

**Поправки к проекту федерального закона №599011-6 «О внесении изменений в Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” и Федеральный закон “Об ипотеке (залоге недвижимости)”», принятому Государственной Думой в первом чтении 22 октября 2014 года.**

Правительством Российской Федерации к проекту федерального закона предлагаются следующие поправки.

1. Наименование проекта федерального закона изложить в следующей редакции:

"О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

2. Статью 1 изложить в следующей редакции:

"Статья 1

Внести в Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2001, № 46, ст. 4308; 2002, № 7, ст. 629; № 52, ст. 5135; 2004, № 6, ст. 406; № 27, ст. 2711; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 40, 42; 2006, № 52, ст. 5498; 2007, № 27, ст. 3213; № 50, ст. 6237; 2008, № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 29, ст. 3603; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 27, ст. 3879, 3880; № 50, ст. 7347; 2013, № 19, ст. 2328; № 51, ст. 6683) следующие изменения:

1) пункт 2 статьи 1 дополнить абзацем следующего содержания:

"В случае возникновения ипотеки в силу закона залогодатель и залогодержатель вправе заключить соглашение, регулирующее их отношения, в форме, предусмотренной для договора об ипотеке.";

2) статью 4 после слов "расходы на его" дополнить словом "страхование,";

3) в подпункте 5 пункта 1 статьи 5 слова "и космические объекты" исключить;

4) в статье 6:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Ипотека может быть установлена на указанное в статье 5 настоящего Федерального закона имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности, а в случаях и порядке, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, - на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.";

б) абзац первый пункта 3 дополнить словами ", за исключением ипотеки в силу закона";

в) абзац второй пункта 3 после слов "хозяйственного ведения," дополнить словами "или на праве оперативного управления,";

5) в пункте 4 статьи 9 второе предложение исключить;

б) абзац первый пункта 4 статьи 10 дополнить предложением следующего содержания:

"Договором об ипотеке или договором, обязательство по которому обеспечено ипотекой, которая возникает в силу закона, может быть предусмотрена выдача закладной после государственной регистрации ипотеки при ее представлении в орган регистрации прав в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства. Порядок выдачи электронной закладной установлен статьей 13<sup>1</sup> настоящего Федерального закона.";

7) статью 13 изложить в следующей редакции:

"Статья 13. Основные положения о закладной

1. Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, поскольку иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Закладной могут быть удостоверены права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

К закладной, удостоверяющей права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, применяются положения, предусмотренные для закладной при ипотеке в силу договора, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

2. Закладная является ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;

право залога на имущество, обремененное ипотекой.

3. Закладная может быть именной документарной ценной бумагой, составленной на бумажном носителе (далее - документарная закладная), или бездокументарной ценной бумагой, информация о правах по которой закрепляется в форме электронного документа, который хранится

в депозитарии, в соответствии со статьей 13<sup>1</sup> настоящего Федерального закона (далее - электронная закладная).

Помимо законного владельца права по закладным могут осуществлять также иные лица, которые в соответствии с федеральными законами или их личным законом от своего имени осуществляют права по ценным бумагам (далее - иное лицо, осуществляющее права по закладной).

4. Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель.

5. Составление и выдача закладной не допускаются, если:

1) предметом ипотеки является предприятие как имущественный комплекс или право аренды на него;

2) ипотекой обеспечивается денежное обязательство, сумма долга по которому на момент заключения договора не определена и которое не содержит условий, позволяющих определить эту сумму в надлежащий момент.

В случаях, предусмотренных настоящим пунктом, условия о закладной в договоре об ипотеке ничтожны.

6. Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Закладная выдается первоначальному залогодержателю органом регистрации прав после государственной регистрации ипотеки. Закладная может быть составлена и выдана залогодержателю в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства. Если закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, в орган регистрации прав представляется совместное заявление залогодержателя и залогодателя, а также закладная, которая выдается залогодержателю в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган регистрации прав.

Передача прав по закладной и залог закладной осуществляются в порядке, установленном статьями 48 и 49 настоящего Федерального закона.

7. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной.

8. При заключении соглашения, указанного в пункте 7 настоящей статьи, пункте 3 статьи 36 настоящего Федерального закона, и соглашения о переводе долга по обеспеченному ипотекой обязательству (далее - соглашение об изменении содержания документарной закладной) в таком соглашении предусматривается либо внесение изменений в содержание закладной путем прикрепления к ней оригинала такого соглашения и указания должностным

лицом органа регистрации прав в тексте самой закладной на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью закладной, в соответствии с правилами части второй статьи 15 настоящего Федерального закона, либо аннулирование закладной и одновременно с этим выдача новой закладной, составленной с учетом соответствующих изменений.

Соглашение об изменении содержания документарной закладной является основанием для внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке и является неотъемлемой частью закладной.

Изменения в регистрационную запись об ипотеке вносятся органом регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем поступления в орган регистрации прав указанного соглашения об изменении содержания документарной закладной с предъявлением оригинала такой закладной. Одновременно государственный регистратор вносит в документарную закладную запись о заключении соглашения об изменении содержания указанной закладной, удостоверяя ее своей подписью и скрепляя печатью органа регистрации прав. Указанные действия осуществляются безвозмездно.

В случае аннулирования документарной закладной и одновременно с этим выдачи новой документарной закладной вместе с заявлением о внесении изменений в запись Единого государственного реестра недвижимости залогодатель и залогодержатель передают в орган регистрации прав подлежащую аннулированию закладную и новую закладную, которая вручается залогодержателю вместо аннулированной документарной закладной.

Аннулированная документарная закладная хранится в архиве органа регистрации прав до момента погашения регистрационной записи об ипотеке.

9. Документарная закладная может быть обездвижена путем передачи ее по договору депозитарию для ее хранения и учета прав на документарную закладную. В этом случае владельцем документарной закладной на ней делается отметка, содержащая наименование и место нахождения такого депозитария. При обездвижении документарной закладной депозитарий, который осуществляет хранение данной документарной закладной, обязан уведомить об этом орган регистрации прав и обязанное по такой документарной закладной лицо.

10. В случае обездвижения документарной закладной права ее владельца подтверждаются записью по счету депо в системе депозитарного учета (далее - запись по счету депо), передача прав на закладную, а также совершение иных

сделок с залладной могут осуществляться только путем внесения соответствующих записей по счету депо.

Право требовать от обязанного лица исполнения по обездвигенной документарной залладной признается за лицом, указанным в учетных записях депозитария в качестве владельца этой документарной залладной или иного лица, осуществляющего права по такой документарной залладной.

11. В случае аннулирования обездвигенной документарной залладной при внесении в нее изменений новая документарная залладная должна содержать отметку, содержащую наименование и место нахождения депозитария, который осуществлял хранение и учет прав на аннулированную документарную залладную.

12. По распоряжению владельца или иного лица, осуществляющего права по обездвигенной документарной залладной или по электронной залладной, депозитарий обязан внести по счету депо указанных лиц специальную запись, предоставляющую заллодержателю указанных ценных бумаг право продать такие ценные бумаги по истечении определенного срока в целях удовлетворения обеспеченных заллом требований (далее - специальная залловая передаточная надпись).

13. При передаче обездвигенной документарной залладной другому депозитария на такой залладной депозитарием, осуществляющим хранение и учет прав на нее, проставляются отметки об обременениях, ограничениях, специальных залловых передаточных надписях, которые действуют в отношении данной залладной на момент ее передачи, а владелец залладной делает на ней отметку о новом депозитарии с указанием его наименования и места нахождения.

14. В случае обездвигения документарной залладной она может быть выдана депозитарием владельцу залладной только для передачи ее в другой депозитарий либо внесения изменений в такую залладную. Обездвигенная документарная залладная может быть выдана суду, арбитражному суду, правоохранительным органам по их запросу. В указанных в настоящем пункте случаях переход прав на документарную залладную не осуществляется, а записи по счету депо об обременениях, ограничениях, специальные залловые передаточные надписи, которые действуют в отношении данной документарной залладной, не совершаются.

При передаче обездвигенной документарной залладной в другой депозитарий новый депозитарий обязан уведомить об этом орган регистрации прав и обязанное по такой документарной залладной лицо.

15. Депозитарий вправе в случае обездвижения документарной закладной привлекать к исполнению своих обязанностей по хранению закладных и (или) учету прав на них другой депозитарий, если это предусмотрено депозитарным договором с депозитарием, которому закладная передается на хранение. В этом случае дополнительные отметки на закладной не делаются. Депозитарий отвечает за действия определенного им другого депозитария как за свои собственные.

