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

(абзац введен Федеральным [законом](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

Статья 6. Органы Фонда

(в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

1. Органами управления Фонда являются наблюдательный совет Фонда, правление Фонда и генеральный директор Фонда.

2. Органом Фонда является попечительский совет Фонда.

Статья 6.1. Попечительский совет Фонда

(введена Федеральным [законом](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

1. Попечительский совет Фонда является органом Фонда и осуществляет надзор за деятельностью Фонда, принятием органами управления Фонда решений и обеспечением их исполнения, использованием средств Фонда, соблюдением Фондом законодательства Российской Федерации.

2. Попечительский совет Фонда осуществляет свою деятельность на общественных началах.

3. В состав попечительского совета Фонда могут входить лица, замещающие государственные должности, и лица, замещающие должности государственной гражданской службы.

4. В состав попечительского совета Фонда не могут входить работники Фонда.

5. Общее количество членов попечительского совета Фонда не может превышать 15 человек, в том числе в состав попечительского совета Фонда входят два представителя от Федерального Собрания Российской Федерации (по одному представителю от каждой палаты Федерального Собрания Российской Федерации) и три представителя высших должностных лиц субъектов Российской Федерации.

6. Персональный состав попечительского совета Фонда утверждается Правительством Российской Федерации.

7. Наряду с функциями, предусмотренными законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми [актами](#) Правительства Российской Федерации и уставом Фонда, попечительский совет Фонда:

1) рассматривает утвержденные наблюдательным советом Фонда:

а) стратегию развития Фонда, определяющую основные направления, целевые показатели и ожидаемые результаты деятельности Фонда;

б) годовой финансовый план (бюджет) Фонда, включающий в себя в том числе общий объем расходов и смету расходов Фонда, а также изменения, вносимые в годовой финансовый план (бюджет) Фонда;

в) годовой отчет Фонда;

2) вырабатывает рекомендации для органов управления Фонда по итогам рассмотрения вопросов на заседаниях попечительского совета Фонда.

8. Попечительский совет Фонда вправе создавать комитеты и комиссии по вопросам, отнесенным к его компетенции, для их предварительного рассмотрения. Порядок деятельности таких комитетов и комиссий, их состав утверждаются председателем попечительского совета Фонда. Комитеты и комиссии, созданные попечительским советом Фонда, осуществляют свою деятельность на общественных началах.

9. Фонд осуществляет за счет своих средств и в соответствии со сметой расходов Фонда материально-техническое обеспечение деятельности попечительского совета Фонда, созданных попечительским советом Фонда комитетов и комиссий, а также компенсацию расходов членам попечительского совета Фонда, не являющимся лицами, замещающими государственные должности, либо лицами, являющимися государственными гражданскими служащими, непосредственно связанных с участием в работе попечительского совета Фонда.

Статья 7. Наблюдательный совет Фонда

1. Высшим органом управления Фонда является наблюдательный совет Фонда.

2. [Положение](#) о наблюдательном совете Фонда утверждается Правительством Российской Федерации.

3. Количественный состав наблюдательного совета Фонда не должен превышать девять членов. Состав наблюдательного совета Фонда утверждается Правительством Российской Федерации по предложению уполномоченного органа сроком на три года. В состав наблюдательного совета Фонда входит генеральный директор Фонда, являющийся членом наблюдательного совета Фонда по должности.

(часть 3 в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

4. Полномочия председателя наблюдательного совета Фонда и других членов наблюдательного совета Фонда могут быть прекращены досрочно по решению Правительства Российской Федерации.

5. При осуществлении возложенных на Фонд функций и полномочий наблюдательный совет Фонда осуществляет полномочия, предусмотренные настоящим Федеральным законом, Федеральным [законом](#) от 3 июля 2016 года N 236-ФЗ "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", другими федеральными законами, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, уставом Фонда, положением о наблюдательном совете Фонда, в том числе принимает решения о размещении Фондом облигаций в соответствии с законодательством Российской Федерации, об утверждении программы облигаций.
(в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

6. Порядок работы и проведения заседаний наблюдательного совета Фонда определяется [положением](#) о наблюдательном совете Фонда и (или) регламентом его деятельности.

7. Наблюдательный совет Фонда осуществляет свою деятельность на общественных началах.
(часть 7 введена Федеральным [законом](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

8. В состав наблюдательного совета Фонда могут входить лица, замещающие государственные должности, и лица, замещающие должности государственной гражданской службы.
(часть 8 введена Федеральным [законом](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

Статья 8. Правление Фонда

1. Коллегиальным исполнительным органом управления Фонда является правление Фонда.

2. Количественный состав правления Фонда определяется [уставом](#) Фонда. Генеральный директор Фонда входит в состав правления Фонда по должности. Генеральный директор Фонда является председателем правления Фонда.

3. Члены правления Фонда, за исключением генерального директора Фонда, назначаются на должность и освобождаются от должности наблюдательным советом Фонда по представлению генерального директора Фонда на срок, определенный уставом Фонда.

4. Полномочия правления Фонда определяются настоящим Федеральным законом, Федеральным [законом](#) от 3 июля 2016 года N 236-ФЗ "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", другими федеральными законами, уставом Фонда, положением о правлении Фонда и решениями наблюдательного совета Фонда.
(часть 4 в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

Статья 9. Генеральный директор Фонда

1. Генеральный директор Фонда является единоличным исполнительным органом Фонда.

2. Генеральный директор Фонда назначается на должность Правительством Российской Федерации по представлению уполномоченного органа сроком на три года.
(часть 2 в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

3. К компетенции генерального директора Фонда относятся вопросы осуществления руководства текущей деятельностью Фонда, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции иных органов управления Фонда.

3.1. При осуществлении Фондом функций и полномочий в соответствии с [пунктом 8 части 4 статьи 3](#) настоящего Федерального закона генеральный директор Фонда подписывает программу облигаций, утверждает и подписывает иные документы, принимает решения, предусмотренные законодательством Российской Федерации о ценных бумагах, нормативными актами Центрального банка Российской Федерации, в рамках процедуры эмиссии, обращения и погашения облигаций, за исключением документов, решений, утверждение, принятие которых отнесены к полномочиям наблюдательного совета Фонда или правления Фонда.
(часть 3.1 введена Федеральным [законом](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

4. Порядок осуществления генеральным директором Фонда своих полномочий устанавливается [уставом](#) Фонда.

Глава 3. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ФОНДОМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

(абзац введен Федеральным [законом](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

Статья 9.1. Урегулирование Фондом обязательств застройщика перед участниками строительства

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

(введена Федеральным [законом](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

1. В целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства, в том числе финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства, к Фонду в порядке, установленном [статьями 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1 и 201.15-2-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", переходят имущество застройщика, включая права на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, объекты инфраструктуры, земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов инфраструктуры, указанных в [пункте 7 части 3 статьи 3](#) настоящего Федерального закона, в том числе необходимых для обеспечения ввода в эксплуатацию объектов строительства, и обязательства перед участниками строительства. Указанные в настоящей части мероприятия осуществляются Фондом за счет своего имущества, в том числе за счет денежных средств, полученных в качестве имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований в соответствии со [статьей 13.1](#) настоящего Федерального закона.
(в ред. Федеральных законов от 13.07.2020 N 202-ФЗ, от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

1.1. В целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в порядке, установленном [статьей 201.15-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в случае невозможности завершения строительства объектов незавершенного строительства на земельном участке, на котором находится или должен быть построен объект строительства, в связи с наличием ограничений, установленных земельным

и иным законодательством Российской Федерации, Фондом может быть принято решение о финансировании мероприятий по строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на ином земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемом Фонду в аренду или в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. В случае принятия решения о финансировании мероприятий по строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости Фонд осуществляет подготовку проектной документации, которая может предусматривать изменение проектной документации объектов незавершенного строительства, выполняет инженерные изыскания для строительства (создания) указанных в настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проводит экспертизу таких проектной документации и результатов инженерных изысканий. Указанные в настоящей части мероприятия осуществляются Фондом за счет своего имущества, в том числе за счет денежных средств, полученных в качестве имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований в соответствии со [статьей 13.1](#) настоящего Федерального закона.
(часть 1.1 введена Федеральным [законом](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

2. Фонд при передаче ему обязательств перед участниками строительства в порядке, установленном [статьями 201.15-1 и 201.15-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", не несет ответственность, в том числе предусмотренную [частью 2 статьи 6](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", за допущенные застройщиком, признанным банкротом, нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику строительства жилого помещения, машино-места, нежилого помещения и обязан передать участнику строительства такие объекты недвижимости не позднее трех лет со дня вынесения арбитражным судом определения, предусмотренного [пунктом 3 статьи 201.15-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".
(часть 2 в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

2.1. Передача жилого помещения, машино-места, нежилого помещения Фондом и принятие его участником строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче таких объектов недвижимости в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.
(часть 2.1 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

2.2. Фонд не позднее чем за один месяц до даты начала передачи и даты принятия жилого помещения, машино-места, нежилого помещения обязан направить участнику строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и о готовности жилого помещения, машино-места, нежилого помещения к передаче, а также предупредить участника строительства о необходимости принятия соответствующего объекта недвижимости и о последствиях бездействия участника строительства, предусмотренных [частью 2.4](#) настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте

заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником строительства почтовому адресу или вручено участнику строительства лично под расписку. Участник строительства, получивший сообщение Фонда о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности жилого помещения, машино-места, нежилого помещения к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный указанным сообщением срок.

(часть 2.2 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

2.3. Участник строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения вправе потребовать от Фонда составления акта, в котором указывается несоответствие качества жилого помещения, машино-места, нежилого помещения требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения до исполнения Фондом обязанностей, предусмотренных [частью 2 статьи 7](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

(часть 2.3 в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

2.4. При уклонении участника строительства от принятия жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в предусмотренный сообщением, указанным в [части 2.2](#) настоящей статьи, срок или при отказе участника строительства от принятия жилого помещения, машино-места, нежилого помещения (за исключением случая, указанного в [части 2.3](#) настоящей статьи) Фонд по истечении двух месяцев со дня получения участником строительства указанного в [части 2.2](#) настоящей статьи сообщения вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения. При этом риск случайной гибели жилого помещения, машино-места, нежилого помещения признается перешедшим к участнику строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения. Указанные меры могут применяться только в случае, если Фонд обладает сведениями о получении участником строительства сообщения, указанного в [части 2.2](#) настоящей статьи, либо оператором почтовой связи заказное письмо, которым было направлено указанное сообщение, возвращено с сообщением об отказе участника строительства от его получения или в связи с отсутствием участника строительства по указанному им почтовому адресу.

(часть 2.4 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

3. Фонд осуществляет деятельность по завершению строительства указанных в [части 1](#) настоящей статьи объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, строительству указанных в [части 1.1](#) настоящей статьи многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с учетом следующих особенностей:

(в ред. Федеральных законов от 13.07.2020 N 202-ФЗ, от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

1) [части 1 - 2, 2.2, 2.2-1, 2.3 - 2.3-3, 2.6, 4, 5 статьи 3, пункт 5 части 4 статьи 4, статьи 18 - 18.2](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в отношении деятельности Фонда не применяются; (в ред. Федеральных законов от 13.07.2020 N 202-ФЗ, от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

2) функции застройщика и технического заказчика в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности осуществляет Фонд или юридическое лицо, специально созданное для этих целей Фондом. В соответствии с [пунктом 3 части 2.1 статьи 47](#), [пунктом 3 части 4.1 статьи 48](#), [пунктом 3 части 2.2 статьи 52](#), [пунктом 3 части 6 статьи 55.31](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации при осуществлении указанных функций Фонду и юридическому лицу, специально созданному для этих целей Фондом, не требуется членство в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства. В отношении объектов, завершение строительства которых осуществляет Фонд, Правительство Российской Федерации вправе принять решение о проведении строительного контроля федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением; (в ред. Федеральных законов от 13.07.2020 N 202-ФЗ, от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

3) утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ.

КонсультантПлюс: примечание.

Ч. 4 ст. 9.1 применяется к договорам участия в долевом строительстве, заключенным после 01.07.2021 (ФЗ от 01.07.2021 N 273-ФЗ).

4. Фонд вправе привлекать средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве без учета требований, установленных [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по объектам, переданным в рамках урегулирования обязательств застройщика в соответствии со [статьями 201.15-1](#) и [201.15-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". (часть 4 в ред. Федерального [закона](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

4.1. Утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ.

4.2. Фонд может выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства объектов незавершенного строительства в случае, предусмотренном [статьей 13.3](#) настоящего Федерального закона. (часть 4.2 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

5 - 6. Утратили силу. - Федеральный [закон](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ.

Статья 9.2. Банковское сопровождение деятельности по финансированию и осуществлению мероприятий по завершению строительства объектов

незавершенного строительства и объектов инфраструктуры

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

1. Расчеты по операциям, осуществляемым по сопровождаемым сделкам, за исключением операций, указанных в [пункте 2 части 1 статьи 9.3](#) настоящего Федерального закона, осуществляются с использованием счетов, открытых в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства.

1.1. Функции уполномоченного банка в сфере жилищного строительства, предусмотренные настоящим Федеральным законом, на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя осуществляет уполномоченный [банк](#), определенный решением Правительства Российской Федерации.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

2. В целях настоящего Федерального закона под сопровождаемыми сделками понимаются все совершаемые сделки, предметом которых является поставка товаров, выполнение работ или оказание услуг, необходимых для завершения строительства одного объекта незавершенного строительства или объекта инфраструктуры, и которые характеризуются следующими признаками:

1) стороной по сделке является Фонд или исполнитель (юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), являющееся контрагентом Фонда, либо любое иное лицо, которое прямо или опосредованно участвует в договорных отношениях с таким контрагентом);

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

2) использование денежных средств, предоставленных Фонду за счет средств компенсационного фонда или имущества Фонда, сформированного за счет имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований, а также полученных Фондом от участников долевого строительства в соответствии с [частью 2.2-2 статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

(в ред. Федерального [закона](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

3) оплата товаров, выполнение работ или оказание услуг по такой сделке предшествует поставке товаров, выполнению работ или оказанию услуг.

3. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства обеспечивает банковское сопровождение сопровождаемой сделки в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

4. В рамках деятельности по финансированию и осуществлению мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры правлением Фонда определяются обязательные условия осуществления такой деятельности и максимальный размер авансовых платежей, предоставляемых в рамках сопровождаемой сделки.

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

5. Банковское сопровождение, осуществляемое уполномоченным банком в сфере жилищного строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом и договором о банковском сопровождении, заключенным с Фондом, включает в себя:
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

1) контроль распоряжений о переводе денежных средств (далее - распоряжения), в том числе мониторинг расчетов, осуществляемый в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, в целях исполнения сопровождаемой сделки с использованием отдельного счета, открытого уполномоченным банком в сфере жилищного строительства Фонду и исполнителям для расчетов в соответствии с условиями каждого договора, заключенного в рамках сопровождаемой сделки (далее - контракт);
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

2) мониторинг исполнения контракта, включающего в себя анализ соответствия содержания документов, подтверждающих основание платежа, представляемых Фондом и (или) исполнителем, условиям сопровождаемой сделки;
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

3) совершение иных действий, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

6. При осуществлении банковского сопровождения уполномоченный банк в сфере жилищного строительства вправе:

1) запрашивать у Фонда, исполнителя документы и сведения, предусмотренные настоящим Федеральным законом;
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

2) приостанавливать операции по отдельному счету в случаях, установленных [частью 6 статьи 9.4](#) настоящего Федерального закона;

3) осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. При осуществлении банковского сопровождения уполномоченный банк в сфере жилищного строительства обязан:

1) заключить с Фондом договор о банковском сопровождении и открыть Фонду и исполнителям отдельные счета. В договор о банковском сопровождении и (или) об открытии отдельного счета включается условие о согласии клиента на предоставление уполномоченным банком в сфере жилищного строительства информации, предусмотренной настоящим Федеральным законом, Фонду, исполнителю и ее размещение в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в [статье 23.3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

2) осуществлять контроль распоряжений, в том числе мониторинг расчетов по сопровождаемым сделкам и мониторинг исполнения контрактов, в порядке, установленном

настоящим Федеральным законом;

3) отказывать Фонду, исполнителю в принятии к исполнению распоряжений о совершении операций, предусмотренных [статьей 9.3](#) настоящего Федерального закона, а также в случаях, предусмотренных [статьей 9.4](#) настоящего Федерального закона;
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

4) соблюдать установленный настоящим Федеральным законом режим использования отдельного счета и осуществлять контроль за его соблюдением Фондом и исполнителями;
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

5) уведомлять Фонд о поступивших распоряжениях исполнителей о совершении операций по отдельному счету, не соответствующих режиму использования данного счета;
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

6) утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ;

7) уведомлять исполнителя о необходимости закрытия отдельного счета в связи с получением уведомления от Фонда о полном исполнении обязательств, предусмотренных сопровождаемой сделкой.
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

8. Банковское сопровождение осуществляется уполномоченным банком в сфере жилищного строительства за плату, размер которой не может превышать 1 процент от цены каждого контракта, стороной которого является Фонд.
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

9. Неисполнение уполномоченным банком в сфере жилищного строительства обязанностей, установленных настоящей статьей, [статьями 9.3](#) и [9.4](#) настоящего Федерального закона, является основанием для применения к нему мер, предусмотренных Федеральным [законом](#) от 10 июля 2002 года N 86-ФЗ "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)", и для привлечения должностных лиц уполномоченного банка в сфере жилищного строительства к ответственности, установленной [Кодексом](#) Российской Федерации об административных правонарушениях.

