

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты

Статья 1

Статью 25 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации 2017, № 31, ст. 4767; № 31, ст. 4767) дополнить частью 8.1 следующего содержания:

«8.1. Предусмотренные частью 8 настоящей статьи договор страхования либо договор поручительства, не представляются для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в случае, если договор участия в долевом строительстве заключается застройщиком с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201.8-1 и 201.8-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»».

Статья 2

Статью 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства

Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; № 43, ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015, 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619, 7643; 2013, № 30, ст. 4074, 4082; № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767, 4816; 2018, № 1, ст. 90) дополнить частью 2.2-1 следующего содержания:

«2.2-1. Застройщики, не удовлетворяющие требованиям, указанным в части 2 настоящей статьи, вправе в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», заключать договоры участия

в долевом строительстве, и на такого застройщика не распространяются требования части 1.2 настоящей статьи.».

Статья 3

Внести в статью 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4237, 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767, 4771, 4829; № 48, ст. 7052; 2018, № 1, ст. 90, 91) следующие изменения:

1) дополнить частями 6.3-6.4 следующего содержания:

«6.3. В случае заключения застройщиком договоров участия в долевом строительстве с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», заключаемых в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201.8-1 и 201.8-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», положения части 3 настоящей статьи не применяются.

6.4. Помимо оснований, предусмотренных настоящим Федеральным законом, орган регистрации прав отказывает в государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, если застройщик, в отношении которого арбитражным судом принято решение о признании его банкротом и об открытии конкурсного производства, заключает договор участия в долевом строительстве не с публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»;

2) дополнить частью 10.1 следующего содержания:

«10.1. Орган регистрации прав помимо оснований, предусмотренных настоящим Федеральным законом, отказывает в государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, если такой договор заключается в отношении заключенного

в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном

статьями 201.8-1 и 201.8-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Статья 4

Внести в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2011, № 29, ст. 4301; № 49, ст. 7015, 7024; 2012, № 53, ст. 7619; 2013, № 27, ст. 3481; № 52, ст. 6979; 2015, № 27, ст. 3945, 3977; № 29, ст. 4362; 2016, № 1, ст. 11; № 26, ст. 3891; № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767) следующие изменения:

1) подпункт 3 пункта 1 статьи 201.1 после слов «(далее - жилой дом блокированной застройки),» дополнить словами «и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (при этом площадь такого помещения не превышает семи квадратных метров), и (или) машино-места (далее также для целей настоящего параграфа – жилое помещение),»;

2) в статье 201.8-1:

а) в пункте 1 четвертое предложение исключить;

б) дополнить пунктом 1.1 следующего содержания:

«1.1. В целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников строительства и (или) средства участников долевого строительства конкурсным управляющим (внешним управляющим) в ходе конкурсного производства (внешнего управления) от имени застройщика могут заключаться с Фондом договоры, предусматривающие передачу жилых и нежилых помещений в объекте незавершенного строительства, в том числе договоры участия в долевом строительстве. Права требования по таким договорам не могут быть уступлены до получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства. Заключение указанных в настоящем пункте договоров с иными лицами не допускается.»;

3) в статье 201.15-1:

а) абзац второй пункта 1 после слова «относятся» дополнить словами «земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов строительства, в отношении которых было выдано разрешение на строительство, и (или)»;

б) в пункте 2:

в абзаце первом слова «Передача объекта незавершенного строительства» заменить словами «Передача земельного участка и (или) объекта незавершенного строительства и земельного участка», слова «предусмотренных подпунктами 2 – 6 пункта 3» заменить словами «предусмотренных настоящей частью, подпунктами 2 – 4 пункта 3»;

дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«Земельный участок, предназначенный для размещения объекта незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве

собственности или на ином имущественном праве. Передача объекта незавершенного строительства, осуществляется без обязательной регистрации права собственности застройщика на такое имущество.»;

в) в пункте 3 слова «прав застройщика на» заменить словами «прав застройщика на земельный участок и (или)»;

г) в пункте 4 слова «прав застройщика на» заменить словами «прав застройщика на земельный участок и (или)»;

д) в абзаце первом пункта 5 слова «стать приобретателем» заменить словами «стать приобретателем земельного участка и (или)»;

е) в подпункте 2 пункта 8 слова «прав застройщика на» заменить словами «прав застройщика на земельный участок и (или)»;

ж) в подпункте 3 пункта 12 слова «прав застройщика на» заменить словами «прав застройщика на земельный участок и (или)»;

4) пункт 5 статьи 201.15-2 дополнить словами «, а также требований участников строительства о передаче жилых и нежилых помещений по сделкам, заключенным с учетом требований статьей 201.8-1 и 201.8-2 настоящего Федерального закона.».

Статья 5

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

2. Положения статьей 201.8-1, 201.15-1 и 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются в случаях, если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, а также если производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.