16. Учет и переход прав на обездвиженные документарные закладные и электронные закладные, в том числе залог и иные обременения и ограничения распоряжения указанными ценными бумагами, а также порядок взаимодействия между депозитариями, осуществляющими хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной, осуществляются по правилам, установленным для бездокументарных ценных бумаг законодательством Российской Федерации о ценных бумагах, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

17. Формы заявления о выдаче документарной закладной, электронной закладной, соглашения о внесении изменений в электронную закладную, требования к их заполнению, а также требования к их форматам устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - орган нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав).

18. Информационное взаимодействие органа регистрации прав и депозитария, который осуществляет хранение электронной закладной или обездвиженной документарной закладной, осуществляется с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.";

8) дополнить статьями 13<sup>1</sup> - 13<sup>5</sup> следующего содержания:

"Статья 13<sup>1</sup>. Электронная закладная

1. Правила о закладной, предусмотренные настоящим Федеральным законом, применяются к электронным закладным, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом или не вытекает из существа электронной закладной.

Электронная закладная подлежит обязательной передаче на хранение в депозитарий, при этом заключение договора хранения с таким депозитарием не требуется.

Депозитарий обеспечивает хранение информации об электронной закладной и обо всех изменениях, внесенных в такую закладную, в течение десяти лет с момента передачи ее в другой депозитарий либо аннулирования электронной закладной.

2. Депозитарий, который осуществляет хранение электронной закладной, по запросам депонента, на счете депо которого осуществляется учет прав по такой электронной закладной, предоставляет ему сведения о содержании электронной закладной, а также заверенную депозитарием информацию о такой закладной на бумажном носителе.

3. Порядок передачи на хранение органом регистрации прав электронной закладной, направления соглашения об изменении условий закладной в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, а также уведомления о погашении регистрационной записи об ипотеке; порядок уведомления залогодержателя и залогодателя, а если он является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству о депозитарии, который осуществляет хранение закладной, и о дате внесения записи по счету депо залогодержателя, первоначально указанного в электронной закладной (далее - первоначальный владелец электронной закладной) либо об отказе в выдаче электронной закладной, соглашения об изменении электронной закладной, порядок направления запроса о проверке информации о владельце электронной закладной устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

### Статья 13<sup>2</sup>. Выдача электронной закладной

1. Электронная закладная составляется посредством заполнения формы электронной закладной, в том числе размещенной на портале государственных и муниципальных услуг в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя и залогодержателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству, и направляется в орган регистрации прав вместе с заявлением о выдаче электронной закладной.

Совместное заявление залогодателя и залогодержателя о выдаче электронной закладной, а в случае, если залогодателем является третье лицо - также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью указанных лиц.

При государственной регистрации ипотеки в силу закона заявление о выдаче электронной закладной представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью залогодержателя или залогодателя. При подаче такого заявления и направления электронной закладной нотариусом заявление и форма электронной закладной, указанные в настоящем пункте, подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью только нотариуса.

Иные документы, необходимые для выдачи электронной закладной, могут быть представлены вместе с заявлением о выдаче электронной закладной в орган регистрации прав в форме электронных документов либо нотариально удостоверенных электронных образов документов в соответствии с частью 7 статьи 21 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

2. В случае несоответствия сведений, содержащихся в электронной закладной, сведениям, содержащимся в договоре об ипотеке, договоре, обязательство по которому обеспечено ипотекой, которая возникает в силу закона, иных документах орган регистрации прав приостанавливает государственную регистрацию ипотеки, либо в случае, если электронная закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, отказывает в выдаче электронной закладной и не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения об отказе в выдаче электронной закладной либо о приостановлении государственной регистрации ипотеки, уведомляет об этом залогодержателя и залогодателя, а если он является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству.

3. Орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем подачи заявления о выдаче электронной закладной, если такое заявление подается после государственной регистрации ипотеки, либо не позднее одного рабочего дня, следующего за днем государственной регистрации ипотеки, вносит в регистрационную запись об ипотеке сведения об электронной закладной, в том числе о депозитарии, в который такая электронная закладная направлена на хранение, подписывает электронную закладную усиленной квалифицированной электронной подписью и передает электронную закладную на хранение в указанный в электронной закладной депозитарий.

4. Депозитарий, осуществляющий хранение, учет и переход прав на электронную закладную, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения электронной закладной на хранение, вносит запись по счету депо

первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, открытому в депозитарии и указанному в электронной закладной, и направляет сведения о внесении такой записи и дате ее внесения в орган регистрации прав. Одновременно с внесением указанной записи по счету депо депозитарий вносит в соответствии с законодательством о ценных бумагах запись об установлении ограничения по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, до получения информации от органа регистрации прав, предусмотренной пунктом 5 настоящей статьи.

Если депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную, не осуществляет хранение электронной закладной, такой депозитарий вносит в соответствии с законодательством о ценных бумагах ограничения по распоряжению первоначальным владельцем электронной закладной или иным лицом, осуществляющим права по электронной закладной, до получения предусмотренной пунктом 5 настоящей статьи информации от депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, и направляет предусмотренные настоящим пунктом сведения

в депозитарий, который осуществляет хранение электронной закладной. Депозитарий, осуществляющий только хранение электронной закладной, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения электронной закладной на хранение, вносит в соответствии с законодательством о ценных бумагах запись об установлении ограничения по счету депо депозитария, осуществляющего учет и переход прав на электронную закладную, до получения информации от органа регистрации прав, предусмотренной пунктом 5 настоящей статьи, и передает полученные сведения в орган регистрации прав.

5. Орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения от депозитария указанных в пункте 4 настоящей статьи сведений, в регистрационной записи об ипотеке указывает в сведениях о залогодержателе сведения о депозитарии, которому электронная закладная передана на хранение, и уведомляет об этом депозитарий, который осуществляет хранение электронной закладной, залогодержателя и залогодателя, а если он является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству.

6. Электронная закладная считается выданной первоначальному владельцу электронной закладной с момента внесения депозитарием, осуществляющим учет и переход прав на электронную закладную, записи по

счета депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, открытому в депозитарии и указанному в электронной закладной.

7. В случае получения от депозитария сведений о невозможности внесения записи по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, орган регистрации прав отказывает в выдаче электронной закладной и направляет уведомления об указанном решении лицам, подавшим заявление о выдаче электронной закладной. При этом сведения об электронной закладной, внесенные в регистрационную запись об ипотеке в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи, погашаются.

8. По совместному заявлению владельца закладной или иного лица, осуществляющего права по закладной, залогодателя, а в случае, если залогодателем является третье лицо - также должника по обеспеченному ипотекой обязательству, электронная закладная может быть выдана в порядке, предусмотренном настоящей статьей, взамен документарной закладной. Такое совместное заявление представляется в орган регистрации прав по правилам, предусмотренным пунктом 1 настоящей статьи. При выдаче электронной закладной ранее выданная документарная закладная аннулируется. Аннулированная документарная закладная хранится в архиве органа регистрации прав до момента погашения регистрационной записи об ипотеке.

Выдача документарной закладной взамен электронной закладной не допускается.

9. По запросу залогодателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом - также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству, орган регистрации прав предоставляет в форме электронного документа либо на бумажном носителе информацию:

- 1) о содержании электронной закладной;
- 2) о депозитарии, который осуществляет хранение электронной закладной.

10. По заявлению залогодателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом - также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству, депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее двух рабочих дней, следующих за днем получения указанного заявления, предоставляет информацию о владельце электронной закладной или ином лице, осуществляющем права по электронной закладной, в форме электронного документа, а по запросу заявителя - на бумажном носителе.

### Статья 13<sup>3</sup>. Внесение изменений в электронную закладную, особенности погашения ипотеки

1. Для внесения изменений в электронную закладную залогодержатель - владелец электронной закладной, залогодатель, а в случае, если залогодателем является третье лицо, также должник по обеспеченному ипотекой обязательству обращаются в орган регистрации прав с совместным заявлением о внесении изменений в электронную закладную, которое подается в форме электронного документа. Изменения в электронную закладную вносятся посредством заполнения формы соглашения о внесении изменений

в электронную закладную, в том числе размещенной на портале государственных и муниципальных услуг в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя и владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству. При подаче нотариусом заявления и формы соглашения о внесении изменений в электронную закладную такие заявление и форма подписываются только усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

2. Для внесения изменений, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения предусмотренного в пункте 1 настоящей статьи заявления, направляет в депозитарий, которому такая электронная закладная была передана на хранение, запрос о проверке информации о владельце электронной закладной или ином лице, осуществляющем права по электронной закладной, указанной в заявлении.