Статья 9.3. Режим использования отдельного счета в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства

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

1. Режим использования отдельного счета предусматривает:

1) списание денежных средств только при указании в распоряжении уникального номера, присваиваемого Фондом объекту незавершенного строительства (объекту инфраструктуры) и подлежащего указанию во всех контрактах, а также в распоряжениях, составляемых Фондом, исполнителями при осуществлении расчетов в рамках сопровождаемой сделки (далее - идентификатор объекта незавершенного строительства);
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

2) списание денежных средств с отдельного счета и зачисление на другой отдельный счет, за исключением списания денежных средств с такого счета и зачисления на иные банковские счета в целях:

а) расчетов с юридическими лицами, заключившими с Фондом или исполнителями в рамках сопровождаемой сделки договоры оказания услуг связи, коммунальных услуг, услуг по организации и осуществлению перевозки грузов и пассажиров железнодорожным транспортом общего пользования, поставки электрической энергии, договоры, заключаемые в целях приобретения авиационных и железнодорожных билетов, билетов для проезда городским и пригородным транспортом, договоры аренды, финансовой аренды (лизинга), договоры подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, договоры страхования в соответствии со страховым законодательством, договоры поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг по ценам (тарифам), подлежащим государственному регулированию;

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

б) расчетов с государственными или муниципальными учреждениями, заключившими с Фондом или исполнителями в рамках сопровождаемой сделки договоры поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг;

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

в) уплаты налогов и сборов, таможенных платежей, страховых взносов в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования и иных обязательных платежей в бюджетную систему Российской Федерации, установленных законодательством Российской Федерации;

(в ред. Федерального [закона](#) от 28.12.2022 N 569-ФЗ)

г) перечисления денежных средств, направленных на возмещение (компенсацию) расходов, понесенных исполнителями за счет собственных средств (за исключением средств, находящихся на отдельных счетах), при условии представления исполнителями в уполномоченный банк в сфере жилищного строительства актов приема-передачи товаров (актов выполненных работ, оказанных услуг);

д) оплаты расходов Фонда, предусмотренных [пунктами 9 - 11, 13, 16, 19.1, 20 части 1 статьи 18](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

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

е) оплаты труда и осуществления денежных выплат, связанных с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым [кодексом](#) Российской Федерации;

ж) оплаты поставленных (переданных) товаров, выполненных работ, оказанных услуг по контрактам;

з) расчетов с юридическими лицами по контрактам, цена которых не превышает 3 миллиона рублей;

3) запрет совершения операций, предусмотренных [частью 3](#) настоящей статьи.

2. Отдельные счета исполнителей подлежат закрытию исполнителями после получения уполномоченным банком в сфере жилищного строительства от Фонда уведомления об исполнении контракта. На операции по списанию денежных средств с отдельного счета при его закрытии не распространяются требования, предусмотренные [частью 1](#) настоящей статьи.

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

3. По отдельному счету не допускается совершение следующих операций:

1) предоставление ссуд, займов, кредитов;

2) возврат сумм займов, кредитов и процентов по ним, за исключением кредитов (займов) на строительство (создание) объектов строительства и (или) объектов инфраструктуры, предоставленных некоммерческой организации Фонда;

3) перечисление (выдача) денежных средств физическим лицам, за исключением:

а) оплаты труда при условии уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

(в ред. Федерального [закона](#) от 28.12.2022 N 569-ФЗ)

б) денежных выплат, связанных с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым [кодексом](#) Российской Федерации;

4) операции, связанные с формированием уставного (складочного) капитала других юридических лиц;

5) операции, связанные с осуществлением благотворительной деятельности и внесением пожертвований;

6) покупка ценных бумаг (в том числе векселей);

7) приобретение у кредитных организаций драгоценных металлов, драгоценных камней и монет из драгоценных металлов;

8) исполнение исполнительных документов, за исключением исполнительных документов, предусматривающих:

а) перечисление (выдачу) денежных средств для удовлетворения требований о возмещении вреда, причиненного жизни и здоровью;

б) перечисление (выдачу) денежных средств для расчетов по выплате выходных пособий лицам, работающим или работавшим по трудовому договору (контракту), и (или) по оплате их труда;

в) взыскание денежных средств в доход Российской Федерации;

-
- 9) размещение денежных средств на депозитах, в иные финансовые инструменты;
- 10) предоставление гарантий обеспечения исполнения обязательств, в том числе по государственному контракту, контракту;
- 11) исполнение договора об уступке (переуступке) права требования;
- 12) осуществление взаимозачетов;
- 13) осуществление операций с использованием электронных денежных средств;
- 14) списание денежных средств на иные счета, открытые в кредитных организациях, за исключением следующих операций:
- а) операции, указанные в [пункте 2 части 1](#) настоящей статьи;
 - б) возврат зачисленных на отдельный счет денежных средств в связи с ошибкой плательщика либо кредитной организации при представлении владельцем отдельного счета заявления на возврат денежных средств на иной банковский счет, с которого указанные денежные средства поступили;
 - в) возврат собственных средств Фонда, исполнителей на иной банковский счет, с которого указанные денежные средства поступили, в сумме, не превышающей ранее зачисленной на данный отдельный счет.
- (в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

Статья 9.4. Порядок совершения операций по отдельному счету в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства, осуществления мониторинга и предоставления информации о расчетах по сопровождаемой сделке

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

1. При принятии распоряжения к исполнению уполномоченный банк в сфере жилищного строительства контролирует:
- 1) наличие указания в распоряжении идентификатора объекта незавершенного строительства, в том числе правильность указания и заполнения в распоряжении идентификатора объекта незавершенного строительства;
 - 2) наличие указания в распоряжении отдельного счета, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 части 1 статьи 9.3](#) настоящего Федерального закона;
 - 3) соответствие назначения платежа, указанного в распоряжении, содержанию документов, представленных владельцем отдельного счета и являющихся основанием для составления распоряжения, а также условиям контракта, в том числе соответствие размера платежа, указанного в распоряжении (совокупного размера всех платежей, указанных в распоряжениях) по одному контракту, цене этого контракта;
-

4) соблюдение режима использования отдельного счета, установленного настоящим Федеральным законом.

2. Фонд, исполнитель обязаны представлять в уполномоченный банк в сфере жилищного строительства документы или копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжений. К документам, являющимся основанием для составления распоряжений, относятся: (в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

1) контракт;

2) акты приема-передачи товара (акты сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг), товарно-транспортные накладные, счета, счета-фактуры и иные документы, подтверждающие исполнение получателем средств своих обязательств по контракту (за исключением распоряжений на авансирование).

3. Копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжений, должны быть заверены в порядке, установленном договором о банковском сопровождении.

4. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства вправе запросить у Фонда, исполнителя дополнительные документы или копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжений.
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

5. Не допускается исполнение уполномоченным банком в сфере жилищного строительства распоряжения без представления Фондом, исполнителем документов или копий документов, являющихся основанием для составления распоряжений.
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

6. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства исполняет распоряжение Фонда, исполнителя не позднее следующего рабочего дня со дня его получения либо в целях дополнительной проверки представленных указанными лицами документов приостанавливает исполнение такого распоряжения на срок не более трех рабочих дней. По истечении срока, на который операция приостановлена, уполномоченный банк в сфере жилищного строительства не позднее следующего рабочего дня исполняет такое распоряжение либо в случае несоответствия такого распоряжения требованиям [части 1](#) настоящей статьи отказывает в проведении операции по расчетному счету.
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

7. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства размещает в закрытой части единой информационной системы жилищного строительства уведомление о каждом случае отказа в принятии к исполнению распоряжений о совершении операций, совершение которых не допускается в соответствии с [частью 3 статьи 9.3](#) настоящего Федерального закона. В уведомлении указываются:
(в ред. Федерального [закона](#) от 02.08.2019 N 261-ФЗ)

1) сведения о клиенте, в проведении операции которому отказано или операция по отдельному счету которого приостановлена;

2) идентификатор объекта незавершенного строительства;

3) содержание операции, в том числе сведения о контрагенте, сумме и дате операции, назначении платежа;

4) причина отказа в проведении операции по отдельному счету.

8. Отказ в принятии распоряжения к исполнению в случаях, установленных настоящим Федеральным законом, не является основанием для применения мер гражданско-правовой ответственности в отношении уполномоченного банка в сфере жилищного строительства.

Статья 10. Обязательные отчисления (взносы) застройщиков в компенсационный фонд

1. Размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, машино-места, нежилого помещения (далее - величина взноса).

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

2. Величина взноса может изменяться на основании федерального закона не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда. При изменении величины взноса изменение размера обязательных отчислений (взносов) производится не ранее чем через три календарных месяца после дня вступления в силу федерального закона, предусматривающего такое изменение. Изменение величины взноса не влечет за собой перерасчет и корректировку размера внесенных обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд.

3. Обязательные отчисления (взносы) застройщиков вносятся на номинальный счет Фонда, владельцем которого является Фонд, не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора. Такой счет открывается в кредитной организации, соответствующей требованиям, указанным в [части 2 статьи 5](#) настоящего Федерального закона (далее - номинальный счет). Учет находящихся на номинальном счете денежных средств каждого застройщика обязан вести Фонд.

КонсультантПлюс: примечание.

О случаях перечисления средств со счета компенсационного фонда на номинальный счет см. также Федеральный [закон](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ.

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

1) внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении договора участия в долевом строительстве, по которому были уплачены обязательные отчисления

(вносы) в компенсационный фонд, за исключением расторжения договора участия в долевом строительстве в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика;

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

3) излишнюю уплату застройщиком денежных сумм.
(часть 4 в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

4.1. Порядок направления, содержание и состав указанной в [части 4](#) настоящей статьи информации определяются соглашением между органом регистрации прав и Фондом.
(часть 4.1 введена Федеральным [законом](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

5. По требованию застройщика денежные средства с номинального счета перечисляются ему в течение пяти рабочих дней со дня поступления такого требования в случае:

1) отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;

2) отказа сторон от совершения сделки;

3) излишней уплаты застройщиком денежных сумм;

4) зачисления в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи денежных средств на номинальный счет в связи с расторжением договора участия в долевом строительстве.
(п. 4 введен Федеральным [законом](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

О случаях перечисления денежных средств с номинального счета застройщику см. также [ч. 11 ст. 8](#) ФЗ от 01.07.2018 N 175-ФЗ.

5.1. Денежные средства с номинального счета перечисляются застройщику:

1) в течение пяти рабочих дней со дня направления Фондом в орган регистрации прав уведомления, указанного в [пункте 1](#) или [2 части 5.2 статьи 11](#) настоящего Федерального закона;

2) незамедлительно в случае выявления Фондом факта неисполнения застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности в соответствии с указанным договором объекта долевого строительства, который входит в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и в отношении которого застройщиком внесены денежные средства на номинальный счет для заключения (регистрации) иных договоров участия в долевом строительстве, за исключением случая передачи прав и обязанностей застройщика приобретателю в порядке, предусмотренном [статьей 201.15-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". В этом случае Фонд направляет уведомление о выявлении указанного в настоящем пункте факта в орган регистрации прав.
(в ред. Федерального [закона](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

(часть 5.1 введена Федеральным [законом](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

6. На денежные средства, находящиеся на номинальном счете, не может быть обращено взыскание по долгам Фонда.

7. Обращение взыскания на денежные средства, находящиеся на номинальном счете, приостановление операций по номинальному счету по обязательствам застройщика, а также перечисление денежных средств застройщику по его требованию не допускается в отношении денежных средств в размере, который необходим для перечисления их на счет компенсационного фонда в соответствии с запросом органа регистрации прав об уплате или неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) по договору участия в долевом строительстве.

8. Кредитная организация, в которой открыт номинальный счет, не позднее одного рабочего дня со дня поступления исполнительного документа, содержащего требование о взыскании денежных средств по обязательствам застройщика, направляет копию такого документа в Фонд. Фонд не позднее трех рабочих дней со дня получения копии исполнительного листа уведомляет кредитную организацию о размере денежных средств, которые необходимы для перечисления на счет компенсационного фонда, и размере денежных средств, на которые может быть обращено взыскание. Кредитная организация исполняет содержащиеся в исполнительном документе требования о взыскании денежных средств по обязательствам застройщика после получения указанного уведомления Фонда.

9. Наложение ареста на денежные средства застройщика, находящиеся на номинальном счете, не препятствует совершению по распоряжению Фонда операций, необходимых для перечисления денежных средств в компенсационный фонд по зарегистрированному договору.

Статья 11. Взаимодействие Фонда, органов государственной власти, органов местного самоуправления, застройщиков

(в ред. Федерального [закона](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

1. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, орган регистрации прав направляет в Фонд запрос об уплате или неуплате в порядке, предусмотренном [частью 3 статьи 10](#) настоящего Федерального закона, застройщиком обязательных отчислений (взносов) по договору участия в долевом строительстве. Указанный запрос должен содержать идентифицирующие сведения о застройщике, кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более), реквизиты договора участия в долевом строительстве, определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства согласно договору участия в долевом строительстве, цену такого договора.

(в ред. Федеральных законов от 27.06.2019 [N 151-ФЗ](#), от 30.12.2021 [N 476-ФЗ](#))

2. Фонд не позднее одного рабочего дня со дня получения такого запроса представляет указанные в запросе сведения с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

3. В течение одного рабочего дня со дня осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве или отказа в его государственной регистрации орган

регистрации прав направляет с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия сведения об этом в Фонд.

4. Фонд вносит в единый реестр застройщиков информацию об объектах долевого строительства, в отношении которых застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем поступления денежных средств на счет компенсационного фонда.

5. По запросам Фонда застройщики предоставляют Фонду необходимую для осуществления им предусмотренных настоящим Федеральным законом полномочий бухгалтерскую (финансовую) отчетность, а также иные документы в целях осуществления Фондом мониторинга, предусмотренного [частью 5.1](#) настоящей статьи.
(часть 5 в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

В отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 01.07.2018, мониторинг, предусмотренный ч. 5.1 ст. 11, осуществляется в части их соответствия требованиям ч. 2 ст. 3 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ в редакции от 01.07.2017 (ФЗ от 01.07.2018 N 175-ФЗ).

5.1. Фонд на постоянной основе осуществляет мониторинг соответствия застройщиков требованиям, установленным [частями 1.1, 1.2, пунктами 1.1 - 8 части 2 статьи 3, статьей 3.1, частью 4 статьи 19](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", на основании информации, сведений и документов, размещенных в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
(часть 5.1 введена Федеральным [законом](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 25.12.2018 N 478-ФЗ, от 27.06.2019 N 151-ФЗ, от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

О направлении Фондом уведомлений в случае отсутствия у застройщика счета в уполномоченном банке, предусмотренного [ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ](#), или использования застройщиком денежных средств в целях, не предусмотренных указанным [законом](#), см. [ФЗ от 01.07.2018 N 175-ФЗ](#).

5.2. По результатам мониторинга Фонд направляет в орган регистрации прав и уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, уведомление:
(в ред. Федерального [закона](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

1) о несоответствии застройщика требованиям, установленным [пунктами 1.1, 1.8 части 2](#)

[статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не ранее пяти рабочих дней, но не позднее семи рабочих дней со дня направления в личный кабинет застройщика уведомления об установлении факта несоответствия, которое направляется в личный кабинет застройщика не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям, предусмотренным настоящим пунктом;
(в ред. Федеральных законов от 25.12.2018 [N 478-ФЗ](#), от 27.06.2019 [N 151-ФЗ](#), от 13.07.2020 [N 202-ФЗ](#), от 01.07.2021 [N 273-ФЗ](#))

2) о несоответствии застройщика требованиям, установленным [частью 1.1, пунктами 1, 1.2 - 1.7, 2 - 6 части 2 статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не позднее одного рабочего дня, следующего за днем выявления факта несоответствия и (или) использования застройщиком денежных средств в целях, не предусмотренных [статьей 18](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", либо о том, что раскрытое застройщиком аудиторское заключение содержит отрицательное мнение или отказ в выражении мнения;

2.1) о несоответствии застройщика требованиям, установленным [пунктами 7 и 8 части 2 статьи 3, статьей 3.1, частью 4 статьи 19](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не ранее двадцати рабочих дней, но не позднее двадцати трех рабочих дней со дня направления в личный кабинет застройщика уведомления об установлении факта несоответствия, которое направляется в личный кабинет застройщика не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям, предусмотренным настоящим пунктом;
(п. 2.1 введен Федеральным [законом](#) от 25.12.2018 [N 478-ФЗ](#); в ред. Федеральных законов от 27.06.2019 [N 151-ФЗ](#), от 01.07.2021 [N 273-ФЗ](#))

2.2) о несоответствии застройщика требованиям, установленным [частью 1.2 статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не позднее одного рабочего дня, следующего за днем выявления факта неуплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по зарегистрированному органом регистрации прав договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения;
(п. 2.2 введен Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 [N 151-ФЗ](#))

3) о праве застройщика привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не позднее одного рабочего дня после выявления факта соответствия застройщика требованиям, установленным [статьями 3, 3.1 и частью 4 статьи 19](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Федерации".

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

(часть 5.2 введена Федеральным [законом](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

6. В случае отклонения застройщика от примерного графика реализации проекта строительства, предусмотренного Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", на шесть и более месяцев застройщик обязан представить Фонду не позднее трех дней со дня получения запроса от Фонда проектную декларацию, выписку по расчетному счету застройщика, открытому в уполномоченном банке в соответствии с указанным Федеральным законом, и бухгалтерскую (финансовую) отчетность за последний отчетный период.

6.1. Фонд на постоянной основе в соответствии с порядком, утвержденным наблюдательным советом Фонда, осуществляет мониторинг реализации субъектами Российской Федерации мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов, расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, на основании утвержденных высшими должностными лицами субъектов Российской Федерации (руководителями высших органов государственной власти субъектов Российской Федерации) в соответствии с [частью 4 статьи 23](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" планов-графиков реализации таких мероприятий.

(часть 6.1 введена Федеральным [законом](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

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

(часть 6.2 введена Федеральным [законом](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

7. По запросам Фонда органы государственной власти, органы местного самоуправления без взимания платы предоставляют Фонду необходимые для осуществления им предусмотренных настоящим Федеральным законом полномочий документы и информацию не позднее семи рабочих дней со дня поступления соответствующего запроса. Указанные в настоящей части запросы направляются, а документы и информация предоставляются с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия. При невозможности направления запросов или предоставления запрашиваемых в соответствии с настоящей статьей документов и информации с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия такие запросы направляются, а документы и информация предоставляются иным способом.

Статья 12. Утратила силу. - Федеральный [закон](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ.

КонсультантПлюс: примечание.

О порядке получения возмещения физическим лицом по требованию о передаче жилого

помещения, и (или) машино-места, и (или) нежилого помещения в порядке, установленном статьей 13 (в ред. ФЗ от 13.07.2020 N 202-ФЗ) см. [ч. 17 ст. 13](#) указанного Федерального закона.

Статья 13. Выплата возмещения гражданам

(в ред. Федерального [закона](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

1. Выплата возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, включенные в реестр требований участников строительства, осуществляется на основании принятого Фондом решения о финансировании указанных в [пункте 5 части 2 статьи 13.1](#) настоящего Федерального закона мероприятий за счет его имущества в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство. Такая выплата осуществляется до даты завершения процедуры конкурсного производства застройщика.

(часть 1 в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

1.1. Утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ.

1.2. Выплата возмещения гражданам - членам кооператива, требования которых были погашены в деле о банкротстве застройщика путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок кооперативу в соответствии с реестром требований участников строительства (реестром требований о передаче жилых помещений) и которые имеют в отношении соответствующего кооператива требования о передаче жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения (далее - граждане - члены кооператива), осуществляется Фондом за счет имущества Фонда с учетом особенностей, предусмотренных [статьей 13.3](#) настоящего Федерального закона.

(часть 1.2 введена Федеральным [законом](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

2. Выплата возмещения гражданину - участнику строительства, имеющему требование о передаче жилого помещения (жилых помещений), осуществляется в размере стоимости указанного помещения (указанных помещений), определяемой как произведение общей площади жилого помещения в многоквартирном доме и (или) доме блокированной застройки (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) домах блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более), подлежащего передаче гражданину - участнику строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке, но не менее уплаченной цены договора либо размера уплаченных паевых взносов, рассчитываемых исходя из общей площади такого жилого помещения (таких жилых помещений), не превышающей ста двадцати квадратных метров. Предусмотренная настоящей частью рыночная стоимость определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, на дату, которая не может быть более чем на шесть месяцев ранее даты принятия Фондом решения в соответствии с [частью 1](#) настоящей статьи. [Порядок](#) расчета размера выплаты возмещения устанавливается Правительством Российской Федерации.

(в ред. Федеральных законов от 13.07.2020 [N 202-ФЗ](#), от 30.12.2021 [N 436-ФЗ](#), от 30.12.2021 [N 476-ФЗ](#))

2.1. Выплата возмещения гражданину - участнику строительства, имеющему требование о передаче машино-мест и (или) нежилых помещений, осуществляется в размере уплаченной цены договоров либо в размере уплаченных гражданином - членом кооператива паевых взносов. Предусмотренная настоящей частью выплата возмещения осуществляется гражданину - участнику строительства в отношении одного машино-места и (или) нежилого помещения в объекте незавершенного строительства.

(часть 2.1 в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

О применении ч. 3 ст. 13 (в ред. ФЗ от 13.07.2020 N 202-ФЗ) см. указанный [закон](#).

3. Физическое лицо, которое приобрело право требования о передаче жилого помещения и (или) передаче машино-места и нежилого помещения после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства, не имеет права на получение возмещения по такому требованию.

(часть 3 в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

4. Предусмотренная настоящей статьей выплата возмещения осуществляется Фондом также в случае, если жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в объекте строительства после завершения его строительства при погашении требований участников строительства путем передачи им жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений либо урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в соответствии со [статьями 201.11 и 201.15-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" не будет достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, в том числе при наличии требований нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в указанном объекте строительства. В указанном случае выплата возмещения осуществляется гражданам, чьи требования о передаче жилого помещения, машино-места и нежилого помещения возникли на основании договора участия в долевом строительстве, и при этом такой договор зарегистрирован органом регистрации прав после даты регистрации первого договора участия в долевом строительстве в отношении этих жилого помещения, машино-места и нежилого помещения. В случае, если требования гражданина о передаче жилого помещения, машино-места и нежилого помещения возникли на основании иного договора, предусматривающего передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, выплата возмещения осуществляется гражданам, чьи требования о передаче указанных помещений включены в реестр требований участников строительства после внесения первого требования гражданина - участника строительства в отношении этих жилого помещения, машино-места и нежилого помещения.

(часть 4 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

4.1. Предусмотренная настоящей статьей выплата возмещения Фондом также осуществляется гражданам - участникам строительства, имеющим денежные требования, включенные в реестр требований участников строительства и подлежащие удовлетворению в порядке, установленном [абзацем вторым подпункта 3 пункта 1 статьи 201.9](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

(часть 4.1 введена Федеральным [законом](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

4.1-1. Предусмотренная настоящей статьей выплата возмещения осуществляется Фондом также в случае, указанном в [части 3.15 статьи 13.1](#) настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, предусмотренных [частями 3.15 и 3.16](#) указанной статьи.
(часть 4.1-1 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

4.2. Предусмотренная настоящей статьей выплата возмещения осуществляется независимо от вынесения одного из определений арбитражного суда, указанных в [пункте 12 статьи 201.15-2-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".
(часть 4.2 введена Федеральным [законом](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

5. Утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ.

6. Если право требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве находится в залоге, денежные средства, причитающиеся участнику долевого строительства, в размере возмещения, предусмотренного настоящей статьей, перечисляются Фондом на залоговый счет участника долевого строительства, права по которому переданы в залог залогодержателю прав по договору участия в долевом строительстве. При отсутствии информации о реквизитах такого залогового счета Фонд запрашивает ее у сторон договора залога прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.
(часть 6 введена Федеральным [законом](#) от 02.08.2019 N 261-ФЗ)

7. Если средства (часть средств) материнского (семейного) капитала были направлены на приобретение (строительство) жилого помещения в соответствии с [пунктом 1 части 1 статьи 10](#) Федерального закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей", требование о передаче которого принадлежит гражданину - участнику строительства или гражданину - члену кооператива, которым Фондом планируется выплата предусмотренного настоящей статьей возмещения, Фонд на основании заявления соответствующего гражданина направляет в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации и его территориальные органы предусмотренный [частью 1 статьи 10.1](#) Федерального закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" запрос. После получения предусмотренного [частью 2 статьи 10.1](#) Федерального закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" сообщения Фонд перечисляет соответствующую сумму в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации и его территориальные органы в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей". Оставшаяся часть возмещения подлежит выплате гражданину в порядке, установленном настоящей статьей, с учетом особенностей, предусмотренных [частью 6](#) настоящей статьи.

(часть 7 введена Федеральным [законом](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 19.12.2022 N 542-ФЗ, от 28.12.2022 N 569-ФЗ)

8. В случае осуществления выплат участникам строительства денежные средства, полученные Фондом в качестве удовлетворения требований в соответствии с [абзацем третьим подпункта 3 пункта 1 статьи 201.9](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", должны быть распределены между Фондом и бюджетом

субъекта Российской Федерации или публично-правового образования пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании.
(часть 8 введена Федеральным [законом](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

9. В случае принятия Фондом решения о финансировании указанных в [пункте 5 части 2 статьи 13.1](#) настоящего Федерального закона мероприятий Фонд обращается в арбитражный суд с заявлением о намерении приобрести права застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения (далее - заявление о намерении), в порядке, установленном [статьей 201.15-2-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". При удовлетворении арбитражным судом заявления о намерении решение Фонда об обращении в арбитражный суд с ходатайством о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и погашении требований кредиторов либо с ходатайством о включении требований Фонда, указанных в [пункте 13 статьи 201.15-2-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в реестр требований кредиторов принимается в соответствии с порядком, утвержденным наблюдательным советом Фонда.
(часть 9 введена Федеральным [законом](#) от 08.08.2024 N 282-ФЗ)

Статья 13.1. Использование имущества Фонда в целях защиты прав и законных интересов граждан - участников строительства
(в ред. Федеральных законов от 13.07.2020 [N 202-ФЗ](#), от 30.12.2021 [N 436-ФЗ](#))

(в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

1. Имущество Фонда может использоваться на следующие цели:
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

1) урегулирование обязательств застройщика перед участниками строительства, обязательств застройщика по строительству объектов инфраструктуры, в том числе финансирование мероприятий, указанных в [части 2](#) настоящей статьи;
(в ред. Федеральных законов от 27.06.2019 [N 151-ФЗ](#), от 02.08.2019 [N 261-ФЗ](#), от 13.07.2020 [N 202-ФЗ](#))

2) финансирование деятельности Фонда, связанной с осуществлением функций и полномочий, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Средства компенсационного фонда используются на финансирование указанной деятельности Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда;
(в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

3) финансирование мероприятий, осуществляемых Фондом в соответствии со [статьей 9.1](#) настоящего Федерального закона, в том числе по исполнению обязательств застройщика по передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в соответствии с условиями договора, на основании решения о финансировании, принятого Фондом в порядке, установленном настоящей статьей;
(п. 3 в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

3.1) выплата возмещения гражданам по основаниям и в порядке, которые установлены [статьей 13](#) настоящего Федерального закона;
(п. 3.1 введен Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

3.2) финансирование мероприятий, осуществляемых Фондом субъекта Российской Федерации, в том числе по исполнению обязательств застройщика по передаче участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в соответствии с условиями договора, на основании решения о финансировании, принятого Фондом в порядке, установленном настоящей статьей;
(в ред. Федеральных законов от 13.07.2020 N 202-ФЗ, от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

3.3) финансирование мероприятий, связанных с содержанием и охраной земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями, переданных Фонду по основаниям, предусмотренным [статьей 201.15-2-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в отношении которых Фондом принимаются решения о реализации указанного имущества, строительстве (завершении строительства) на полученном земельном участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости либо о реализации совместно с субъектами Российской Федерации программ (проектов), имущественные права по которым подлежат реализации в соответствии со [статьей 13.4](#) настоящего Федерального закона, а также о строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости по основаниям, предусмотренным [частью 1.1 статьи 9.1](#), [частью 1 статьи 13.4](#) настоящего Федерального закона;
(п. 3.3 введен Федеральным [законом](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

3.4) финансирование подготовки проектной документации, выполнения инженерных изысканий, а также проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, необходимых для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в [пункте 3.3](#) настоящей части;
(п. 3.4 введен Федеральным [законом](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

3.5) оплата и (или) возмещение расходов на оплату услуг специализированных организаций, являющихся членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации и имеющих право на осуществление работ по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, если необходимость проведения такого обследования предусмотрена законодательством о градостроительной деятельности, оплату услуг специализированных организаций для определения степени готовности и оценки рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, сроков, необходимых для завершения строительства, и размера финансирования, необходимого для завершения строительства объектов, по которым требуется принятие решения о финансировании;
(п. 3.5 введен Федеральным [законом](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

4) возмещение расходов, понесенных Фондом за счет собственных денежных средств в соответствии с целями, предусмотренными настоящей частью, в том числе на уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, включая платежи, связанные с предоставлением кредита, и (или) уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, по завершению строительства (строительству) объектов инфраструктуры.

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

1.1. Публично-правовое образование в целях финансирования указанных в [части 2](#) настоящей статьи мероприятий предоставляет имущественный взнос в имущество Фонда на основании соглашения с Фондом, [типовая форма](#) которого утверждается Правительством Российской Федерации.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

2. В соответствии с указанными в [части 1](#) настоящей статьи целями имущество Фонда в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства по строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по основаниям, предусмотренным [частью 1.1 статьи 9.1](#) настоящего Федерального закона, может использоваться:

(в ред. Федеральных законов от 13.07.2020 N 202-ФЗ, от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

1) на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, по завершению строительства (строительству) объектов инфраструктуры, в том числе мероприятий, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости до государственной регистрации права собственности участников строительства на указанные помещения и машино-места;

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

1.1) на финансирование строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости по основаниям, предусмотренным [частью 1.1 статьи 9.1](#) настоящего Федерального закона;

(п. 1.1 введен Федеральным [законом](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

1.2) на финансирование подготовки проектной документации, выполнения инженерных изысканий, а также проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, необходимых для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в [части 1.1 статьи 9.1](#) настоящего Федерального закона;

(п. 1.2 введен Федеральным [законом](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

2) на перечисление денежных средств застройщику в соответствии с [пунктом 3 статьи 201.15-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", погашение требований по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, включенных в реестр требований кредиторов, в целях обеспечения в соответствии со [статьями 201.11 и 201.15-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" возможности передачи участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в многоквартирном доме и (или) ином объекте строительства, строительство которых завершено, или передачи Фонду или Фонду субъекта Российской Федерации прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями;

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

2.1) на финансирование мероприятий, связанных с соблюдением условий и требований, предусмотренных [пунктами 4 и 5 статьи 201.15-2-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

(п. 2.1 введен Федеральным [законом](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

3) на погашение расходов в соответствии с [пунктом 3 статьи 59, пунктом 3.2 статьи 201.1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

4) на финансирование деятельности и мероприятий, осуществляемых Фондом или Фондом субъекта Российской Федерации в порядке, установленном [статьей 13.3](#) настоящего Федерального закона;

(в ред. Федеральных законов от 02.08.2019 N 261-ФЗ, от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

5) на выплату возмещения гражданам в соответствии со [статьей 13](#) настоящего Федерального закона;

6) на иные мероприятия, связанные с указанными в [части 1](#) настоящей статьи целями, в соответствии с решением Правительства Российской Федерации.

(часть 2 в ред. Федерального [закона](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

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

3.1. Фонд принимает решение о финансировании или о нецелесообразности финансирования указанных в [части 2](#) настоящей статьи мероприятий (далее соответственно - решение Фонда о финансировании, решение Фонда о нецелесообразности финансирования) по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, и в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации. Такой порядок должен предусматривать в том числе предельный объем финансирования за счет имущества Фонда с учетом предоставляемого финансирования за счет имущественного взноса субъекта Российской Федерации или иного публично-правового образования. Соответствующее решение должно быть принято Фондом не позднее шести месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и открытия конкурсного производства при условии, что Фонд является лицом, участвующим в деле о банкротстве такого застройщика. О принятом решении Фонд уведомляет арбитражного управляющего в срок не позднее трех рабочих дней, следующих за днем принятия Фондом соответствующего решения.