Если депозитарий, который осуществляет хранение электронной закладной, не осуществляет учет и переход прав на электронную закладную, то не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения указанного запроса, направляет его депозитарию, который осуществляет учет и переход прав на электронную закладную.

Депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную, не позднее двух рабочих дней с даты получения запроса вносит в соответствии с законодательством о ценных бумагах запись об установлении ограничения по счету депо указанного в запросе лица и уведомляет орган регистрации прав (в случае если такой депозитарий осуществляет также ее хранение) либо депозитарий, осуществляющий хранение электронной

закладной, о соответствии информации о лице, которому открыт счет депо владельца или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, информации о лице, указанном в запросе. Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения сведений от депозитария, осуществляющего учет и переход прав на электронную закладную, вносит в соответствии с законодательством о ценных бумагах запись об установлении ограничения по его счету депо и передает полученные сведения о владельце электронной закладной или ином лице, осуществляющем права по электронной закладной, в орган регистрации прав.

3. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения от депозитария, который осуществляет хранение электронной закладной, сведений, указанных в пункте 2 настоящей статьи, орган регистрации прав вносит изменения в регистрационную запись об ипотеке, подтверждает внесение указанных изменений усиленной квалифицированной электронной подписью на соглашении о внесении изменений в электронную закладную и направляет его в указанный депозитарий. Депозитарий вносит запись о снятии ограничения по счету депо и направляет информацию об этом своим депонентам в соответствии с законодательством о ценных бумагах.

Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения соглашения о внесении изменений в электронную закладную на хранение, передает полученные от депозитария, осуществляющего учет и переход прав на электронную закладную, сведения о владельце электронной закладной или ином лице, осуществляющим права по электронной закладной, в орган регистрации прав в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 13<sup>2</sup> настоящего Федерального закона. Получение указанных сведений от депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, является основанием для внесения органом регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем их получения, в регистрационную запись об ипотеке сведений о наименовании и месте нахождения депозитария, которому передано на хранение соглашение о внесении изменений в электронную закладную, и о дате получения депозитарием такого соглашения на хранение. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем внесения указанных сведений в регистрационную запись об ипотеке, орган регистрации прав уведомляет об этом лиц, обратившихся с заявлением о внесении изменений в электронную закладную.

4. В случае отсутствия счета депо, открытого на имя владельца закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, указанного в запросе, депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее трех рабочих дней со дня получения запроса уведомляет об этом орган регистрации прав.

5. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения от депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, уведомления, указанного в пункте 4 настоящей статьи, орган регистрации прав принимает решение об отказе во внесении изменений в электронную закладную и направляет уведомления об указанном решении лицам, подавшим заявление.

6. При погашении регистрационной записи об ипотеке обращения с заявлением об аннулировании электронной закладной не требуется. После осуществления действий, предусмотренных статьей 25 настоящего Федерального закона, орган регистрации прав направляет в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, уведомление о погашении регистрационной записи об ипотеке. Указанное уведомление является основанием для прекращения хранения и (или) учета прав по электронной закладной.

#### Статья 13<sup>4</sup>. Порядок передачи электронной закладной на хранение другому депозитарию

1. В случае смены депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, передача электронной закладной на хранение другому депозитарию осуществляется по распоряжению депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, направленному на основании распоряжения владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, и распоряжения депозитария, которому такая закладная подлежит передаче на хранение.

В день направления распоряжения о передаче электронной закладной на хранение другому депозитарию депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную, вносит в соответствии с законодательством о рынке ценных бумаг запись об установлении ограничения по счету депо указанного лица.

2. После получения распоряжения депозитария, которому электронная закладная подлежит передаче на хранение, депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, передает такому депозитарию электронную закладную со всеми изменениями и приложениями. Депозитарий, которому передана электронная закладная на хранение, не позднее одного рабочего дня,

следующего за днем получения электронной закладной на хранение, вносит запись по открытому у него счету депо владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, и не позднее одного рабочего дня, следующего со дня передачи электронной закладной на хранение, направляет сведения о том, что он осуществляет хранение электронной закладной, и о дате внесения записи по счету депо в орган регистрации прав.

Орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения указанных сведений, дополняет сведения об электронной закладной, содержащиеся в регистрационной записи об ипотеке, сведениями о депозитарии, которому электронная закладная передана на хранение в связи со сменой такого депозитария, и о дате внесения записи по счету депо владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной.

3. В случае неполучения распоряжения депозитария, которому электронная закладная подлежит передаче на хранение, в течение трех рабочих дней со дня получения от владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, распоряжения о передаче закладной на хранение другому депозитарию и электронной закладной депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную, вносит запись о снятии ограничения по счету депо владельца закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной и информирует лицо, которое дало распоряжение о передаче электронной закладной на хранение другому депозитарию, о невозможности выполнения такого распоряжения.

### Статья 13<sup>5</sup>. Особенности выдачи электронной закладной с использованием дистанционных систем обслуживания

1. Если кредитная организация, являющаяся залогодержателем, взаимодействует с клиентами с использованием систем дистанционного банковского обслуживания, формы электронной закладной, заявления о выдаче электронной закладной, о внесении изменений в электронную закладную и соглашения о внесении изменений в электронную закладную, предусмотренные настоящей статьей, могут быть заполнены залогодателем, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству с использованием дистанционных систем банковского обслуживания кредитной организации - залогодержателя при условии, что возможность выдачи электронной закладной

с использованием дистанционных систем банковского обслуживания кредитной организации - залогодержателя, а также возможность представления документов в орган регистрации прав в форме электронных документов либо электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной подписью залогодержателя, предусмотрена договором об ипотеке или договоре, обязательство по которому обеспечено ипотекой, которая возникает в силу закона.

2. Если залогодержателем является единый институт развития в жилищной сфере, указанные в пункте 1 настоящей статьи формы документов могут быть заполнены залогодателем с использованием дистанционных систем обслуживания заемщиков единого института развития в жилищной сфере при условии, что возможность выдачи электронной закладной с использованием дистанционных систем обслуживания заемщиков единого института развития в жилищной сфере, а также возможность представления документов в орган регистрации прав в форме электронных документов либо электронных образов документов, подписанных только усиленной квалифицированной подписью залогодержателя - единого института развития в жилищной сфере предусмотрена договором об ипотеке или договором, обязательство по которому обеспечено ипотекой, либо договором, влекущим за собой возникновение ипотеки в силу закона. Порядок функционирования и использования дистанционных систем обслуживания заемщиков единого института развития в жилищной сфере устанавливается единым институтом развития в жилищной сфере.

3. В предусмотренных настоящей статьей случаях документы представляются в орган регистрации прав, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью только соответствующих залогодержателей, в том числе без указания в качестве владельца сертификата ключа проверки электронной подписи физического лица, действующего от имени залогодержателя. При этом подписание электронных документов либо электронных образов документов усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя не требуется.

4. Подписание залогодержателями, указанными в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, усиленной квалифицированной электронной подписью, в том числе без указания в качестве владельца сертификата ключа проверки электронной подписи физического лица, действующего от имени залогодержателя, электронных документов либо электронных образов документов, предоставленных в орган регистрации прав для выдачи

электронной закладной, является подтверждением тождественности содержания изготовленных залогодержателем электронных документов либо электронных образов документов содержанию документов на бумажных носителях, полученных им от залогодателя, а случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству.

5. Изготовленные указанными в пунктах 1 и 2 настоящей статьи залогодержателями электронные документы и (или) электронные образы документов имеют ту же юридическую силу, что и документы на бумажных носителях, полученные ими от клиентов. Орган регистрации прав не несет ответственности за убытки, причиненные в результате выдачи электронной закладной на основании изготовленных указанными залогодержателями электронных документов и (или) электронных образов документов.";

9) в статье 14:

а) в пункте 1:

абзац первый изложить в следующей редакции:

"1. Закладная должна содержать:";

подпункт 2 изложить в следующей редакции:

"2) имя залогодателя, сведения о документе, удостоверяющем личность, и страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (в случае, если имеется) - для физического лица; полное наименование залогодателя, указание места нахождения, идентификационного номера налогоплательщика и основного государственного регистрационного номера - для юридического лица;";

подпункт 3 изложить в следующей редакции:

"3) имя первоначального владельца закладной, сведения о документе, удостоверяющем личность, и страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (в случае, если имеется) - для физического лица; полное наименование залогодержателя, указание места нахождения, идентификационного номера налогоплательщика и основного государственного регистрационного номера - для юридического лица;";

подпункт 5 изложить в следующей редакции:

"5) имя должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является залогодателем, сведения о документе, удостоверяющем личность, и страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (в случае, если имеется) - для физического лица; полное наименование, указание места нахождения,

идентификационного номера налогоплательщика и основного государственного регистрационного номера - для юридического лица;";

подпункты 8 и 9 изложить в следующей редакции:

"8) достаточное для идентификации описание объекта недвижимости: наименование, кадастровый номер, площадь (иная основная характеристика объекта недвижимости и ее значение), адрес (описание местоположения);

9) установленную в соответствии с законодательством об оценочной деятельности рыночную стоимость предмета ипотеки;";

дополнить абзацем следующего содержания:

"Номером закладной считается номер регистрации ипотеки, в случае, если предметом ипотеки является несколько объектов недвижимости - номер регистрации ипотеки первого указанного в закладной объекта недвижимости.".

б) дополнить пунктом 1<sup>1</sup> следующего содержания:

"1<sup>1</sup>. Электронная закладная помимо сведений, указанных в подпунктах 1 - 11, 13 пункта 1 настоящей статьи, должна содержать номер счета депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, номер счета депо номинального держателя (при наличии), наименование депозитария, которому электронная закладная передается на хранение, адрес его электронной почты, посредством которого орган регистрации прав осуществляет связь с указанным депозитарием, а также иная информация, необходимая для зачисления электронной закладной на указанные счета депо.";

10) в статье 16:

а) пункт 1 после слов "владелец закладной" дополнить словами ", за исключением электронной закладной и обездвиженной документарной закладной,";

б) в пункте 2 слова "депозитарного учета" заменить словом "обездвижения";

в) абзац пятый пункта 3 признать утратившим силу;

11) в статье 17:

а) в пункте 1:

в первом предложении абзаца первого слова "владелец закладной" заменить словами "владелец документарной закладной";

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

"на документарной закладной сделана отметка о ее обездвижении, обязанное лицо об этом было уведомлено;";

дополнить новым абзацем пятым следующего содержания:

"выдана электронная закладная.";

абзац пятый считать абзацем шестым и в нем слова  
", если осуществляется депозитарный учет закладной," заменить словами  
"обездвижения документарной закладной";

б) в пункте 2 слова "передать закладную" заменить словами "передать  
документарную закладную";

в) в пункте 3:

в абзаце первом слова "Нахождение закладной" заменить словами  
"Нахождение документарной закладной";

в абзаце втором слова "В закладной" заменить словами  
"В документарной закладной";

г) в пункте 6:

в абзаце втором слово "судом" заменить словами "судом, арбитражным  
судом";

в абзаце третьем слова "предъявленная закладная" заменить словами  
"предъявленная документарная закладная";

д) в пункте 7:

в абзаце первом слова "Нахождение закладной" заменить словами  
"Нахождение документарной закладной", слова "окажется закладная" заменить  
словами "окажется документарная закладная";

в абзаце втором слова "закладная аннулируется" заменить словами  
"документарная закладная аннулируется";

12) в статье 18:

а) в пункте 1:

в абзаце первом слова "утраченную закладную" заменить словами  
"утраченную документарную закладную";

абзац второй изложить в следующей редакции:

"заявления в их адрес лица, означенного в Едином государственном  
реестре недвижимости в качестве залогодержателя, если по данным, внесенным  
в указанный реестр в соответствии со статьей 16 настоящего Федерального  
закона, возможно установить законность восстанавливаемых прав на  
утраченную документарную закладную, или в случае ее обездвижения - лица,  
которое согласно записям по счетам депо является владельцем данной  
закладной или иным лицом, осуществляющим права  
по закладной;"

в абзаце четвертом слова "утратившего закладную" заменить словами  
"утратившего документарную закладную";

б) в пункте 1<sup>1</sup> слова "закладную, депозитарный учет которой осуществляется," заменить словами "обездвиженную документарную закладную";

в) в пункте 2 слова "дубликат закладной" заменить словами "дубликат документарной закладной";

г) в пункте 3:

в абзаце первом "Дубликат закладной" заменить словами "Дубликат документарной закладной";

в абзаце втором ", если осуществляется депозитарный учет закладной," заменить словами "обездвижения документарной закладной";

д) в пункте 4:

в абзаце первом "Дубликат закладной" заменить словами "Дубликат документарной закладной";

в абзаце втором слова "дубликата закладной" заменить словами "дубликата документарной закладной";

13) в абзаце втором пункта 3 статьи 20 слова "требованиям пункта 1 статьи 14" заменить словами "требованиям статьи 14";

14) пункт 1 статьи 22 дополнить новым абзацем следующего содержания:

"В сведениях о залогодержателе (законном владельце закладной) в регистрационной записи об ипотеке в случае выдачи электронной закладной или обездвижения документарной закладной указываются сведения о депозитории, который осуществляет хранение таких закладных.";

15) абзац второй пункта 2 статьи 23 после слов "пунктом 6 статьи 13" дополнить словами ", пунктом 1 статьи 13<sup>3</sup>";

16) в статье 25:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или настоящей статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав:

1) если выдана закладная:

совместного заявления залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо, если документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

заявления законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо, если документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

заявления залогодателя с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме;

2) если закладная не выдавалась - совместного заявления залогодателя и залогодержателя, либо заявления залогодержателя;

3) решения суда, арбитражного суда о прекращении ипотеки.

В случае, если жилое помещение приобретено или построено полностью или частично с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленных по договору целевого жилищного займа в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих", регистрационная запись об ипотеке, возникшей в силу настоящего Федерального закона, погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав заявления федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих".

Для погашения регистрационной записи об ипотеке предоставление иных документов не требуется.

Форма заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке и требования к его заполнению, а также требования к формату такого заявления и представляемых с ним документов в электронной форме утверждаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.:";

б) в пункте 2 слова "Отметка на закладной" заменить словами "Отметка на документарной закладной", слова "владельца закладной" заменить словами "владельца документарной закладной", слова "владельцем закладной" заменить словами "владельцем такой закладной";

17) в пункте 2 статьи 29:

а) второе предложение исключить;

б) дополнить предложением следующего содержания:

"Залогодержатель преимущественно перед другими кредиторами залогодателя вправе получить удовлетворение обеспеченного залогом требования за счет причитающихся залогодателю доходов от использования заложенного имущества третьими лицами.:";

18) пункт 2 статьи 31 дополнить предложениями следующего содержания:

"При неисполнении залогодателем указанной в настоящем пункте обязанности залогодержатель вправе страховать заложенное имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства, - на сумму этого обязательства. Залогодержатель вправе компенсировать понесенные им расходы на страхование заложенного имущества.";

19) в абзаце первом пункта 3 статьи 43 слова "независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении" исключить;

20) в статье 44:

а) в абзаце втором пункта 1 слова "расторжения договора и" исключить;

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Изменение предшествующего договора об ипотеке после заключения последующего договора об ипотеке, если последующий договор об ипотеке заключен с соблюдением условий, предусмотренных для него предшествующим договором об ипотеке, или если такие условия не были предусмотрены предшествующим договором об ипотеке, не затрагивает права последующего залогодержателя при условии, что такое изменение влечет ухудшение обеспечения его требования и произведено без согласия последующего залогодержателя.";

21) пункт 4 статьи 46 дополнить абзацем в следующего содержания:

"Залогодатель, к которому предъявлено требование об обращении взыскания на заложенное имущество одним из залогодержателей, обязан уведомить об этом в письменной форме всех других залогодержателей этого же имущества.";

22) в статье 48:

а) в пункте 1:

абзац второй изложить в следующей редакции:

"При передаче прав на документарную закладную лицо, передающее право, делает на ней отметку о новом владельце, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.";

в абзаце четвертом слова "указанным в закладной" заменить словами "указанным в документарной закладной";

абзац пятый изложить в следующей редакции:

"В случае обездвижения документарной закладной или выдачи электронной закладной переход прав осуществляется путем внесения соответствующей записи по счету депо. Права на обездвиженную документарную закладную или электронную закладную переходят

к приобретателю с момента внесения приходной записи по счету депо приобретателя, которая является достаточным доказательством наличия у приобретателя прав на такую закладную. При этом отметка на закладной о ее новом владельце не делается.";

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Владелец документарной закладной считается законным, если его права на закладную основываются на последней отметке на такой закладной, сделанной предыдущим владельцем, если иное не установлено настоящим пунктом. Он не считается законным владельцем закладной, если доказано, что документарная закладная выбыла из владения кого-либо из лиц, сделавших передаточные надписи, помимо их воли в результате хищения или иным преступным путем, о чем новый владелец закладной, приобретая ее, знал или должен был знать.