(часть 3.1 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

3.1-1. Принятие решения Фонда о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, строительству многоквартирных домов и иных объектов недвижимости по основаниям, предусмотренным [частью 1.1 статьи 9.1](#) настоящего Федерального закона, возможно, если размер такого финансирования, определенный в порядке,

установленном Правительством Российской Федерации, не превышает максимальную величину возможных выплат возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.
(часть 3.1-1 в ред. Федерального [закона](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

3.2. [Основания](#) принятия Фондом решения о финансировании устанавливаются Правительством Российской Федерации.
(часть 3.2 в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

3.3. Фонд принимает [решение](#) о нецелесообразности финансирования (за исключением случаев, если [решением](#) Правительства Российской Федерации установлено иное) при соблюдении одного из следующих условий:

- 1) застройщик не является юридическим лицом;
- 2) застройщик привлекал денежные средства и (или) имущество участников строительства, не имея прав на земельный участок (право собственности или иное имущественное право), который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства или объект инфраструктуры;
- 3) застройщик осуществлял строительство объекта незавершенного строительства без полученного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке разрешения на строительство;
- 4) договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства для строительства объекта, в отношении которого Фондом принимается указанное в [части 3.1](#) настоящей статьи решение, заключен с использованием счетов, предусмотренных [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", и представлен на государственную регистрацию после 1 июля 2018 года;
- 5) договор, предусматривающий передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения, с первым участником строительства заключен после 1 июля 2019 года.
(часть 3.3 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

3.4. Фонд вправе принять решение об изменении решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства на решение о финансировании мероприятий, указанных в [пункте 5 части 2](#) настоящей статьи (далее - решение об изменении способа восстановления прав граждан), если обязательства по передаче участникам долевого строительства в соответствии с [частью 1 статьи 21.2](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" не могут быть исполнены в предусмотренный указанной частью срок при наличии одного из следующих обстоятельств, выявленных после принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства:

1) строительство объекта незавершенного строительства не завершено и возникли ограничения, установленные земельным и иным законодательством Российской Федерации, являющиеся в соответствии с [пунктом 5 части 6 статьи 55](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта незавершенного строительства в эксплуатацию (за исключением случаев, если в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности положения [пункта 5 части 6 статьи 55](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации не применяются);

2) истек срок действия договора аренды земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, или договора безвозмездного пользования таким земельным участком при отсутствии оснований, предусмотренных гражданским, земельным законодательством, для приобретения прав на такой земельный участок в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства;

3) в отношении объекта незавершенного строительства и (или) земельного участка, на котором расположен такой объект незавершенного строительства, наложен арест, запрет совершать определенные действия и (или) избрана мера пресечения в виде залога;

4) вступило в силу решение суда о признании объекта незавершенного строительства самовольной постройкой;

5) отсутствует техническая возможность подключения объекта незавершенного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) по результатам обследования технического состояния объекта незавершенного строительства выявлена необходимость выполнения работ по усилению и (или) демонтажу его несущих и (или) ограждающих конструкций, элементов таких конструкций.
(часть 3.4 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

3.5. Решение об изменении способа восстановления прав граждан не может быть принято при размещении денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
(часть 3.5 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

3.6. Решение об изменении способа восстановления прав граждан принимается Фондом в отношении объектов незавершенного строительства, переданных Фонду субъекта Российской Федерации в рамках урегулирования обязательств застройщика в соответствии со [статьями 201.15-1 и 201.15-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", на основании ходатайства высшего должностного лица субъекта Российской Федерации. К указанному ходатайству прилагаются документы, подтверждающие наличие обстоятельств, предусмотренных [частью 3.4](#) настоящей статьи. [Перечень](#) таких документов утверждается уполномоченным органом.
(часть 3.6 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

3.7. Решение об изменении способа восстановления прав граждан или решение об отказе в изменении способа восстановления прав граждан принимается Фондом и направляется высшему

должностному лицу субъекта Российской Федерации в срок не позднее двух месяцев со дня получения ходатайства об изменении способа восстановления прав граждан, указанного в [части 3.6](#) настоящей статьи. Порядок принятия Фондом решения об изменении способа восстановления прав граждан или решения об отказе в изменении способа восстановления прав граждан, основания для принятия решения об отказе в изменении способа восстановления прав граждан утверждаются Правительством Российской Федерации.

(часть 3.7 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

3.8. Информация о принятии Фондом решения об изменении способа восстановления прав граждан размещается на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

(часть 3.8 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

3.9. Участники строительства в случае нарушения их прав и законных интересов действиями (бездействием) Фонда по принятию (непринятию) решения об изменении способа восстановления прав граждан вправе оспаривать такие действия (бездействие) и (или) решение в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве застройщика, а при прекращении производства по делу о банкротстве - в суд общей юрисдикции. Обязанность доказывания соответствия оспариваемого решения об изменении способа восстановления прав граждан закону, законности совершения оспариваемых действий (бездействия), а также наличия обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на Фонд.

(часть 3.9 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

3.10. В случае принятия Фондом решения об изменении способа восстановления прав граждан Фонд субъекта Российской Федерации передает Фонду:

1) имущество (в том числе имущественные права), полученное Фондом субъекта Российской Федерации в соответствии со [статьями 201.15-1 и 201.15-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", и право требования, возникшее в соответствии с [пунктом 4 статьи 201.15-1](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

2) обязательства перед гражданами - участниками строительства, переданные Фонду субъекта Российской Федерации в соответствии со [статьями 201.15-1 и 201.15-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

3) права и обязанности Фонда субъекта Российской Федерации по договорам (контрактам), заключенным с организацией, выполняющей инженерные изыскания, осуществляющей подготовку проектной документации, и (или) генеральным подрядчиком, и (или) техническим заказчиком, иным договорам, заключенным в соответствии с целями, предусмотренными [статьей 18](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", и имущество (в том числе имущественные права), приобретенное Фондом субъекта Российской Федерации по договорам (контрактам), заключенным с указанными лицами в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства.

(часть 3.10 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

3.11. При передаче Фондом субъекта Российской Федерации Фонду имущества и обязательств Фонда субъекта Российской Федерации, указанных в [части 3.10](#) настоящей статьи, не применяются правила:

1) о получении согласия кредиторов Фондом субъекта Российской Федерации на перевод долга на иное лицо;

2) о предварительном уведомлении кредиторов Фондом субъекта Российской Федерации о переводе долга Фонда субъекта Российской Федерации на Фонд;

3) о предъявлении кредиторами Фонду субъекта Российской Федерации требований о прекращении или досрочном исполнении Фондом субъекта Российской Федерации своих обязательств перед ними в связи с такой передачей.

(часть 3.11 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

3.12. Передача Фонду имущества, обязательств, прав и обязанностей Фонда субъекта Российской Федерации, указанных в [части 3.10](#) настоящей статьи, осуществляется на основании договора или договоров, заключаемых между Фондом и Фондом субъекта Российской Федерации. Указанные договор или договоры заключаются между Фондом и Фондом субъекта Российской Федерации не позднее десяти рабочих дней с даты размещения на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информации о принятом Фондом решении об изменении способа восстановления прав граждан в соответствии с [частью 3.8](#) настоящей статьи.

(часть 3.12 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

3.13. Фонд субъекта Российской Федерации в течение пяти рабочих дней с даты заключения договоров, предусмотренных [частью 3.12](#) настоящей статьи, направляет уведомления гражданам - участникам строительства о передаче Фонду обязательств застройщика перед участниками строительства. Указанные уведомления должны быть направлены по почте заказным письмом с описью вложения или иным способом, подтверждающим факт и дату их получения.

(часть 3.13 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

3.14. Со дня государственной регистрации перехода к Фонду прав на имущество, указанное в [части 3.10](#) настоящей статьи, обязательства перед гражданами, указанные в [части 3.10](#) настоящей статьи и переданные Фонду, признаются погашенными, о чем Фонд направляет гражданам - участникам строительства соответствующее уведомление. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или иным способом, подтверждающим факт и дату его получения, не позднее пяти рабочих дней с даты государственной регистрации прав Фонда на имущество.

(часть 3.14 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

3.15. В случае принятия Фондом решения об изменении способа восстановления прав граждан Фонд осуществляет за счет своего имущества в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, выплату возмещения гражданам, указанным в [пункте 2 части 3.10](#) настоящей статьи, в соответствии со [статьей 13](#) настоящего Федерального закона. Выплата возмещения осуществляется в том числе лицам, которые в период со дня принятия решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства до дня принятия Фондом решения об изменении способа восстановления прав граждан приобрели право требования о передаче жилого помещения, машино-места и (или)

нежилого помещения по договору, заключенному до признания застройщика банкротом. При этом положения [части 3 статьи 13](#) настоящего Федерального закона не применяются.
(часть 3.15 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

3.16. Лица, указанные в [части 3.15](#) настоящей статьи, вправе обратиться в Фонд с заявлением о выплате возмещения не позднее трех лет со дня размещения на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информации о принятии Фондом решения об изменении способа восстановления прав граждан в соответствии с [частью 3.8](#) настоящей статьи. В целях осуществления выплаты возмещения таким лицам рыночная стоимость одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке, предусмотренная [частью 2 статьи 13](#) настоящего Федерального закона, определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, на дату, которая не может быть более чем на шесть месяцев ранее даты принятия Фондом решения об изменении способа восстановления прав граждан.
(часть 3.16 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

3.17. В случае принятия Фондом решения об изменении способа восстановления прав граждан Фонд субъекта Российской Федерации осуществляет возврат Фонду средств, переданных ему в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи, за исключением понесенных Фондом субъекта Российской Федерации расходов на финансирование мероприятий, указанных в [части 2](#) настоящей статьи.
(часть 3.17 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

3.18. Реализация имущества, переданного Фонду в соответствии с [частью 3.12](#) настоящей статьи, и распределение денежных средств, полученных от реализации такого имущества, между Фондом и бюджетом субъекта Российской Федерации осуществляются в порядке, установленном [статьей 13.4](#) настоящего Федерального закона, за исключением случая, предусмотренного [статьей 13.4-1](#) настоящего Федерального закона.
(часть 3.18 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 07.04.2025 N 68-ФЗ)

4. В случае, если принято решение Фонда о финансировании, средства на финансирование указанных в [части 2](#) настоящей статьи мероприятий могут быть переданы Фондом без проведения конкурса Фонду субъекта Российской Федерации для осуществления мероприятий, предусмотренных [статьей 21.1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", при условии, что Правительством Российской Федерации не принято решение об осуществлении Фондом мероприятий, предусмотренных [частью 2](#) настоящей статьи, в соответствии со [статьей 9.1](#) настоящего Федерального закона.
(часть 4 в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

5. [Решением](#) Правительства Российской Федерации о финансировании указанных в [части 2](#) настоящей статьи мероприятий может быть предусмотрено, что такое финансирование осуществляется Фондом безвозмездно.

6. Положения настоящего Федерального закона, касающиеся порядка выплаты возмещения гражданам - участникам строительства, порядка финансирования и осуществления мероприятий

по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства, порядка строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости по основаниям, предусмотренным [частью 1.1 статьи 9.1](#) настоящего Федерального закона, в том числе осуществления расчетов с использованием отдельного счета, открытого в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства, соблюдения режима использования такого счета, порядка взаимодействия Фонда, Фонда субъекта Российской Федерации, исполнителей с уполномоченным банком в сфере жилищного строительства, и иные положения настоящего Федерального закона, регулирующие вопросы банковского сопровождения, применяются только в отношении сделок и операций, при исполнении которых не осуществляется казначейское сопровождение.

(часть 6 введена Федеральным [законом](#) от 27.06.2019 N 151-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 13.07.2020 [N 202-ФЗ](#), от 01.07.2021 [N 273-ФЗ](#))

Статья 13.2. Поручительство Фонда

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

1. Фонд вправе выдать поручительство по заключенному застройщиком с уполномоченным банком кредитному договору, предусматривающему предоставление целевого кредита на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", если:

1) договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости заключен без использования счетов, предусмотренных [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", и представлен на государственную регистрацию до 1 июля 2019 года и привлечение средств участников долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется с использованием счетов, предусмотренных [статьей 15.4](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

2) проценты по целевому кредиту, предоставляемому уполномоченным банком при условии выдачи Фондом предусмотренного настоящей статьей поручительства, не превышают действовавшую на дату заключения кредитного договора ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на три процентных пункта;

3) застройщик не имеет по состоянию на любую дату в течение периода, равного тридцати календарным дням и предшествующего дате заключения кредитного договора, просроченной задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации;

4) застройщик не имеет в течение периода, равного ста восьмидесяти календарным дням, предшествующего не более чем на три месяца дате принятия уполномоченным банком решения о предоставлении застройщику кредита, просроченных на срок свыше тридцати календарных дней платежей, направленных на исполнение обязательств застройщика по договорам поручительства, требований по возмещению застройщиком гаранту выплаченных в соответствии с условиями банковской гарантии денежных сумм, по иным кредитным договорам (договорам займа), за исключением случаев, если поручительство предоставляется в целях обеспечения кредита на рефинансирование (перекредитование) застройщика;

5) в отношении застройщика на дату заключения кредитного договора не возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве);

6) в отношении застройщика на дату заключения кредитного договора не проводятся процедуры ликвидации юридического лица - застройщика;

7) в отношении застройщика на дату заключения кредитного договора отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания либо истек срок, в течение которого лицо считается подвергнутым административному наказанию;

8) в отношении застройщика на дату заключения кредитного договора отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2. Условия договора поручительства, предусмотренного настоящей статьей, и порядок принятия Фондом решения о выдаче такого поручительства устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Фонд выдает поручительство, предусмотренное настоящей статьей, при условии, что размер обязательств Фонда по такому поручительству, определенный по результатам актуарного оценивания, проведенного в соответствии с требованиями [части 13 статьи 3](#) настоящего Федерального закона, не превышает размера имущества Фонда, сформированного в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации за счет субсидий из федерального бюджета в целях выдачи такого поручительства.
(в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

4. Фонд открывает лицевые счета в Федеральном казначействе в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

5. На средства Фонда, связанные с выдачей поручительства, предусмотренного настоящей статьей, не может быть обращено взыскание, за исключением взыскания в целях исполнения обязательств по такому поручительству.

Статья 13.3. Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, переданных кооперативам, и особенности выплаты возмещения гражданам - членам кооператива

(в ред. Федерального [закона](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

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

1. Кооператив вправе обратиться в Фонд в целях финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства или для выплаты возмещения гражданам - членам кооператива.

(часть 1 в ред. Федерального [закона](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

2. Утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ.

3. Финансирование мероприятий, предусмотренных [частью 1](#) настоящей статьи, осуществляется при условии заключения кооперативом соглашения о передаче своих функций застройщика Фонду субъекта Российской Федерации либо в случае отсутствия решения о его создании на основании решения Правительства Российской Федерации - Фонду. В качестве встречного исполнения кооператив передает Фонду субъекта Российской Федерации или Фонду соответственно помещения и (или) машино-места в объектах недвижимости, строительство которых завершено, если в отношении указанных помещений и (или) машино-мест у кооператива отсутствует обязанность по передаче их гражданам - членам кооператива, при их наличии.

(в ред. Федеральных законов от 04.11.2019 [N 359-ФЗ](#), от 13.07.2020 [N 202-ФЗ](#))

4. Банковское сопровождение деятельности некоммерческой организации Фонда или некоммерческой организации, созданной в соответствии со [статьей 21.1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по финансированию и осуществлению мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, предусмотренных настоящей статьей, осуществляется в порядке, установленном [статьями 9.2 - 9.4](#) настоящего Федерального закона.

5. Выплата возмещения гражданам - членам кооператива осуществляется в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, включающем в себя в том числе порядок расчета размера выплаты возмещения, порядок обращения кооператива для выплаты возмещения, перечень документов, необходимых для выплаты возмещения, и основания принятия Фондом решения о выплате возмещения гражданину - члену кооператива. Выплата такого возмещения осуществляется при условии подачи гражданином - членом кооператива заявления о выходе из кооператива.

(часть 5 введена Федеральным [законом](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

6. Выплата возмещения гражданину - члену кооператива, имеющему требование о передаче жилого помещения (жилых помещений), осуществляется в размере, определенном в соответствии с [частью 2 статьи 13](#) настоящего Федерального закона, но в совокупности не менее размера требований гражданина - члена кооператива, погашенных в связи с передачей кооперативу прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок в деле о банкротстве застройщика, и размера паевых взносов, внесенных указанным гражданином - членом кооператива после такой передачи, рассчитываемых исходя из общей площади такого жилого помещения, не превышающей ста двадцати квадратных метров. О выплате возмещения Фонд уведомляет кооператив не позднее трех рабочих дней после такой выплаты.