В случае выдачи электронной закладной или обездвижения документарной закладной владелец электронной закладной или обездвиженной документарной закладной считается законным, если его права на закладную удостоверены записью по счету депо.";

в) пункт 5 изложить в следующей редакции:

"5. Если третье лицо в соответствии с пунктом 2 статьи 313 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнило за должника обеспеченное ипотекой обязательство в полном объеме, оно вправе требовать передачи ему документарной закладной либо перевода прав на обездвиженную документарную закладную. При отказе залогодержателя передать документарную закладную третье лицо может требовать передачи ему закладной в судебном порядке.";

г) дополнить пунктом 7 следующего содержания:

"7. Депозитарий вправе передавать персональные данные заемщика и (или) залогодателя - физического лица лицам, на счетах которых учитываются права на электронную закладную или на обездвиженную документарную закладную. При этом получения согласия заемщика и (или) залогодателя - физического лица не требуется.";

23) в статье 49:

а) пункт 2 признать утратившим силу;

б) пункты 3 и 4 изложить в следующей редакции:

"3. При заключении договора о залоге закладной стороны вправе предусмотреть:

1) обращение взыскания на заложенное имущество в порядке, установленном статьей 349 Гражданского кодекса Российской Федерации;

2) передачу прав по закладной в порядке, на условиях и с последствиями, которые предусмотрены статьей 48 настоящего Федерального закона;

3) право залогодержателя по истечении определенного срока продать закладную с тем, чтобы удержать из вырученных денег сумму обеспеченного ее залогом обязательства. В этом случае указанное право должно быть предусмотрено в специальной залоговой передаточной надписи на такой закладной.

4. В случае, предусмотренном в подпункте 3 пункта 3 настоящей статьи, специальная залоговая передаточная надпись делается ипотечным залогодержателем на документарной закладной.

В случае, если осуществляется обездвижение документарной закладной или выдана электронная закладная, специальная залоговая передаточная надпись отражается депозитарием в виде специальной записи по счету депо на основании поручения владельца закладной.

При исполнении обеспеченного залогом закладной обязательства в полном объеме специальная залоговая передаточная надпись погашается путем совершения залогодержателем закладной отметки о погашении такой надписи или, если осуществляется обездвижение документарной закладной либо выдача электронной закладной, путем внесения депозитарием на основании поручения залогодержателя закладной соответствующей записи о погашении по счету депо.";

24) в статье 55:

а) пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание во внесудебном порядке, осуществляется в порядке, установленном статьей 56 настоящего Федерального закона.

В случае, если договор об ипотеке предусматривает условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и сторонами договора являются юридическое лицо и (или) индивидуальный предприниматель, в обеспечение обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью, способами реализации предмета ипотеки могут быть, в частности, оставление залогодержателем заложенного имущества за собой или продажа заложенного имущества залогодержателем другому лицу.

К отношениям сторон по оставлению залогодержателем за собой заложенного имущества и по продаже заложенного имущества залогодержателем другому лицу применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже, если иное не вытекает из характера правоотношений.

Исключение из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей физического лица, являющегося стороной договора об ипотеке, содержащего одно из предусмотренных абзацем вторым настоящего пункта положений, не влечет прекращение положений договора об ипотеке об оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой или о продаже заложенного имущества залогодержателем другому лицу.";

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. При оставлении залогодержателем за собой заложенного имущества оно оставляется залогодержателем за собой с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой, по цене, равной рыночной стоимости такого имущества, определенной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

При продаже заложенного имущества залогодержателем другому лицу оно продается залогодержателем с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства по цене не ниже рыночной стоимости такого имущества, определенной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случае, если заинтересованное лицо не согласно с проведенной оценкой заложенного имущества, это лицо вправе требовать от залогодержателя возмещения убытков, причиненных реализацией заложенного имущества, по цене, указанной в отчете об оценке.";

в) в пункте 5:

подпункт 1 изложить в следующей редакции:

"1) предметом ипотеки является единственное жилое помещение, принадлежащее на праве собственности физическому лицу, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке;"

подпункт 3 изложить в следующей редакции:

"3) заложенное имущество является предметом предшествующей и последующей ипотек, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки или разные способы реализации заложенного

имущества, если соглашением между предшествующим и последующим залогодержателями не предусмотрено иное;"

подпункт 4 изложить в следующей редакции:

"4) имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств несколькими созалогодержателям за исключением случая, когда соглашением всех созалогодержателей с залогодателем предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания;"

25) в статье 55<sup>2</sup>:

а) абзац первый пункта 1 изложить в следующей редакции:

"1. Уведомление и требование, направляемые в связи с обращением взыскания на заложенное имущество (далее - уведомление), предусмотренные настоящим Федеральным законом, договором об ипотеке, направляются по адресу, указанному стороной договора об ипотеке, а также по месту нахождения юридического лица или по месту жительства физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя.";

б) пункт 2 дополнить словами "либо иным способом, указанным в договоре об ипотеке и (или) закладной (электронной закладной)";

26) статью 59<sup>1</sup> изложить в следующей редакции:

"Статья 59<sup>1</sup>. Оставление за собой заложенного имущества и продажа заложенного имущества залогодержателем другому лицу

В соответствии с пунктом 1<sup>1</sup> статьи 9 настоящего Федерального закона и в порядке, установленном указанным пунктом, стороны договора об ипотеке вправе установить положение о том, что залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой, либо о том, что залогодержатель вправе продать заложенное имущество другому лицу, при обращении взыскания на предмет ипотеки как во внесудебном порядке, так и по решению суда с учетом требований, содержащихся в пунктах 2 и 3 статьи 55 настоящего Федерального закона."

3. Статью 2 изложить в следующей редакции:

"Статья 2

Статью 86<sup>2</sup> Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1 (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 10, ст. 357; Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 51, ст. 6699; 2016, № 1, ст. 11) дополнить абзацем следующего содержания:

"При подаче заявления о выдаче электронной закладной такое заявление и форма электронной закладной, указанные в Федеральном законе от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", подписываются только усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.".

4. Статью 3 изложить в следующей редакции:

"Статья 3

Пункт 2 статьи 27<sup>4</sup> Федерального закона от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 17, ст. 1918; 2009, № 52, ст. 6428) дополнить подпунктом 2<sup>1</sup> следующего содержания:

"2<sup>1</sup>) единый институт развития в жилищной сфере".

5. Дополнить статьями 4 - 12 следующего содержания:

"Статья 4

Пункт 4 статьи 38 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 49, ст. 4562; 2007, № 50, ст. 6247; 2013, № 26, ст. 3207; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4084; № 51, ст. 6699; 2015, № 27, ст. 4001; 2016, № 23, ст. 3301) после слов "управляющей компании специализированного общества" дополнить словами "и (или) с деятельностью в качестве управляющей компании ипотечного агента".

Статья 5

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

1) в статье 2:

абзац двадцать седьмой дополнить словами "или публично-правовая компания "Фонд защиты прав участников долевого строительства" (далее также Фонд защиты прав участников долевого строительства), осуществляющая указанные полномочия в случаях, установленных настоящим Федеральным законом";

в абзаце двадцать восьмом слово ", осуществляющая" заменить словами ", или Фонд защиты прав участников долевого строительства, осуществляющие";

2) в пункте 2<sup>1</sup> статьи 7 слова "- кредитной организации в порядке, установленном абзацем вторым пункта 2 статьи 7 настоящего Федерального

закона," заменить словами ", должника, уполномоченного органа, работника, бывшего работника должника";

3) в статье 201<sup>1</sup>:

а) пункт 1 дополнить подпунктом 2<sup>1</sup> следующего содержания:

"2<sup>1</sup>) участник долевого строительства - участник строительства, имеющий требование к застройщику на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по которому застройщиком осуществлен взнос в компенсационный фонд;"

б) дополнить пунктами 2<sup>1</sup> - 2<sup>3</sup> следующего содержания:

"2<sup>1</sup>. Конкурсным управляющим (внешним управляющим) в деле о банкротстве застройщика, который осуществлял взносы в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, является Фонд защиты прав участников долевого строительства (далее - Фонд).

За осуществление полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) Фонду вознаграждение не выплачивается.

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

2<sup>2</sup>. Фонд осуществляет постоянный мониторинг публикации в Едином федеральном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц уведомлений о намерении обратиться с заявлением о признании должника банкротом.

В случае выявления публикации уведомления о намерении обратиться с заявлением о признании должника банкротом в отношении застройщика, осуществившего уплату взносов в компенсационный фонд долевого строительства в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости Фонд обязан направить в арбитражный суд уведомление о том, что должник является таким застройщиком.

При поступлении от Фонда указанного уведомления арбитражный суд указывает в определении о принятии заявления о признании должника банкротом на применение при банкротстве должника правил настоящего параграфа, и направляет указанное определение в Фонд, который вправе участвовать в судебном заседании по рассмотрению обоснованности заявления о признании застройщика банкротом. При поступлении указанного в настоящем пункте уведомления такое определение не направляется в саморегулируемую организацию арбитражных управляющих.

2<sup>3</sup>. 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) абзац третий пункта 3 изложить в следующей редакции:

"Если сведения о том, что должник является застройщиком, становятся известны арбитражному суду после возбуждения дела о банкротстве, арбитражный суд принимает по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, или по собственной инициативе решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, или выносит определение, в случае, если указанные сведения стали известны после признания должника банкротом, в которых указывает на применение при банкротстве должника правил настоящего параграфа. Сведения, содержащиеся в указанных решении или определении, подлежат опубликованию конкурсным управляющим в

порядке, установленном статьей 28 настоящего Федерального закона. Указанные решение или определение могут быть обжалованы.";

г) дополнить пунктами 3<sup>1</sup> и 3<sup>2</sup> следующего содержания:

"3<sup>1</sup>. В случае применения при банкротстве должника правил настоящего параграфа и утверждения Фонда в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в судебных актах указываются наименование Фонда и его адрес для направления корреспонденции.

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

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

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

Определение арбитражного суда об отстранении представителя Фонда от исполнения обязанностей представителя конкурсного управляющего (внешнего управляющего) подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано. Фонд назначает нового представителя не позднее одного рабочего дня, следующего за днем вынесения определения арбитражного суда об отстранении представителя Фонда.

3<sup>2</sup>. Расходы Фонда по осуществлению полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) осуществляются (возмещаются) за счет имущества застройщика в соответствии со сметой текущих расходов Фонда на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Смета текущих расходов Фонда на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве, подлежит утверждению (изменению) приказом Фонда. В течение пяти рабочих дней со дня ее утверждения (изменения) Фонд

размещает ее на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве и направляет в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве застройщика.

Смета текущих расходов Фонда на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве, формируется, а расходы Фонда на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве, осуществляются в соответствии с требованиями статьи 20<sup>7</sup> настоящего Федерального закона.

Расходы Фонда на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве, в том числе расходы на оплату услуг лиц, привлеченных Фондом для исполнения возложенных на Фонд обязанностей, или определенный настоящей статьей размер оплаты таких услуг могут быть признаны арбитражным судом необоснованными по заявлению лиц, участвующих в деле о банкротстве, в случаях, если они не соответствуют требованиям статьи 20<sup>7</sup> настоящего Федерального закона, а также если услуги лиц, привлеченных Фондом для исполнения возложенных на Фонд обязанностей, не связаны с целями проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, или возложенными на Фонд обязанностями в деле о банкротстве либо размер оплаты стоимости таких услуг явно несоразмерен ожидаемому результату.

В случае наличия возражений относительно расходов, включенных в утвержденную смету текущих расходов Фонда на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве, лицо, участвующее в деле о банкротстве, вправе в течение трех месяцев, когда оно узнало или должно было узнать об утверждении (изменении) сметы обратиться в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве застройщика, в рамках такого дела с заявлением о рассмотрении его возражений. Рассмотрение возражений осуществляется по правилам, установленным статьей 20<sup>7</sup> настоящего Федерального закона.

3<sup>3</sup>. Конкурсный управляющий (внешний управляющий) вправе авансировать затраты, связанные с исполнением возложенных на него полномочий, в том числе затраты на оплату услуг лиц, привлечение которых для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, из собственных средств с последующим возмещением этих затрат за счет конкурсной массы в составе требований кредиторов по текущим платежам в соответствии с очередностью, установленной для соответствующего вида затрат, отнесенных к текущим платежам.";

д) пункт 7 изложить в следующей редакции:

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

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

ж) дополнить пунктом 8<sup>1</sup> следующего содержания:

"8<sup>1</sup>. Первое собрание кредиторов проводится не ранее четырех месяцев с даты принятия решения о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства.

В случае, если у застройщика имеются объекты строительства, в отношении которых были уплачены взносы в Фонд, первое собрание кредиторов проводится не позднее месяца после принятия решений собранием участников долевого строительства в соответствии со статьей 201<sup>12-1</sup> 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<sup>5</sup> настоящего Федерального закона.";

4) в пункте 2 статьи 201<sup>2</sup> слова "абзацами вторым и третьим" заменить словами "абзацами вторым, третьим и четвертым";

5) в пункте 1 статьи 201<sup>3</sup> после слов "в виде запрета на" дополнить словами "расторжение арендодателем договора аренды земельного участка с застройщиком,";

6) статью 201<sup>4</sup> изложить в следующей редакции:

"Статья 201<sup>4</sup>. 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 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 предоставлены документы, подтверждающие факт полной или частичной оплаты, осуществленной участником строительства во исполнение своих обязательств перед застройщиком по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

7. Конкурсный управляющий рассматривает 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<sup>5</sup> настоящего Федерального закона, независимо от предъявления участником строительства соответствующего требования в части убытков.

Если после включения конкурсным управляющим требования участника строительства в реестр требований о передаче жилых помещений в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи конкурсному управляющему станут известны обстоятельства, свидетельствующие о необоснованном включении такого требования, о наличии которых он не знал и не должен был знать на момент его включения в реестр, конкурсный управляющий вправе обратиться в

арбитражный суд с заявлением об исключении этого требования из реестра полностью или частично. Принятое по результатам рассмотрения этого заявления определение может быть обжаловано.

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

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

10. Требования участников строительства, по которым заявлены возражения, рассматриваются арбитражным судом в порядке, установленном статьей 60 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 на 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<sup>1</sup> и пунктом 4 статьи 201<sup>15-3</sup> настоящего Федерального закона.";

7) в статье 201<sup>5</sup>:

а) наименование изложить в следующей редакции:

"Статья 201<sup>5</sup>. 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 г. № 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<sup>6</sup> признать утратившей силу;

9) пункт 1 статьи 201<sup>7</sup> 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<sup>8</sup>:

а) в наименовании слово "Рассмотрение" заменить словами "Правила рассмотрения";

б) в пункте 1 слова "С даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих" заменить словами "С даты принятия

арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе проведения";

б) в пункте 6 слово "арбитражного" заменить словом "конкурсного";

в) дополнить пунктом 9 следующего содержания:

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

11) статью 201<sup>8-1</sup> изложить в следующей редакции:

"Статья 201<sup>8-1</sup>. Финансирование мероприятий по завершению строительства

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

2. 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.

3. По решению Правительства Российской Федерации мероприятия, предусмотренные настоящей статьей, могут осуществляться Фондом в отношении объектов незавершенного строительства, для строительства которых привлекались средства участников строительства, не являющихся участниками долевого строительства, при условии финансирования таких мероприятий за счет средств Фонда.