(часть 6 введена Федеральным [законом](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 13.07.2020 N 202-ФЗ, от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

6.1. Выплата возмещения гражданину - члену кооператива по требованиям, предусматривающим передачу машино-мест и нежилых помещений, осуществляется в размере цены, уплаченной таким гражданином. Предусмотренная настоящей частью выплата возмещения осуществляется гражданину - члену кооператива в отношении одного машино-места и (или) одного нежилого помещения в объекте незавершенного строительства.
(часть 6.1 введена Федеральным [законом](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

7. К Фонду, осуществившему выплату возмещения в соответствии с настоящим Федеральным законом, переходит право требования к кооперативу о выдаче пая в связи с выходом гражданина из кооператива в размере выплаченного возмещения, но в совокупности не более размера требований гражданина - члена кооператива, погашенных в связи с передачей кооперативу прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, и размера пая внос, внесенных указанным гражданином - членом кооператива после такой передачи.
(часть 7 введена Федеральным [законом](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

8. Со дня выплаты Фондом гражданину - члену кооператива возмещения в соответствии с настоящим Федеральным законом его членство в кооперативе считается прекращенным в связи с выходом такого гражданина из кооператива.
(часть 8 введена Федеральным [законом](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

9. Прием новых членов в кооператив, уступка пая членами кооператива не допускаются со дня обращения кооператива в Фонд в соответствии с настоящей статьей.
(часть 9 введена Федеральным [законом](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

10. Фонд вправе запрашивать у кооператива, граждан - членов кооператива, органов государственной власти и органов местного самоуправления, в архивах, у лиц, осуществлявших полномочия арбитражных управляющих в деле о банкротстве застройщика, права которого на объект незавершенного строительства и земельный участок были переданы кооперативу, информацию, необходимую для подтверждения достоверности представленных кооперативом сведений. Лица, указанные в настоящей части, обязаны представлять запрашиваемую Фондом информацию в течение десяти рабочих дней без взимания платы.
(часть 10 введена Федеральным [законом](#) от 04.11.2019 N 359-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

Действие положений ч. 11 ст. 13.3 распространяется на правоотношения, возникшие до 13.07.2020 (ч. 18 ст. 13 ФЗ от 13.07.2020 N 202-ФЗ).

11. Наряду с гражданами - членами кооператива правом на получение возмещения в соответствии с настоящим Федеральным законом обладают граждане, которые приобрели пай гражданина - члена кооператива в порядке наследования, если выплата возмещения умершему гражданину - члену кооператива не производилась.
(часть 11 введена Федеральным [законом](#) от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

Статья 13.4. Решения Фонда о правах на имущество, переданное Фонду по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"

(в ред. Федерального [закона](#) от 30.12.2020 N 542-ФЗ)

1. При передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по основаниям, предусмотренным [статьей 201.15-2-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", Фонд принимает решение о реализации прав на указанное имущество, о внесении его в уставный капитал создаваемых Фондом организаций, о строительстве (завершении строительства) на полученных земельных участках многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, о включении земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности либо о реализации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации программ, направленных на строительство (завершение строительства) многоквартирных домов на земельных участках, принадлежащих Фонду, с последующей передачей части жилых помещений органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации для их предоставления отдельным категориям граждан. При наличии ограничений использования земельного участка, который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства, в связи с его расположением в границах зон с особыми условиями использования территорий и (или) наличия ограничений использования объектов незавершенного строительства Фонду может быть предоставлен иной земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в аренду или в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

(в ред. Федеральных законов от 01.07.2021 N 273-ФЗ, от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

2. В случае принятия Фондом решения о реализации прав на имущество, указанное в [части 1](#) настоящей статьи, такая реализация осуществляется на торгах (за исключением случая, предусмотренного [статьей 13.4-1](#) настоящего Федерального закона) в порядке, утвержденном наблюдательным советом Фонда, начальная цена продажи прав на имущество определяется на основании отчета оценщика, привлекаемого Фондом.

(в ред. Федеральных законов от 30.12.2021 N 436-ФЗ, от 07.04.2025 N 68-ФЗ)

3. Денежные средства, полученные от реализации прав на имущество, указанное в [части 1](#) настоящей статьи, за вычетом расходов Фонда, связанных с такой реализацией, должны быть распределены между Фондом и бюджетом субъекта Российской Федерации или публично-правового образования пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании.

3.1. Денежные средства, полученные Фондом при распределении прибыли созданных им организаций, в уставный капитал которых внесено имущество, указанное в [части 1](#) настоящей статьи, распределяются между Фондом и бюджетом субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено указанное имущество. Фонд в указанном случае обязан перечислить часть полученных средств пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании мероприятий, указанных в [пункте 5 части 2](#)

[статьи 13.1](#) настоящего Федерального закона, в бюджет такого субъекта Российской Федерации, но не более осуществленного таким субъектом Российской Федерации софинансирования в соответствии с указанным решением Фонда о финансировании.
(часть 3.1 введена Федеральным [законом](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

4. В случае принятия Фондом решений о строительстве (завершении строительства) на земельных участках, полученных по основаниям, установленным [статьей 201.15-2-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", многоквартирных домов и иных объектов недвижимости после реализации жилых и нежилых помещений, машино-мест в таких домах и иных объектах недвижимости Фонд перечисляет часть денежных средств, полученных от реализации этих помещений, в бюджет субъекта Российской Федерации в размере осуществленного субъектом Российской Федерации софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании мероприятий, указанных в [пункте 5 части 2 статьи 13.1](#) настоящего Федерального закона.

4.1. В случае принятия Фондом решения о финансировании мероприятий, осуществляемых Фондом субъекта Российской Федерации, в соответствии с [пунктом 3.2 части 1 статьи 13.1](#) настоящего Федерального закона жилые и нежилые помещения, машино-места, в отношении которых отсутствуют требования граждан, и (или) денежные средства, полученные от реализации таких объектов недвижимого имущества, должны быть распределены между Фондом и субъектом Российской Федерации пропорционально размеру софинансирования в соответствии с решением Фонда о финансировании.
(часть 4.1 введена Федеральным [законом](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

4.2. Денежные средства, полученные от реализации объектов недвижимого имущества, указанных в [части 4.1](#) настоящей статьи, перечисляются Фондом субъекта Российской Федерации Фонду, за исключением суммы денежных средств, необходимых для погашения расходов Фонда субъекта Российской Федерации на реализацию таких объектов недвижимости.
(часть 4.2 введена Федеральным [законом](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

4.3. Жилые и нежилые помещения, машино-места, в отношении которых отсутствуют требования граждан, распределяются на основании соглашения, заключаемого между Фондом, субъектом Российской Федерации и Фондом субъекта Российской Федерации.
(часть 4.3 введена Федеральным [законом](#) от 01.07.2021 N 273-ФЗ)

5. Реализация Фондом совместных с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации программ, направленных на строительство (завершение строительства) многоквартирных домов на земельных участках, принадлежащих Фонду, с последующей передачей части жилых помещений органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации для их предоставления отдельным категориям граждан осуществляется в соответствии с порядком и на условиях, которые определены заключенными с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации соглашениями.

Статья 13.4-1. Особенности реализации прав на имущество Фонда путем продажи субъекту Российской Федерации

(введена Федеральным [законом](#) от 07.04.2025 N 68-ФЗ)

1. Права на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, переданные Фонду по основаниям, предусмотренным [статьей 201.15-2-2](#) Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", и (или) имущество, переданное Фонду в соответствии с [частью 3.10 статьи 13.1](#) настоящего Федерального закона, могут быть реализованы Фондом путем продажи субъекту Российской Федерации с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

2. Решение о реализации прав на имущество, указанное в [части 1](#) настоящей статьи, путем продажи субъекту Российской Федерации принимается Фондом на основании ходатайства высшего должностного лица субъекта Российской Федерации.

3. При поступлении ходатайства высшего должностного лица субъекта Российской Федерации Фонд вправе отказать в реализации прав на имущество, указанное в [части 1](#) настоящей статьи, путем продажи субъекту Российской Федерации в следующих случаях:

1) Фондом ранее принято решение о строительстве (завершении строительства) на полученных земельных участках многоквартирных домов и иных объектов недвижимости либо о реализации совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации программ, направленных на строительство (завершение строительства) многоквартирных домов на земельных участках, принадлежащих Фонду, с последующей передачей части жилых помещений в таких многоквартирных домах органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации для их предоставления отдельным категориям граждан, при условии, что в течение трех лет со дня перехода к Фонду прав на имущество, указанное в [части 1](#) настоящей статьи, получены (продлены) разрешения на строительство таких многоквартирных домов и иных объектов недвижимости или заключены соглашения с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в целях реализации указанных программ;

2) Фондом ранее принято решение о включении земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями, указанных в [части 1](#) настоящей статьи, в границы территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, с последующей передачей части жилых помещений в построенных на таких земельных участках многоквартирных домах органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации для их предоставления отдельным категориям граждан при условии, что срок реализации решения о комплексном развитии территории не истек;

3) Фондом ранее принято решение о реализации прав на имущество, указанное в [части 1](#) настоящей статьи, на торгах в порядке, утвержденном наблюдательным советом Фонда, при условии, что к моменту поступления ходатайства высшего должностного лица субъекта Российской Федерации по результатам проведения торгов определено лицо, в пользу которого передаются права на имущество, указанное в [части 1](#) настоящей статьи, или торги по реализации прав на такое имущество фактически проводятся;

4) в отношении имущества, указанного в [части 1](#) настоящей статьи, наложен арест, запрет совершать определенные действия и (или) избрана мера пресечения в виде залога;

5) в иных случаях, определенных Правительством Российской Федерации.

4. В случае принятия Фондом решения о реализации прав на имущество, указанное в [части 1](#)

настоящей статьи, путем продажи субъекту Российской Федерации такая реализация осуществляется без проведения торгов на основании договора или договоров, заключаемых между Фондом и субъектом Российской Федерации. Цена продажи прав на такое имущество определяется на основании отчета оценщика, привлекаемого Фондом.

5. Распределение денежных средств, полученных от реализации прав на имущество, указанное в [части 1](#) настоящей статьи, между Фондом и бюджетом субъекта Российской Федерации осуществляется в порядке, установленном [частью 3 статьи 13.4](#) настоящего Федерального закона.

6. Обязательства субъекта Российской Федерации по оплате приобретаемых прав на имущество, указанное в [части 1](#) настоящей статьи, могут быть частично прекращены зачетом встречных требований к Фонду, возникающих в соответствии с [частью 5](#) настоящей статьи.

Глава 4. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ФОНДОМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО СОДЕЙСТВИЮ МОДЕРНИЗАЦИИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА И ОБЕСПЕЧЕНИЮ СОКРАЩЕНИЯ НЕПРИГОДНОГО ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

(введена Федеральным [законом](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

Статья 13.5. Особенности осуществления Фондом деятельности по содействию модернизации жилищно-коммунального хозяйства и обеспечению сокращения непригодного для проживания жилищного фонда

(введена Федеральным [законом](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

Фонд осуществляет деятельность по содействию модернизации жилищно-коммунального хозяйства и обеспечению сокращения непригодного для проживания жилищного фонда, в том числе связанную с предоставлением финансовой поддержки за счет средств Фонда, в соответствии с настоящим Федеральным законом, Федеральным [законом](#) от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, уполномоченного органа.

Статья 13.6. Особенности осуществления Фондом деятельности по обеспечению сокращения непригодного для проживания жилищного фонда

(введена Федеральным [законом](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

1. В соответствии с настоящей статьей Фонд вправе осуществлять предоставление финансовой поддержки на переселение граждан из жилых помещений в многоквартирных домах, которые признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, за исключением жилых помещений, переселение из которых осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](#) от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее - аварийный жилищный фонд).

(в ред. Федерального [закона](#) от 03.02.2025 N 6-ФЗ)

2. Предоставление указанной в [части 1](#) настоящей статьи финансовой поддержки (далее в настоящей статье - финансовая поддержка) осуществляется за счет средств Фонда, сформированных за счет дополнительных имущественных взносов Российской Федерации, предназначенных для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, и иных средств Фонда, которые могут быть использованы на эти цели в соответствии с решением Правительства Российской Федерации.

3. Предоставление финансовой поддержки осуществляется Фондом в [порядке](#), который установлен Правительством Российской Федерации и в том числе предусматривает:

1) порядок распределения средств Фонда, сформированных за счет дополнительных имущественных взносов Российской Федерации в Фонд, предусмотренных [частью 2](#) настоящей статьи, между субъектами Российской Федерации;

2) период, в течение которого многоквартирные дома были признаны аварийными, в целях переселения граждан из которых Фондом предоставляется финансовая поддержка;

3) условия предоставления Фондом финансовой поддержки, в том числе требования к региональным адресным программам по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, срокам реализации мероприятий таких программ, на осуществление которых предоставлена финансовая поддержка;

4) порядок подачи субъектами Российской Федерации заявок на предоставление финансовой поддержки, порядок и сроки рассмотрения этих заявок Фондом;

5) направления использования полученной субъектами Российской Федерации финансовой поддержки;

6) порядок осуществления Фондом мониторинга реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, выполнения условий предоставления финансовой поддержки;

7) последствия нарушения субъектами Российской Федерации условий предоставления финансовой поддержки, порядок приостановления предоставления и возврата финансовой поддержки.

4. Финансовая поддержка предоставляется Фондом бюджетам субъектов Российской Федерации в целях реализации положений Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации, направленных на обеспечение жилищных прав граждан, являющихся собственниками жилых помещений, входящих в состав аварийного жилищного фонда, а также граждан, занимающих жилые помещения, входящие в состав аварийного жилищного фонда, по договору социального найма.

5. Финансовая поддержка предоставляется Фондом на реализацию региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, утверждаемых высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, и используется в соответствии с такими программами.

6. Полученные за счет средств финансовой поддержки средства бюджета субъекта Российской Федерации и (или) средства местных бюджетов могут расходоваться:

1) на выплату гражданам, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, возмещения за изымаемые жилые помещения в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации;

2) на строительство многоквартирных домов (включая подготовку проектной документации в целях строительства многоквартирных домов), приобретение жилых помещений в многоквартирных домах, строительство, приобретение домов блокированной застройки, строительство индивидуальных жилых домов по проектам, отобранным в соответствии с [методикой](#), утвержденной уполномоченным органом, а также приобретение таких индивидуальных жилых домов, в том числе для целей последующего предоставления гражданам жилых помещений по договору социального найма, или договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, или договору найма жилого помещения маневренного фонда в связи с переселением из аварийного жилищного фонда, или договору мены с собственником жилого помещения аварийного жилищного фонда;

3) на строительство наемных домов;

4) на предоставление указанным в [пункте 1](#) настоящей части гражданам, не имеющим иного пригодного для проживания жилого помещения, находящегося в собственности или занимаемого на условиях социального найма, субсидии на приобретение жилых помещений на условиях и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации;

5) на предоставление субсидий лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации, на возмещение или оплату расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, по передаче данных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность, по уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки. Субсидия предоставляется в размере не более чем двадцать пять процентов нормативной стоимости переселения, рассчитанной как произведение общей площади жилых помещений, расположенных во всех многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и нормативной стоимости квадратного метра. Предоставление субсидии в размере от двадцати пяти до ста процентов указанной нормативной стоимости переселения осуществляется по решению Правительства Российской Федерации в установленных им случаях;
(в ред. Федерального [закона](#) от 19.12.2022 N 542-ФЗ)

6) на предоставление субсидии оператору комплексного развития территории, определенному в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации субъектом Российской Федерации и обеспечивающему реализацию решения о комплексном развитии территории, на оплату расходов, указанных в [пункте 5](#) настоящей части, в размере до ста процентов нормативной стоимости переселения, рассчитанной как произведение общей площади жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и

подлежащими сносу или реконструкции, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и нормативной стоимости квадратного метра;
(в ред. Федеральных законов от 19.12.2022 N 542-ФЗ, от 25.12.2023 N 627-ФЗ)

7) на приведение жилых помещений в состояние, пригодное для постоянного проживания граждан;

8) на иные направления, предусмотренные Правительством Российской Федерации.

7. Правительством Российской Федерации могут быть установлены условия и ограничения использования финансовой поддержки в рамках направлений ее использования, предусмотренных [частью 6](#) настоящей статьи.

8. Предоставление финансовой поддержки осуществляется на основании договора, заключенного между Фондом и субъектом Российской Федерации. [Типовые условия](#) такого договора, в том числе в части ответственности сторон, определяются Фондом по согласованию с уполномоченным органом.

Статья 13.7. Особенности предоставления Фондом займов за счет привлеченных средств Фонда национального благосостояния

(введена Федеральным [законом](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

1. Фонд предоставляет за счет привлеченных средств Фонда национального благосостояния займы юридическим лицам, в том числе путем приобретения облигаций юридических лиц при их первичном размещении (далее - заемщики).

2. Правительством Российской Федерации с учетом положений настоящей статьи определяются порядок и условия предоставления Фондом займов, указанных в [части 1](#) настоящей статьи, а также цели их предоставления, которые могут включать:

- 1) строительство, реконструкцию, модернизацию объектов инфраструктуры;
- 2) строительство наемных домов;
- 3) иные цели, определенные Правительством Российской Федерации.