4. Сделки, указанные в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, не могут быть признаны недействительными на основании пункта 1 статьи 61<sup>2</sup> настоящего Федерального закона, за исключением случая, когда будет доказано что цена

сделки и (или) иные ее условия на момент заключения существенно в худшую для застройщика сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки в случае банкротства застройщика.";

12) в статье 201<sup>8-2</sup>:

а) пункты 1 и 2 изложить в следующей редакции:

"1. В случае заключения конкурсным управляющим (внешним управляющим) в ходе конкурсного производства (внешнего управления) договоров, указанных в пункте 1 статьи 201<sup>8-1</sup> настоящего Федерального закона, 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<sup>1</sup> Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ

"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Иное целевое назначение списания денежных средств со специального банковского счета для финансирования строительства объекта незавершенного строительства может быть установлено арбитражным судом по результатам рассмотрения ходатайства конкурсного управляющего (внешнего управляющего) об этом.

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

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

13) в статье 201<sup>9</sup>:

а) подпункт 3 пункта 1 изложить в следующей редакции:

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

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

во вторую очередь - по требованиям Фонда, которые перешли к нему в результате осуществления выплат гражданам - участникам долевого строительства в соответствии со статьей 201<sup>12-1</sup> настоящего Федерального закона;";

б) пункты 1<sup>1</sup> и 1<sup>2</sup> изложить в следующей редакции:

"1<sup>1</sup>. Требования кредиторов, приобретенные в связи с финансированием строительства объекта незавершенного строительства на основании сделок, заключенных с учетом требований статьей 201<sup>8-1</sup> и 201<sup>8-2</sup> 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<sup>2</sup>. 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<sup>12-1</sup> настоящего Федерального закона, конкурсный управляющий вносит в реестр требований о передаче жилых помещений сведения о переходе к Фонду требования на сумму произведенной выплаты.";

в) пункт 3 изложить в следующей редакции:

"3. Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, в случае, если предметом залога является объект строительства, принадлежащий застройщику на праве собственности, и (или) земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или ином праве (в том числе аренды, субаренды), удовлетворяются за счет стоимости такого предмета залога в порядке, установленном статьей 201<sup>14</sup> настоящего Федерального закона.";

14) в статье 201<sup>10</sup>:

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<sup>4</sup> настоящего Федерального закона,";

в абзаце втором слово "арбитражный" заменить словом "конкурсный";

б) в пункте 2 слово "арбитражного" заменить словом "конкурсного";

в) в пункте 3:

в подпункте 1 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

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

в подпункте 4 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

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

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

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

ж) в пункте 8:

в подпункте 2 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

подпункт 3 дополнить предложением следующего содержания:

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

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

и) в пункте 11 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

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

л) в пункте 14:

в абзаце втором слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

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

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

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

н) пункт 16 дополнить абзацем следующего содержания:

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

о) дополнить пунктом 18 следующего содержания:

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

15) в статье 201<sup>11</sup>:

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<sup>4</sup> настоящего Федерального закона,";

б) в пункте 2 слово "арбитражного" заменить словом "конкурсного";

в) в пункте 3:

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

в 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 пункте 4 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

в пункте 7:

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

абзац третий признать утратившим силу;

д) дополнить пунктом 8<sup>1</sup>. следующего содержания:

"8<sup>1</sup>. Арбитражный суд вправе вынести определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение в предусмотренном пунктом 8 настоящей статьи случае при отсутствии

документа о передаче жилого помещения, если в отношении значительной части жилых помещений в соответствующем многоквартирном доме, но не менее одной трети от общего числа жилых помещений в таком доме, соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

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

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

Если в отношении одного и того же жилого помещения имеются требования нескольких участников строительства, право собственности на жилое помещение в соответствии с настоящим пунктом может быть признано арбитражным судом у участника строительства, денежные средства которого привлекались в соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".;

в) дополнить пунктом 11 следующего содержания:

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

16) в статье 201<sup>12</sup>:

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

б) дополнить пунктом 1<sup>1</sup> следующего содержания:

"1<sup>1</sup>. 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<sup>12-1</sup> 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<sup>12-1</sup> следующего содержания:

"Статья 201<sup>12-1</sup>. Особенности погашения требований участников долевого строительства

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

2. Фонд не позднее трех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201<sup>4</sup> 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<sup>15-1</sup> настоящего Федерального закона.

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

Собрание участников долевого строительства проводится не позднее четырех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований

участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201<sup>4</sup> настоящего Федерального закона.

Собрание участников долевого строительства проводится по правилам статьи 201<sup>12</sup> настоящего Федерального закона с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

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

об обращении в арбитражный суд с ходатайством, предусмотренным статьей 201<sup>10</sup> настоящего Федерального закона;

об обращении в арбитражный суд с ходатайством, предусмотренным статьей 201<sup>11</sup> настоящего Федерального закона;

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

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

Участники долевого строительства обладают на собрании участников долевого строительства числом голосов, пропорциональным размеру их требований по каждому объекту строительства по отношению к общей сумме требований участников долевого строительства по этому объекту, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений на дату проведения собрания участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом. При этом не учитываются принадлежащие участнику долевого строительства требования в отношении иных объектов строительства, а также принадлежащие ему требования, не соответствующие критериям, предусмотренным подпунктом 2<sup>1</sup> пункта 1 статьи 201<sup>1</sup> настоящего Федерального закона.

Решения собрания участников долевого строительства по вопросам, отнесенным к его компетенции настоящим Федеральным законом,

принимаются тремя четвертями голосов участников строительства, участвующих в голосовании по соответствующему вопросу.

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

К Фонду, осуществившему выплату, переходит в пределах выплаченной суммы право требования, 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.

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

18) статью 201<sup>13</sup> изложить в следующей редакции:

"Статья 201<sup>13</sup>. Расчеты с участниками строительства

1. Конкурсный управляющий производит расчеты с участниками строительства в порядке, предусмотренном статьей 201<sup>9</sup> настоящего Федерального закона, в случае, если:

в течение четырех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, установленного пунктом 4 статьи 201<sup>4</sup> 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<sup>10</sup> и 201<sup>11</sup> настоящего Федерального закона;

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<sup>15-1</sup> 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<sup>14</sup>:

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

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

в) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

"4. Расходы на обеспечение сохранности предмета залога и реализацию его на торгах покрываются за счет средств, поступивших от реализации предмета залога, до расходования этих средств в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи.";

20) в статье 201<sup>15</sup>:

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

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

в) в пункте 8:

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

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

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

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

21) в статье 201<sup>15-1</sup>:

а) в пункте 1:

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

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

б) пункт 2 дополнить абзацем вторым следующего содержания:

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

в) в пункте 3 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

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

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

е) в пункте 8:

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

в подпункте 2 слова "реестр требований кредиторов и" исключить;

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

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

22) в пункте 201<sup>15-2</sup>:

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

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

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

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

д) пункт 7 признать утратившим силу;

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

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

23) дополнить статьей 201<sup>15-3</sup> следующего содержания:

"Статья 201<sup>15-3</sup>. Возможность перехода к внешнему управлению в деле о банкротстве застройщика

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

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

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

4. Решение собрания кредиторов об обращении в арбитражный суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению в деле о банкротстве застройщика принимается большинством голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов и уполномоченных органов в соответствии с реестром требований кредиторов и реестром требований о передаче жилых помещений и считается принятым при

условии, если за него отдано не менее чем три четверти голосов участников строительства."

#### Статья 6

Внести в Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 46, ст. 4448; 2005, № 1, ст. 19; 2006, № 31, ст. 3440; 2010, № 11, ст. 1171; 2013, № 51, ст. 6699) следующие изменения:

- 1) в части 2 статьи 8 абзацы третий - пятый признать утратившими силу;
- 2) в абзаце третьем части 3<sup>2</sup> статьи 12 слова "с одним ипотечным покрытием" исключить.

#### Статья 7

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

1) в подпункте 6 части 2 статьи 3<sup>1</sup> слова "выбранные застройщиком способы обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве в соответствии с частью 2 статьи 12<sup>1</sup> настоящего Федерального закона или" заменить словами "сведения об уплате обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд долевого строительства в соответствии со статьей 23<sup>2</sup> настоящего Федерального закона, а также";

2) в статье 12<sup>1</sup>:

а) часть 2 признать утратившей силу;

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

3) статьи 15<sup>1</sup> и 15<sup>2</sup> признать утратившими силу;

4) в статье 23:

а) часть 6 дополнить пунктом 8<sup>1</sup> следующего содержания:

"8<sup>1</sup>) направляет застройщику предписание о приостановлении на определенный срок осуществления деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства

(создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, вынесенное в соответствии с частью 15 настоящей статьи;"

б) в части 15:

абзац первый изложить в следующей редакции:

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

в) дополнить частями 15<sup>1</sup> - 15<sup>3</sup> следующего содержания:

"15<sup>1</sup>. Деятельность застройщика, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, возобновляется со дня, следующего за днем принятия решения контролирующим органом о возобновлении застройщиком такой деятельности. Такое решение принимается не позднее 5 рабочих дней с даты получения контролирующим органом от застройщика документов, подтверждающих устранение нарушений, указанных в предписании контролирующего органа и послуживших основанием для приостановления такой деятельности.