3. Предоставление Фондом займов, указанных в [части 1](#) настоящей статьи, на цели строительства, реконструкции, модернизации объектов инфраструктуры осуществляется при условии заключения Фондом, субъектом Российской Федерации, на территории которого планируется реализация проекта по строительству, реконструкции, модернизации объектов инфраструктуры (далее - проект), и заемщиком соглашения о реализации проекта. Правительством Российской Федерации могут быть установлены случаи, при которых одной из сторон указанного соглашения также является муниципальное образование. Субъект Российской Федерации в обязательном порядке является стороной соглашения о реализации проекта.

4. По соглашению о реализации проекта субъект Российской Федерации обязуется отвечать перед Фондом полностью или частично за исполнение заемщиком его обязательств перед Фондом

по договору займа (в том числе облигационному займу) в случаях, определенных Правительством Российской Федерации. Указанное обязательство субъекта Российской Федерации не является государственной гарантией.

5. Иные требования к соглашению о реализации проекта устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. При предоставлении Фондом займов, указанных в [части 1](#) настоящей статьи, на цели строительства наемных домов и иные цели, определенные Правительством Российской Федерации, правила, предусмотренные [частями 3 - 5](#) настоящей статьи, применяются в случаях, определенных Правительством Российской Федерации.

7. Фонд вправе выступать участником синдиката кредиторов в соответствии с Федеральным [законом](#) от 31 декабря 2017 года N 486-ФЗ "О синдицированном кредите (займе) и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Глава 5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ФОНДОМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО СОДЕЙСТВИЮ В ОБЕСПЕЧЕНИИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ И СОЗДАНИИ КОМФОРТНЫХ И БЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЙ ПРОЖИВАНИЯ ГРАЖДАН

(введена Федеральным [законом](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

Статья 13.8. Особенности осуществления Фондом деятельности по содействию в обеспечении устойчивого развития территорий и создании комфортных и благоприятных условий проживания граждан

(введена Федеральным [законом](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

1. Фонд осуществляет деятельность по содействию в обеспечении устойчивого развития территорий и создании комфортных и благоприятных условий проживания граждан в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

2. Фонд вправе осуществлять комплексное развитие территорий на основании решений, принятых Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, самостоятельно или с привлечением иных лиц.

3. Фонд вправе осуществлять функции застройщика, технического заказчика, проводить строительный контроль при осуществлении возложенных на него функций и полномочий в пределах, предусмотренных настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Глава 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

(абзац введен Федеральным [законом](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

Статья 14. О внесении изменения в Закон Российской Федерации "О статусе столицы Российской Федерации"

В [абзаце втором части десятой статьи 7.7](#) Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993

года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, N 19, ст. 683; Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, N 27, ст. 3938) слова "пункта 1 части 2 и части 2.1 статьи 3, части 2 статьи 12.1, статей 15 - 15.4, 23.2" заменить словами "[статьи 2, частей 1 - 2.6, 4, 5 статьи 3, части 1, пунктов 2, 7 части 2 статьи 3.1, статей 13, 15, 15.4, 18 - 18.2, пунктов 4, 7 части 1, пункта 5 части 2 статьи 20 и статьи 23.2](#)".

Статья 15. О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)"

Внести в Федеральный [закон](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 43, ст. 4190; 2009, N 1, ст. 4; N 29, ст. 3632; 2011, N 29, ст. 4301; N 49, ст. 7015, 7024; 2012, N 53, ст. 7619; 2013, N 27, ст. 3481; N 52, ст. 6979; 2015, N 1, ст. 29, 35; N 27, ст. 3945, 3977; N 29, ст. 4362; 2016, N 1, ст. 11, 29; N 27, ст. 4237) следующие изменения:

1) в [пункте 2.1 статьи 7](#) слова "- кредитной организации" заменить словами ", должника, работника, бывшего работника должника", слова "абзацем вторым пункта 2 статьи 7 настоящего Федерального закона" заменить словами "пунктом 2 настоящей статьи";

2) [статью 41](#) дополнить пунктом 7 следующего содержания:

"7. Уведомление о направлении в арбитражный суд заявления уполномоченного органа о признании должника банкротом подлежит обязательному опубликованию путем включения его в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение пяти рабочих дней с даты направления заявления в арбитражный суд.";

3) в [статье 201.1](#):

а) [пункт 1](#) дополнить подпунктом 2.1 следующего содержания:

"2.1) участник долевого строительства - гражданин, являющийся участником строительства и 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 осуществлены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), к которой перешло право требования по договору участия в долевом строительстве в результате осуществления выплаты в соответствии с настоящим Федеральным законом";

б) [дополнить](#) пунктами 2.1 - 2.7 следующего содержания:

"2.1. Конкурсными управляющими (внешними управляющими) 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, утверждаются арбитражные управляющие, соответствующие установленным настоящим Федеральным законом требованиям и аккредитованные Фондом.

Аккредитация арбитражного управляющего в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщиков осуществляется Фондом на основании заявления арбитражного управляющего в течение тридцати дней со дня его поступления. К указанному заявлению прилагаются документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к аккредитации, установленным настоящим параграфом.

Порядок рассмотрения заявлений об аккредитации арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщиков, аккредитации, аннулирования аккредитации, отказа в продлении аккредитации определяется регулирующим органом.

2.2. Обязательными условиями аккредитации Фондом арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщика являются:

1) соответствие требованиям к арбитражным управляющим, установленным настоящим Федеральным законом;

2) наличие стажа работы на руководящих должностях в сфере строительства и реконструкции объектов капитального строительства не менее трех лет либо осуществление обязанностей арбитражного управляющего в процедуре, применяемой в деле о банкротстве застройщика (не менее трех процедур);

3) отсутствие в течение трех лет, предшествующих аккредитации, нарушений законодательства Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве), приведших к существенному ущемлению прав кредиторов, необоснованному расходованию конкурсной массы застройщика, непропорциональному удовлетворению требований кредиторов, а также отсутствие случаев отстранения от исполнения обязанностей арбитражного управляющего, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением таких обязанностей.

2.3. Правительством Российской Федерации могут быть установлены дополнительные требования к условиям аккредитации арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщиков.

Срок действия аккредитации арбитражного управляющего в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщика составляет три года. Продление срока действия аккредитации осуществляется Фондом на основании направляемых в Фонд за тридцать дней до истечения срока действия аккредитации заявлений арбитражных управляющих. Фонд выдает арбитражному управляющему, аккредитованному в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщиков, свидетельство об аккредитации.

В случае аннулирования Фондом аккредитации арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом, или отказа в продлении срока аккредитации такой арбитражный управляющий отстраняется арбитражным судом от исполнения своих обязанностей на основании заявления лица, участвующего в деле о банкротстве.

2.4. При подаче заявления о признании застройщика банкротом в нем указываются кандидатура арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом, наименование и адрес

саморегулируемой организации, членом которой является указанный арбитражный управляющий.

2.5. В случае освобождения или отстранения арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей, в том числе по жалобе Фонда на неисполнение или ненадлежащее исполнение арбитражным управляющим возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, арбитражный суд назначает арбитражного управляющего по правилам пункта 6 статьи 45 настоящего Федерального закона из арбитражных управляющих, аккредитованных Фондом.

2.6. Фонд, в том числе в случаях, если он не является кредитором застройщика, обладает правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом.

При обращении Фонда в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом принимаются во внимание представленные им доказательства наличия признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества застройщика, предусмотренных настоящим Федеральным законом. При этом не применяются положения, предусмотренные пунктами 2 и 2.1 статьи 7 и пунктами 8 и 9 статьи 42 настоящего Федерального закона.

В случае, если до назначенного судом заседания на рассмотрение арбитражного суда поступают заявления о признании должника банкротом от других лиц, все поступившие заявления рассматриваются арбитражным судом в качестве заявлений о вступлении в дело о банкротстве. Данные заявления должны быть рассмотрены в течение пятнадцати дней с даты судебного заседания по рассмотрению заявления Фонда в случае подачи им такого заявления.

В случае применения при банкротстве должника правил настоящего параграфа арбитражный суд направляет определение о принятии заявления о признании должника банкротом в Фонд, который вправе участвовать в судебном заседании по рассмотрению обоснованности заявления о признании застройщика банкротом.

2.7. 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 продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, до шести месяцев.";

в) в [пункте 3](#):

[абзац третий](#) изложить в следующей редакции:

"Если сведения о том, что должник является застройщиком, становятся известны арбитражному суду после возбуждения дела о банкротстве, арбитражный суд:";

[дополнить](#) абзацами следующего содержания:

"принимает по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, или по собственной инициативе решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства либо выносит определение в случае, если указанные сведения стали известны после признания должника банкротом, в которых указывает на применение при банкротстве должника правил настоящего параграфа;

освобождает арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве застройщика, если такой арбитражный управляющий не аккредитован Фондом. В указанном случае лицо, заявление которого о признании должника банкротом было признано обоснованным, представляет в арбитражный суд кандидатуру арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом.

Сведения, содержащиеся в указанных в настоящем пункте решении или определении, подлежат опубликованию конкурсным управляющим в порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона. Указанные решение или определение могут быть обжалованы.";

г) [дополнить](#) пунктом 3.1 следующего содержания:

"3.1. Фонд вправе обращаться в арбитражный суд с заявлениями об оспаривании сделок застройщика по основаниям и в порядке, которые предусмотрены главой III.1 настоящего Федерального закона.";

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 по ранее заключенным договорам, предусматривающим передачу жилого помещения, предварительно письменно сообщать им, что в отношении его возбуждено дело о банкротстве.";

е) в [пункте 8](#) слово "наблюдения" заменить словами "внешнего управления, решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства", слово "направляется" заменить словом "направляются";

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 об 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, требования которых включены в реестр требований кредиторов, 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 настоящего Федерального закона.";

4) в [статье 201.2](#):

а) [пункт 1](#) дополнить словами ", и Фонд в случае, если застройщиком были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости";

б) в [пункте 2](#) слова "Указанному в пункте 1 настоящей статьи органу власти" заменить словами "Указанным в пункте 1 настоящей статьи органу власти и Фонду";

5) [пункт 1 статьи 201.3](#) после слов "в виде запрета на" дополнить словами "расторжение арендодателем договора аренды земельного участка с застройщиком,";

6) [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 настоящим пунктом, прекращается.

2. Руководитель застройщика в течение десяти календарных 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 руководителя застройщика уведомляет всех выявленных участников строительства об открытии конкурсного производства и о возможности предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений и денежных требований и о сроке предъявления таких 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, участвующих в деле о банкротстве застройщика, могут быть заявлены в течение пятнадцати рабочих дней со дня закрытия реестра требований кредиторов либо со дня включения требований участников строительства в реестр требований о передаче жилых помещений, если такие требования в соответствии с настоящей статьей включены после закрытия реестра, в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве, который рассматривает такие возражения в порядке, установленном статьей 60 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 представлены 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 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 копий 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 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 рабочих 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 в собраниях кредиторов.

Участники строительства имеют право предъявлять возражения относительно требований других кредиторов в порядке, установленном статьей 100 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 201.15-3 настоящего Федерального закона.";

7) 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 обязательство 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 в порядке, предусмотренном статьей 60 настоящего Федерального закона, иной размер стоимости переданного застройщику имущества и стоимости жилого помещения, в том числе на основании иного отчета об оценке.";

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 N 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";

8) [статью 201.6](#) признать утратившей силу;

9) [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.";

10) в [статье 201.8](#):

а) в [наименовании](#) слово "Рассмотрение" заменить словами "Правила рассмотрения";

б) в [абзаце первом пункта 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";

в) в [пункте 6](#) слова "арбитражного управляющего" заменить словами "конкурсного управляющего";

г) [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.";

11) [статью 201.8-1](#) изложить в следующей редакции:

"Статья 201.8-1. Финансирование мероприятий по завершению строительства

1. 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. 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.

2. Сделки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, а также договоры, предусматривающие передачу жилых и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства, заключенные конкурсным управляющим (внешним управляющим) от имени застройщика, не могут быть признаны недействительными на основании пункта 1 статьи 61.2 настоящего Федерального закона, за исключением случая, если 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.";

12) 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, предусматривающих передачу жилых и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства, и (или) принятия 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 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 и 18.1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". 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 ", за исключением предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи";

13) 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, за исключением требований, указанных в абзаце четвертом настоящего подпункта;

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;

в третью очередь - по денежным требованиям граждан - участников строительства по возмещению убытков, установленных в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 настоящего Федерального закона.";

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

"1.1. Требования кредиторов, приобретенные в связи с финансированием строительства объекта незавершенного строительства на основании сделок, заключенных с учетом требований статей 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 о передаче жилого помещения.";

в) **пункт 3** изложить в следующей редакции:

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

14) 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 слова "арбитражный управляющий" заменить словами "конкурсный управляющий";

б) в абзаце первом пункта 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", слова "арбитражным управляющим" заменить словами "конкурсным управляющим";

е) в абзаце первом пункта 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, 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 абзаце первом пункта 11 слова "реестром требований кредиторов и" исключить;

к) абзац первый пункта 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:

в абзаце первом слово "арбитражным" заменить словом "конкурсным";

в абзаце втором слова "арбитражного управляющего" заменить словами "конкурсного управляющего";

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 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.";

15) 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:

в абзаце первом слово "арбитражного" заменить словом "конкурсного";

в абзаце втором слово "арбитражного" заменить словом "конкурсного";

в) в пункте 3:

в подпункте 3 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

в подпункте 6 слова "реестр требований кредиторов и" исключить, дополнить предложением следующего содержания: "Участник строительства должен полностью оплатить цену договора, предусматривающего передачу жилого помещения.";

г) в абзаце первом пункта 4 слова "реестром требований кредиторов и" исключить;

д) 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;

е) [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:

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

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, денежные средства которого привлекались в соответствии с [частью 2 статьи 1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".";

ж) [дополнить](#) пунктом 11 следующего содержания:

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

16) в [статье 201.12](#):

а) в [пункте 1](#) цифры "12 - 15" заменить цифрами "12, 13 - 15";

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

"1.1. По решению конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в случае, если количество участников строительства превышает пятьсот, собрание участников строительства 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, указанном 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.";

в) в [пункте 2](#) слова "реестр требований кредиторов и" исключить, дополнить словами ", а также Фонд, требования которого возникли в результате выплаты возмещения участникам долевого строительства в соответствии со статьей 201.12-1 настоящего Федерального закона";

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.";

17) [дополнить](#) статьей 201.12-1 следующего содержания:

"Статья 201.12-1. Особенности удовлетворения требований участников долевого строительства

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

Участник строительства, являющийся юридическим лицом, не имеет требований о передаче жилого помещения в объекте строительства, в отношении которого застройщиком были уплачены обязательные отчисления (взносы) в Фонд, денежные требования такого участника удовлетворяются в составе четвертой очереди.

2. Конкурсный управляющий не позднее трех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 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. Не позднее четырех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201.4 настоящего Федерального закона, конкурсный управляющий организует и проводит собрание участников долевого

строительства.

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 конкурсный управляющий обязан вынести вопрос о получении возмещения от Фонда в соответствии с законодательством Российской Федерации либо вопрос:

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

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

3) о привлечении 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, при наличии возможности привлечения такого лица.

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 в отношении этого объекта, 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 участникам долевого строительства, в том числе по требованиям, возникшим после даты принятия заявления о признании должника банкротом, в

размере, определяемом в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

К Фонду, осуществившему выплату, переходит право требования по договору участия в долевом строительстве, которое участник долевого строительства имел к застройщику. 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.";

18) [статью 201.13](#) изложить в следующей редакции:

"Статья 201.13. Расчеты с участниками строительства

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

1) 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 и 201.11 настоящего Федерального закона;

2) не позднее чем за один месяц до даты завершения конкурсного производства не вынесено 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.";

19) в [статье 201.14](#):

а) в [подпункте 4 пункта 1](#) 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 и 2 настоящей статьи.";

20) в [статье 201.15](#):

а) в [пункте 2](#):

в [абзаце первом](#) слова "арбитражному управляющему" заменить словами "конкурсному управляющему (внешнему управляющему)";

в [абзаце втором](#) 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)";

21) 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 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. Возможна передача обязательств застройщика в случае исполнения участником строительства обязательства по оплате жилого помещения не в полном объеме при условии перехода к приобретателю также имевшегося у застройщика права 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 [абзаце первом пункта 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 [пункте 9](#) 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;

22) в [пункте 201.15-2](#):

а) в [пункте 1](#) слова "Арбитражный управляющий" заменить словами "Конкурсный управляющий (внешний управляющий)";

б) в [пункте 2](#) слова "арбитражного управляющего" заменить словами "конкурсного управляющего (внешнего управляющего)";

в) [пункт 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)";

23) [параграф 7](#) дополнить статьей 201.15-3 следующего содержания:

"Статья 201.15-3. 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 в целях рассмотрения вопроса об обращении в арбитражный суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению обязан 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 об открытии 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 16. 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"

Внести в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 40; 2006, N 30, ст. 3287; N 43, ст. 4412; 2008, N 30, ст. 3616; 2009, N 29, ст. 3584; 2010, N 25, ст. 3070; 2011, N 49, ст. 7015, 7040; 2012, N 29, ст. 3998; N 53, ст. 7619, 7643; 2013, N 30, ст. 4074, 4082; N 52, ст. 6979; 2014, N 26, ст. 3377; N 30, ст. 4225; 2015, N 29, ст. 4362; 2016, N 18, ст. 2515; N 27, ст. 4237, 4294; 2017, N 27, ст. 3938) следующие изменения:

1) в [статье 2](#):

а) [пункт 1](#) изложить в следующей редакции:

"1) застройщик - хозяйственное общество:

которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных

домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным [законом](#) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), [подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10](#) Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

наименование которого содержит слова "специализированный застройщик".

Под застройщиком также понимается некоммерческая организация, созданная в соответствии с [Законом](#) Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации";

б) [пункт 2](#) после слова "помещение," дополнить словом "машино-место,";

в) [дополнить](#) пунктом 3 следующего содержания:

"3) уполномоченный банк - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации. Банк России ежемесячно размещает указанный перечень банков на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".";

2) в [статье 3](#):

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

"1.1. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство. Застройщик не вправе одновременно осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по нескольким разрешениям на строительство.";

б) в [части 2](#):

в [абзаце первом](#) слово "граждан" заменить словами "участников долевого строительства", слова "на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона," исключить;

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1) наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации;"

дополнить пунктами 1.1 - 1.7 следующего содержания:

"1.1) размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона (далее - проектная стоимость строительства). Порядок расчета собственных средств застройщика устанавливается Правительством Российской Федерации;

1.2) наличие на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, денежных средств в размере не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства на банковском счете застройщика, открытом в уполномоченном банке в соответствии с частью 2.3 настоящей статьи;

1.3) отсутствуют обязательства по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;

1.4) застройщиком не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций;

1.5) обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство, на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, не превышают один процент от проектной стоимости строительства;

1.6) имущество, принадлежащее застройщику, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;

1.7) отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;"

в **пункте 7** слова ", размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период" исключить;

пункт 8 изложить в следующей редакции:

"8) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика (далее - руководитель застройщика), физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем двадцать пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, главный бухгалтер застройщика соответствуют требованиям, установленным статьей 3.2 настоящего Федерального закона";

дополнить пунктом 9 следующего содержания:

"9) наличие выданного до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства в соответствии с частью 2.1 статьи 19 настоящего Федерального закона заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным настоящим Федеральным законом.";

в) **часть 2.1** признать утратившей силу;

г) в **части 2.2** слова "на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона," исключить;

д) **часть 2.3** изложить в следующей редакции:

"2.3. В целях осуществления деятельности, предусмотренной настоящим Федеральным законом, застройщик, технический заказчик, выполняющий работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, и генеральный подрядчик, выполняющий работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком, обязаны открыть банковский счет в одном уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет (далее - расчетный счет застройщика). Операции по списанию средств с банковского счета застройщика осуществляются уполномоченным банком в соответствии с требованиями, указанными в статье 18.2 настоящего Федерального закона.";

е) **части 2.4 и 2.5** признать утратившими силу;

ж) в **части 2.6** слова "орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним," заменить словами "федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы, осуществляющие государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав)," , слова "с приложением решений, указанных в части 2.3 настоящей статьи," исключить, слова "получения соответствующего решения" заменить словами "установления факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в части 2 настоящей

статьи";

з) **дополнить** частями 4 и 5 следующего содержания:

"4. Застройщик вправе привлекать в соответствии с настоящим Федеральным законом денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

5. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту. Застройщик составляет промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность на ежеквартальной основе за следующие промежуточные отчетные периоды - первый квартал, полугодие и девять месяцев. Застройщик в порядке, определенном частью 2 статьи 3.1 настоящего Федерального закона, раскрывает промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность в срок не позднее пяти календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее ста двадцати календарных дней после окончания соответствующего отчетного года.";

3) в **статье 3.1**:

а) в **части 1** слова "или иному юридическому лицу, заключившему договор поручительства с застройщиком в соответствии со статьей 15.3 настоящего Федерального закона, и которое определено соглашением застройщика и указанного юридического лица" исключить;

б) в **части 2**:

в **пункте 2** слова "пункте 6 части 2 статьи 20," исключить;

в **пункте 6** слова "выбранные застройщиком способы обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве в соответствии с частью 2 статьи 12.1 настоящего Федерального закона" заменить словами "сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд";

пункт 7 изложить в следующей редакции:

"7) документы, указанные в части 5 статьи 3 настоящего Федерального закона;"

4) **дополнить** статьей 3.2 следующего содержания:

"Статья 3.2. Требования к органам управления застройщика и его участникам

1. Коллегиальный исполнительный орган застройщика, единоличный исполнительный орган застройщика или управляющая компания, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган

застройщика (далее - руководитель застройщика), главный бухгалтер застройщика и кандидаты на указанные должности должны соответствовать требованиям, установленным настоящей статьей.

2. Застройщик не позднее трех рабочих дней с момента принятия решений о прекращении полномочий руководителя застройщика, об избрании (назначении) нового руководителя застройщика, а также об образовании временного единоличного исполнительного органа застройщика обязан уведомить об этом уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, и представить информацию о соответствии указанных лиц требованиям настоящей статьи.

3. Руководителем застройщика или главным бухгалтером застройщика не может являться:

1) лицо, имеющее неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти;

2) лицо, в отношении которого не истек срок, в течение которого оно считается подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации;

3) лицо, которое было привлечено в соответствии с Федеральным [законом](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица, если со дня исполнения лицом обязанности, установленной судебным актом, прошло менее трех лет;

4) лицо, которое осуществляло функции единоличного исполнительного органа юридического лица в течение трех лет, предшествовавших дате направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом);

5) лицо, которое прямо или косвенно (через третьих лиц) осуществляло владение в течение трех лет, предшествовавших дате направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, более двадцатью пятью процентами акций (долей) застройщика, который был признан арбитражным судом несостоятельным (банкротом).

4. Физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем двадцать пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, должно соответствовать требованиям части 3 настоящей статьи.";

5) [часть 2 статьи 4](#) признать утратившей силу;

6) в [статье 5](#):

а) в [части 1](#) второе предложение исключить;

б) [часть 2](#) дополнить предложением следующего содержания: "При увеличении цены договора застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном статьей 23.2 настоящего Федерального закона.";

7) в [части 1 статьи 8](#) третье предложение исключить;

8) [части 2 и 3 статьи 12.1](#) признать утратившими силу;

9) в [части 6 статьи 13](#):

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

"6. Если до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество, указанное в частях 1 - 3 настоящей статьи, было передано в залог в качестве обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается при одновременном соблюдении следующих условий:";

б) [дополнить](#) пунктом 3 следующего содержания:

"3) целевой кредит на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между застройщиком и банком, может быть использован только на цели, указанные в подпунктах 1 - 9 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона.";

10) [статьи 15.1 - 15.3](#) признать утратившими силу;

11) в [статье 15.4](#):

а) в [части 1](#) слова "кредитным договором может быть предусмотрено условие об установлении во всех договорах участия в долевом строительстве данных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости обязанности" заменить словами ", если условия кредитного договора предусматривают уплату цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, во всех указанных договорах должна быть установлена обязанность";

б) в [части 7](#) после слова "предусмотренные" дополнить словами "частью 4 статьи 3", слова "статьями 13 - 15.2" заменить словами "статьями 13 - 15";

в) в [части 8](#):

в [пункте 4](#) слова "в соответствии с требованиями уполномоченного федерального органа исполнительной власти, указанного в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона" исключить;

в [пункте 5](#) слова "в соответствии с требованиями уполномоченного федерального органа исполнительной власти, указанного в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона" исключить;

12) в [статье 15.5](#):

а) в [части 9](#) слова "органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним," заменить словами "органа регистрации прав";

б) в [части 10](#) слова "Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним," заменить словами "Орган регистрации прав";

13) [дополнить](#) статьей 15.6 следующего содержания:

"Статья 15.6. Страхование гражданской ответственности застройщика

Застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору.";

14) [статью 18](#) изложить в следующей редакции:

"Статья 18. Использование денежных средств застройщиком

1. По расчетному счету застройщика могут осуществляться операции по зачислению и списанию денежных средств в соответствии с настоящим Федеральным законом. Денежные средства с расчетного счета застройщика могут использоваться только в следующих целях:

1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;

2) уплата арендной платы за земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям

инженерно-технического обеспечения;

6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и связанные с его исполнением, если строительство жилья экономического класса по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору о развитии застроенной территории, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона;

8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договору о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона;

9) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в пунктах 6 - 8 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона;

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пунктах 7 - 9 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона;

11) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;

13) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

14) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

15) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных статьей 9 настоящего Федерального закона;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;

18) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

19) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

20) оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

2. Расходы, предусмотренные пунктами 13, 17 - 20 части 1 настоящей статьи, не могут составлять более чем десять процентов от проектной стоимости строительства.

3. Осуществление операций по расчетному счету застройщика в целях, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство, не допускается.

4. Совокупный размер авансовых платежей в целях, указанных в пунктах 1, 3, 4 и 9 части 1 настоящей статьи, не должен превышать тридцать процентов от проектной стоимости строительства.

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

6. Застройщик не вправе осуществлять иную деятельность, за исключением деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со

строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство.

7. Застройщик не вправе:

1) привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых кредитов на строительство в соответствии с требованиями части 6 настоящей статьи;

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

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

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

5) предоставлять займы и ссуды;

6) приобретать ценные бумаги;

7) создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций;

8) совершать иные сделки, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство или с обеспечением деятельности застройщика.

8. Денежные средства с расчетного счета застройщика могут использоваться в целях, не указанных в части 1 настоящей статьи, только после исполнения обязательств застройщика перед всеми участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство.

9. Сделка, совершенная застройщиком с нарушением требований настоящей статьи, может быть признана судом недействительной по иску застройщика, его учредителя (участника) или кредиторов застройщика, уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанного в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, либо публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", если доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать об установленных ограничениях. Предполагается, что другая сторона сделки знала об установленных ограничениях в случае, если полное фирменное наименование юридического лица содержит слова "специализированный застройщик".;

15) в [статье 18.1](#):

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

"1. Строительство, реконструкция объекта социальной инфраструктуры и (или) уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, в случаях, указанных в пунктах 7 - 10 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, допускаются при условии, если после ввода такого объекта в эксплуатацию на такой объект возникает право общей долевой собственности у участников долевого строительства или такой объект безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность.";

б) в [части 2](#) слова "возмещение затрат на" исключить, после слова "процентов" дополнить словами "и основной суммы долга";

в) в [части 3](#) после слова "предусмотрены" дополнить словами "нормативным правовым актом органа государственной власти, муниципальным правовым актом,", слова "пунктах 8 и 9" заменить словами "пунктах 7 и 8", слова "в пункте 10" заменить словами "в пункте 9";

г) в [части 4](#) слова "возмещение затрат на" исключить, после слова "процентов" дополнить словами "и основной суммы долга";

д) в [части 6](#):

[абзац первый](#) после слова "процентов" дополнить словами "и основной суммы долга";

в [пункте 2](#) слова "8 - 10 и 12" заменить цифрами "7 - 10", слова ", подлежащих возмещению" исключить;

16) [дополнить](#) статьей 18.2 следующего содержания:

"Статья 18.2. Порядок совершения операций по расчетному счету застройщика

1. Застройщик при направлении распоряжения обязан предоставлять в уполномоченный банк документы или копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжения, в том числе договоры и акты сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг, акты приема-передачи товара, товарно-транспортные накладные, счета, счета-фактуры, иные документы, подтверждающие исполнение получателем средств своих обязательств по договору.

2. При принятии распоряжения к исполнению уполномоченный банк контролирует соответствие назначения и размера платежа, указанного в распоряжении, содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения, и требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона.

3. В случае указания застройщиком в распоряжении информации, не соответствующей требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона, уполномоченный банк обязан уведомить об этом уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации,

указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, и указанную в части 1 статьи 23.2 настоящего Федерального закона некоммерческую организацию не позднее дня, следующего за днем предоставления распоряжения в уполномоченный банк.";

17) в [статье 19](#):

а) [часть 2](#) после слов "Проектная декларация" дополнить словами ", информация о соответствии физического лица, определенного в части 4 статьи 3.2 настоящего Федерального закона, требованиям указанной статьи", слово "направляется" заменить словом "направляются";

б) [часть 6](#) дополнить предложением следующего содержания: "Такие изменения подлежат направлению застройщиком в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона.";

18) в [статье 20](#):

а) в [части 1](#):

в [пункте 4](#) слово "принимал" заменить словом "принимали", после слова "застройщик" дополнить словами "и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества";

в [пункте 7](#) слова "декларацию застройщика" и слова ", а также о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15.3 настоящего Федерального закона" исключить;

б) в [части 2](#):

[пункт 5](#) изложить в следующей редакции:

"5) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторские заключения за период осуществления деятельности застройщиком, но не более чем за три года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный в настоящем пункте период";

[пункт 6](#) признать утратившим силу;

19) в [части 1 статьи 21](#):

а) в [абзаце первом](#) слова "границах являющегося элементом планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренным утвержденной документацией по планировке территории" заменить словами "пределах одного разрешения на строительство";

б) в [пункте 1](#) слово "результатов" заменить словом "результатах";

в) [пункт 5](#) дополнить словами ", сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений";

г) **пункт 7** дополнить словами "(за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения";

д) в **пункте 8** слова "и характеристики" и слова ", а также иного имущества, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома в соответствии с жилищным законодательством" исключить;

е) в **пункте 13** слова "или сумме размеров полностью оплаченных уставного капитала застройщика и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов связанных с застройщиком юридических лиц с указанием наименования, фирменного наименования, места нахождения и адреса, адреса электронной почты, номера телефона таких юридических лиц" исключить;

ж) **пункты 14 и 15** признать утратившими силу;

20) в **статье 23**:

а) **часть 3** дополнить пунктом 3.3 следующего содержания:

"3.3) утверждает порядок, состав, способы, сроки и периодичность размещения информации застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 настоящего Федерального закона;"

б) в **части 6**:

в **пункте 3** слова "федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведение государственного кадастра недвижимости, а также от органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним," заменить словами "органа регистрации прав";

в **пункте 8** слово "запрашивать" заменить словом "запрашивает";

в **пункте 9** слово "граждан" заменить словами "участников долевого строительства";

пункт 11.1 изложить в следующей редакции:

"11.1) направляет в правоохранительные органы материалы, связанные с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел;"

в) **пункт 3 части 11** после слов "органов местного самоуправления," дополнить словами "указанной в части 1 статьи 23.2 настоящего Федерального закона некоммерческой организации,";

г) в **части 15**:

в **пункте 5** слова ", и (или) о соответствии заключивших договор поручительства с застройщиком юридических лиц требованиям, указанным в части 3 статьи 15.3 настоящего Федерального закона" исключить;

в [пункте 6](#) слово "шести" заменить словом "трех", слова "пунктах 1, 7 и 8" исключить;

д) в [части 17](#) слова "органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним," заменить словами "орган регистрации прав";

21) в [статье 23.1](#):

а) в [части 2](#) слова "федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации" заменить словами "уполномоченным органом";

б) в [части 3](#) слова "Правительством Российской Федерации" заменить словами "уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона";

22) [статью 23.2](#) изложить в следующей редакции:

"Статья 23.2. Защита прав граждан - участников долевого строительства

1. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет созданная в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд).

2. По запросу Фонда застройщики обязаны в течение десяти дней с даты поступления запроса представить в Фонд бухгалтерскую (финансовую) отчетность и документы (информацию), подтверждающие достоверность данных.

3. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".;

23) [дополнить](#) статьей 23.3 следующего содержания:

"Статья 23.3. Единая информационная система жилищного строительства

1. Единая информационная система жилищного строительства - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством (далее - система).

2. Единый институт развития в жилищной сфере, определенный Федеральным [законом](#) от 13 июля 2015 года N 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", является оператором системы. Оператор системы обеспечивает бесперебойное функционирование системы, возможность интеграции и взаимодействия иных информационных систем с системой. Информационное взаимодействие информационных систем субъектов информации и пользователей информации с системой осуществляется с использованием единых форматов данных.

3. Информация, содержащаяся в системе, подлежит размещению на сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Информация, содержащаяся в системе, является открытой и общедоступной, за исключением информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации. Доступ застройщиков, контролирующего органа, уполномоченного органа к закрытой части указанного в настоящей части сайта может осуществляться в том числе с использованием единой системы идентификации и аутентификации.

4. Застройщики обязаны размещать в системе информацию, указанную в части 2 статьи 3.1 настоящего Федерального закона.

5. Контролирующий орган размещает в системе:

1) информацию о наделенных полномочиями на размещение информации в системе должностных лицах контролирующего органа, уполномоченных на осуществление контроля;

2) информацию о выданных заключениях о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона, либо мотивированный отказ в выдаче таких заключений;

3) информацию о проведенных проверках деятельности застройщика, предписаниях застройщику, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований настоящего Федерального закона.

6. Орган регистрации прав размещает в системе информацию из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заключены договоры участия в долевом строительстве в соответствии с настоящим Федеральным законом, и о количестве таких договоров.

7. Фонд размещает в системе информацию об уплате застройщиками обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в отношении каждого объекта долевого строительства.

8. В случае, если информация, которая должна размещаться в системе, содержится в государственных или муниципальных информационных системах и включается в государственные или муниципальные информационные системы в обязательном порядке, такая информация подлежит размещению в системе в автоматизированном режиме из таких государственных или муниципальных информационных систем."

Статья 17. О внесении изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации

В [части 20 статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 16; 2006, N 1, ст. 21; N 52, ст. 5498; 2008, N 30, ст. 3616; 2009, N 48, ст. 5711; 2010, N 48, ст. 6246; 2011, N 13, ст. 1688; N 27, ст. 3880; N 30, ст. 4563, 4572, 4591; N 49, ст. 7015, 7042; 2012, N 31, ст. 4322; N 53, ст. 7614, 7619, 7643; 2013, N 9, ст. 873; N 52, ст. 6983; 2014, N 14, ст. 1557; N 26, ст. 3377; N 43, ст. 5799; 2015, N 1, ст. 86; N 29, ст. 4342; N 48, ст. 6705; 2016, N 1, ст. 79; N 27, ст. 4248, 4294, 4301, 4303, 4306; N 52, ст. 7494; 2017, N 27, ст. 3932) третье предложение исключить.

Статья 18. О внесении изменения в Федеральный закон "О рекламе"

[Часть 8 статьи 28](#) Федерального закона от 13 марта 2006 года N 38-ФЗ "О рекламе" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 12, ст. 1232; 2013, N 30, ст. 4084; N 51, ст. 6695; 2015, N 1, ст. 13; 2016, N 27, ст. 4237) дополнить словами ", если получение такого заключения предусмотрено указанным Федеральным законом".

Статья 19. О внесении изменений в Федеральный закон "О взаимном страховании"

[Статьи 23.1 - 23.3](#) Федерального закона от 29 ноября 2007 года N 286-ФЗ "О взаимном страховании" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, N 49, ст. 6047; 2012, N 53, ст. 7619; 2015, N 29, ст. 4362) признать утратившими силу.

Статья 20. О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

Внести в Федеральный [закон](#) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст. 4344; 2016, N 18, ст. 2495; N 26, ст. 3890; N 27, ст. 4198, 4237, 4248, 4294; 2017, N 27, ст. 3938) следующие изменения:

1) в [части 3 статьи 9](#):

а) [пункт 8.2](#) признать утратившим силу;

б) [дополнить](#) пунктом 8.4 следующего содержания:

"8.4) сведения о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства

для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в соответствии с [частью 15 статьи 23](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

2) [пункт 55 части 1 статьи 26](#) изложить в следующей редакции:

"55) в орган регистрации прав поступили сведения от публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве или органом регистрации прав не получен ответ от указанной компании на соответствующий запрос.";

3) в [статье 48](#):

а) [пункт 5 части 2](#) признать утратившим силу;

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

"3. При государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве. Указанная проверка осуществляется органом регистрации прав посредством направления запроса с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", которая обязана предоставить запрашиваемые сведения в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения запроса органа регистрации прав.";

в) [дополнить](#) частью 5.1 следующего содержания:

"5.1. В течение одного рабочего дня со дня осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве или отказа в его государственной регистрации орган регистрации прав направляет с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия сведения об этом публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", в том числе сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, сведения о застройщике в объеме, предусмотренном порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости. В случае осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве также направляются сведения о номере регистрации, реквизитах договора участия в долевом строительстве, описание объекта долевого строительства с указанием его площади согласно

договору участия в долевом строительстве.";

г) [пункты 1 и 2 части 6](#) признать утратившими силу;

4) в [статье 62](#):

а) [пункт 8 части 13](#) после слов "арбитражному управляющему," дополнить словами "внешнему управляющему,", после слов "арбитражного управляющего," дополнить словами "внешнего управляющего,";

б) [часть 22](#) после слов "Банка России" дополнить словами ", публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства";

5) [часть 1 статьи 63](#) дополнить пунктом 15 следующего содержания:

"15) публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".

Статья 21. О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Внести в [статью 2](#) Федерального закона от 13 июля 2015 года N 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст. 4351; 2016, N 26, ст. 3890) следующие изменения:

1) [часть 3](#) дополнить пунктом 8 следующего содержания:

"8) мониторинг в сфере жилищного строительства.";

2) [часть 4](#) дополнить пунктом 3.1 следующего содержания:

"3.1) создает, осуществляет эксплуатацию и модернизацию единой информационной системы жилищного строительства, предусмотренной Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";".

Статья 22. О внесении изменений в Федеральный закон "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Внести в Федеральный [закон](#) от 3 июля 2016 года N 236-ФЗ "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4169) следующие изменения:

1) [часть 3 статьи 2](#) после слов "Российская Федерация," дополнить словами "а также некоммерческой организации, уполномоченной Правительством Российской Федерации на осуществление функций по формированию компенсационного фонда долевого строительства,";

2) [часть 2 статьи 12](#) после слов "Генеральный директор публично-правовой компании" дополнить словами ", если иное не предусмотрено решением о ее создании,".

Статья 23

Признать утратившими силу со дня официального опубликования настоящего Федерального закона:

1) [пункт 13 статьи 1](#) Федерального закона от 18 июля 2006 года N 111-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 о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, N 30, ст. 3287);

2) [пункт 8 статьи 6](#) Федерального закона от 17 июня 2010 года N 119-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, N 25, ст. 3070);

3) [пункт 7 статьи 1](#) Федерального закона от 12 июля 2011 года N 210-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, N 29, ст. 4301) в части [статьи 201.6, абзаца третьего пункта 7 статьи 201.11](#) Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)";

4) [абзацы шестой - восьмой пункта 2, пункты 3 и 4 статьи 4, пункты 10 и 11 статьи 6](#) Федерального закона от 30 декабря 2012 года N 294-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2012, N 53, ст. 7619);

5) [пункт 6 статьи 1](#) Федерального закона от 2 июля 2013 года N 189-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, N 27, ст. 3481);

6) [пункт 1 статьи 4](#) Федерального закона от 23 июля 2013 года N 249-ФЗ "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О товарных биржах и биржевой торговле" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, N 30, ст. 4082);

7) [пункт 8 статьи 26](#) Федерального закона от 23 июля 2013 года N 251-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с передачей Центральному банку Российской Федерации полномочий по регулированию, контролю и надзору

в сфере финансовых рынков" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, N 30, ст. 4084);

8) [пункт 1 статьи 2](#) Федерального закона от 28 декабря 2013 года N 414-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части защиты прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, N 52, ст. 6979);

9) [пункты 3 и 4 статьи 5](#), [пункт 4 статьи 6](#) Федерального закона от 13 июля 2015 года N 236-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст. 4362);

10) [пункт 13 статьи 12](#) Федерального закона от 29 декабря 2015 года N 391-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 1, ст. 11) в части [пункта 7 статьи 201.15-2](#) Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)";

11) [пункты 13 и 14 статьи 5](#) Федерального закона от 23 мая 2016 года N 146-ФЗ "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "Об организации страхового дела в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 22, ст. 3094);

12) [абзацы второй - одиннадцатый, семнадцатый и восемнадцатый подпункта "б" пункта 3, подпункт "б" пункта 5, пункты 12 - 15, абзацы шестнадцатый и семнадцатый подпункта "а" пункта 24 статьи 1, абзацы девятый, шестнадцатый и семнадцатый пункта 2 статьи 5](#) Федерального закона от 3 июля 2016 года N 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, N 27, ст. 4237);

13) [подпункт "б" пункта 4 статьи 27](#) Федерального закона от 3 июля 2016 года N 361-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, N 27, ст. 4294).

Статья 24. Утратила силу с 1 января 2022 года. - Федеральный [закон](#) от 30.12.2021 N 436-ФЗ.

Статья 25. Порядок вступления в силу настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением [статьи 15](#) и [пунктов 3, 5 и 10 статьи 23](#) настоящего Федерального закона.

2. [Статья 15](#) и [пункты 3, 5 и 10 статьи 23](#) настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 января 2018 года.

3. Утратил силу с 1 июля 2018 года. - Федеральный [закон](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ.

4. Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика, физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем 25 процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, главный бухгалтер застройщика должны соответствовать требованиям, установленным [статьей 3.2](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона), с 1 января 2018 года.

5. Предусмотренная [частью 4 статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) обязанность застройщика по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд возникает в отношении многоквартирного дома и (или) домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более), если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства такого объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию после [даты](#) государственной регистрации публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд).

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

6. Обязанность по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренная [статьей 23.3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона), возникает с 1 января 2018 года.

(в ред. Федерального [закона](#) от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

7. Если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости заключен до [даты](#) государственной регистрации Фонда, к правоотношениям по привлечению денежных средств участников долевого строительства по указанным объектам недвижимости применяются положения [статей 1 - 23](#) Федерального [закона](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Федерального [закона](#) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, и с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

8 - 8.1. Утратили силу. - Федеральный [закон](#) от 27.06.2019 N 153-ФЗ.

9. Федеральный [закон](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в

некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) не применяется к правоотношениям по привлечению застройщиком денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, независимо от даты приобретения права на земельный участок и (или) получения разрешения на строительство, если в отношении такого застройщика на указанную дату имеется вступивший в законную силу судебный акт о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным [законом](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (за исключением конкурсного производства), при условии, что исполнение обязательств указанного застройщика по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, обеспечивается поручительством банка. В указанном случае поручительство банка предоставляется в порядке и на условиях, предусмотренных положениями Федерального [закона](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", действовавшими до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

10. До подключения Фонда к единой системе межведомственного электронного взаимодействия его взаимодействие с органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), контролирующими органами субъектов Российской Федерации, а также иными органами государственной власти, органами местного самоуправления осуществляется в электронной форме с использованием защищенных каналов связи, которые и передаваемая по которым информация должны быть защищены средствами криптографической защиты информации, используемыми соответствующими органами.

11. При осуществлении взаимодействия органа регистрации прав и Фонда электронные документы, направляемые в соответствии со [статьей 11](#) настоящего Федерального закона, подписываются усиленными квалифицированными электронными подписями Фонда и органа регистрации прав.

12. Оператор единой системы идентификации и аутентификации в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, безвозмездно обеспечивает возможность использования Фондом указанной системы в целях осуществления предусмотренной Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) деятельности.

13. Федеральный [закон](#) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона) применяется арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после 1 января 2018 года.

КонсультантПлюс: примечание.

Ч. 14 ст. 25 (в ред. ФЗ от 13.07.2020 N 202-ФЗ) **применяется** при рассмотрении дел, производство по которым возбуждено до 13.07.2020 при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.

14. Федеральный **закон** от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона) применяется арбитражными судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено до 1 января 2018 года, при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.
(часть 14 в ред. Федерального **закона** от 13.07.2020 N 202-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

Положения ч. 15 ст. 25 не применяются к договорам, указанным в **ч. 14 ст. 8** Федерального закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ.

15. В ходе конкурсного производства в деле о банкротстве застройщика в третью очередь после удовлетворения денежных требований граждан - участников строительства подлежат удовлетворению требования лица, обеспечивающего в соответствии с **частями 17 - 50** настоящей статьи 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, а требования, которые перешли к нему в результате исполнения обеспеченных обязательств перед участниками строительства, являющимися юридическими лицами, подлежат удовлетворению в четвертую очередь.

16. В случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком до **даты** государственной регистрации Фонда уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства, выплата возмещения участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве осуществляется в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации. Участник долевого строительства не вправе требовать возмещения за счет средств компенсационного фонда в случае получения им страховой выплаты, произведенной страховщиком, застраховавшим гражданскую ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, либо выплаты, произведенной банком, выдавшим поручительство за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

КонсультантПлюс: примечание.

Если на 27.06.2019 застройщик признан банкротом и предъявлено требование об исполнении договора страхования (поручительства) и (или) вступило в силу решение суда об их исполнении, к таким договорам применяются **чч. 17 - 50 ст. 25** в предыдущей редакции (ФЗ от 27.06.2019 N 153-ФЗ).

17 - 50. Утратили силу. - Федеральный **закон** от 27.06.2019 N 153-ФЗ.

51. По договору поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям [пункта 1 части 2 статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, объектами долевого строительства по которым являются жилые помещения в многоквартирном доме, поручитель или сопоручители обязываются перед участниками долевого строительства, заключившими с застройщиком указанные договоры участия в долевом строительстве, отвечать за исполнение застройщиком его обязательств по таким договорам в полном объеме.

52. Договор поручительства по обязательствам застройщика подлежит нотариальному удостоверению и заключается до государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

53. Поручителем или сопоручителем по договору поручительства по обязательствам застройщика может являться юридическое лицо, которое является учредителем (участником) юридического лица - застройщика и отвечает требованиям, предусмотренным в отношении этого застройщика [пунктами 2 - 8 части 2 статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона).

54. Договор поручительства по обязательствам застройщика предусматривает:

1) солидарную или субсидиарную ответственность поручителя перед участником долевого строительства по обязательству застройщика в том же объеме, как и у застройщика, включая обязательство по передаче объекта долевого строительства в размере цены договора участия в долевом строительстве, уплату предусмотренных Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и договором участия в долевом строительстве неустоек (штрафов, пеней), гарантии качества объекта долевого строительства, уплату процентов за пользование чужими денежными средствами, возмещение судебных издержек и других убытков участника долевого строительства, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств застройщика;

2) переход прав по договору поручительства к новому участнику долевого строительства в случае уступки или перехода по иным основаниям прав требований по договору участия в долевом строительстве;

3) срок действия поручительства, который должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

4) согласие поручителя (сопоручителей) отвечать перед участником долевого строительства на измененных условиях в случае изменения обязательств по договору участия в долевом строительстве, в том числе изменения обязательств, влекущих за собой увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для поручителя (сопоручителей), а также

пределы, в которых поручитель (сопоручители) согласен отвечать по обязательствам застройщика в указанном случае и которые не могут быть установлены ниже размера ответственности поручителя (сопоручителей) с учетом возможного увеличения цены договора участия в долевом строительстве на пять процентов и сохранения иных прежних условий;

5) обязательство поручителя и застройщика об уведомлении участника долевого строительства в случае расторжения или досрочного прекращения поручительства не позднее чем за один месяц до даты расторжения или досрочного прекращения договора поручительства. В случае нарушения поручителем указанной обязанности он несет ответственность, предусмотренную договором поручительства;

б) иные условия, не влекущие за собой возможности уменьшения ответственности поручителя (сопоручителей), предусмотренной настоящей статьей, или иные неблагоприятные последствия для участника долевого строительства.

55. Сопоручители по договору поручительства по обязательствам застройщика отвечают перед участником долевого строительства солидарно.

56. Застройщик, заключивший договор поручительства по обязательствам застройщика, обязан довести до сведения лица, намеренного заключить договор участия в долевом строительстве, условия поручительства, а также сведения о поручителе (сопоручителях) до заключения договора участия в долевом строительстве.

57. Несоответствие поручителя (сопоручителей) требованиям, указанным в [части 53](#) настоящей статьи, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора поручительства.

58. Расторжение, досрочное прекращение договора поручительства, в том числе в случае, предусмотренном [частью 57](#) настоящей статьи для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора поручительства, не освобождают поручителя (сопоручителей) от обязанности исполнить свои обязательства по договору поручительства, наступившие до даты расторжения или досрочного прекращения договора поручительства.

59. В случае расторжения или досрочного прекращения договора поручительства до истечения срока его действия поручитель и застройщик обязаны уведомить об этом участника долевого строительства не позднее чем за один месяц до даты расторжения или досрочного прекращения договора поручительства. В случае нарушения поручителем указанной обязанности он несет ответственность, предусмотренную договором поручительства.

60. В случае расторжения или досрочного прекращения договора поручительства до истечения срока его действия застройщик обязан в течение пяти рабочих дней уведомить об этом уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в [части 2 статьи 23](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". При этом застройщик, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям [пункта 1 части 2 статьи 3](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации", без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, обязан заключить другой договор поручительства не позднее двадцати дней со дня расторжения или досрочного прекращения договора поручительства.

61. Утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 25.12.2018 N 478-ФЗ.

Президент
Российской Федерации
В.ПУТИН

Москва, Кремль

29 июля 2017 года

N 218-ФЗ