15<sup>2</sup>. Предписание контролирующего органа о приостановлении деятельности застройщика, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и (или) решение контролирующего органа о возобновлении такой деятельности направляется контролирующим органом застройщику, а также в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня вынесения такого предписания и (или) принятия соответствующего решения.

15<sup>3</sup>. Предписания и решения контролирующего органа направляются застройщику и в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, посредством почтовой, факсимильной связи либо посредством вручения адресату или в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в порядке, установленном уполномоченным органом. При направлении предписаний и решений контролирующего органа в форме электронных документов данные предписания и решения считаются полученными по истечении одного рабочего дня со дня их направления адресату в порядке, установленном уполномоченным органом, при условии, что

контролирующий орган получил подтверждение получения указанных предписаний.";

5) в статье 23<sup>1</sup>:

а) в пункте 2 слова "федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации" заменить словами "указанным в статье 23<sup>2</sup> Федерального закона 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Фондом";

б) в пункте 3 слова "Правительством Российской Федерации" заменить словами "уполномоченным органом";

б) статью 23<sup>2</sup> изложить в следующей редакции:

"Статья 23<sup>2</sup>. Защита прав, законных интересов и имущества граждан - участников долевого строительства

1. Застройщики в целях привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, обязаны уплачивать взносы в компенсационный фонд долевого строительства до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (далее - компенсационный фонд).

2. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, создается публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), которая осуществляет функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков.

Местом нахождения Фонда является г. Москва.

3. Размер обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд рассчитывается Фондом на основе цены каждого договора участия в долевом строительстве в соответствии с методикой, утвержденной Правительством Российской Федерации. Указанная методика в том числе должна предусматривать возможность изменения размера обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд по предложению высшего коллегиального органа Фонда в связи с прогнозируемой недостаточностью средств компенсационного фонда. Предельный процент от цены договора участия в долевом строительстве,

используемый для расчета размера обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд, устанавливается Правительством Российской Федерации.";

7) дополнить статьями 23<sup>3</sup> - 23<sup>5</sup> следующего содержания:

"Статья 23<sup>3</sup> Функции и полномочия Фонда

1. Функцией Фонда является гарантирование прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений.

2. В целях реализации функции Фонд осуществляет следующие полномочия:

1) формирование компенсационного фонда;

2) контроль за поступлением обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд в соответствии с настоящим Федеральным законом;

3) осуществление за счет средств компенсационного фонда выплаты возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве при банкротстве застройщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;

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

5) оказание финансовой помощи застройщику, который будет являться приобретателем в соответствии со статьей 201<sup>15-1</sup> Федерального закона о банкротстве, или созданному в соответствии с Федеральным законом о банкротстве жилищно-строительному кооперативу или иному потребительскому кооперативу, в том числе на безвозмездной и безвозвратной основе, для завершения строительства объектов и исполнения обязательств по передаче жилых помещений в указанных объектах участникам долевого строительства в случаях, установленных Фондом, за счет средств компенсационного фонда.

6) выпуск облигаций в соответствии с законодательством Российской Федерации;

7) осуществление иных полномочий, установленных федеральными законами, направленных на реализацию функции и достижения, поставленных перед Фондом в соответствии с настоящим Федеральным законом целей.

5. Фонд вправе осуществлять деятельность, направленную на реализацию его функций и полномочий, а также осуществлять приносящую доход деятельность постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых он создан.

6. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства осуществляется в размере уплаченной цены договора участия в долевом строительстве, в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство.

7. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства осуществляются в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)".

8. Порядок осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд устанавливается Фондом. Порядок осуществления выплаты возмещения гражданам - участникам долевого строительства за счет компенсационного фонда, устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

10. 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 получения от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

уведомления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

11. По запросам Фонда орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, контролирующий орган, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, а также иные органы государственной власти, органы местного самоуправления, без взимания платы предоставляют Фонду необходимые для осуществления им предусмотренных настоящим Федеральным законом полномочий документы и информацию. Указанные в настоящей части 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.

12. Фонд составляет консолидированную финансовую отчетность в соответствии с требованиями Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 208-ФЗ "О консолидированной финансовой отчетности".

#### Статья 23<sup>4</sup>. Имущество Фонда

1. Имущество Фонда формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, добровольных имущественных взносов, доходов, полученных публично-правовой компанией от осуществления своей деятельности, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

2. Имущество Фонда принадлежит ему на праве собственности. Направления расходования средств Фонда, полученных в том числе в результате приносящей доход деятельности, определяются уставом Фонда.

3. За счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, доходов от их инвестирования и иных поступлений формируется компенсационный фонд. На имущество, составляющее компенсационный фонд, не может быть обращено взыскание по обязательствам Фонда.

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

5. Денежные средства компенсационного фонда должны учитываться на отдельном счете, открываемом Фондом. Права на ценные бумаги,

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

6. Фонд может формировать резервный фонд и иные целевые фонды на основании решения наблюдательного совета Фонда.

7. Инвестирование временно свободных средств Фонда осуществляется на принципах возвратности, прибыльности и ликвидности в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Часть доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда, направляется на финансирование осуществления предусмотренных настоящим Федеральным законом полномочий Фонда. Предельный процент доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда и направляемых на финансирование осуществления полномочий Фонда, устанавливается Правительством Российской Федерации.

8. Распоряжение имуществом Фонда осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и уставом Фонда.

#### Статья 23<sup>5</sup>. Органы управления Фонда

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

2. Председатель и члены наблюдательного совета Фонда назначаются Правительством Российской Федерации сроком на три года по представлению председателя наблюдательного совета единого института развития в жилищной сфере. В состав наблюдательного совета Фонда также входит генеральный директор Фонда, являющийся членом наблюдательного совета Фонда по должности. Количественный состав наблюдательного совета Фонда - семь человек.

Полномочия председателя и членов наблюдательного совета Фонда могут быть прекращены досрочно по решению Правительства Российской Федерации. Положение о наблюдательном совете Фонда утверждается Правительством Российской Федерации.

Компетенция наблюдательного совета Фонда определяется Федеральным законом "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и уставом Фонда.

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

4. Коллегиальным исполнительным органом управления Фонда является правление Фонда. Количественный состав правления Фонда определяется уставом Фонда.

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.

Генеральный директор Фонда входит в состав правления Фонда по должности. Генеральный директор Фонда является председателем правления.

Компетенция правления Фонда определяется Федеральным законом "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и уставом Фонда.

5. Генеральный директор Фонда является единоличным исполнительным органом Фонда. К компетенции генерального директора Фонда относятся вопросы осуществления руководства текущей деятельностью Фонда, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции иных органов управления Фонда. Порядок осуществления генеральным директором Фонда полномочий устанавливается уставом Фонда. Генеральный директор Фонда назначается на должность решением председателя наблюдательного совета единого института развития в жилищной сфере по представлению генерального директора единого института развития в жилищной сфере сроком на три года".

#### Статья 8

Статью 7 Федерального закона от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 3, ст. 145; 2008, № 20, ст. 2253; 2015, № 29, ст. 4351) дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5. Фонд может быть реорганизован в форме преобразования в публично-правовую компанию на основании федерального закона, определяющего порядок такого преобразования."

#### Статья 9

Внести в Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 236-ФЗ "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание

законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4169) следующие изменения:

1) в части 3 статьи 2 после слов "Российская Федерация," дополнить словами "а также некоммерческой организации "Фонд единого института развития в жилищной сфере", осуществляющей функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства,";

2) пункт 8 статьи 3 дополнить словами ", за исключением создания публично-правовой компании путем реорганизации в форме преобразования";

3) часть 1 статьи 5 дополнить словами ", за исключением создания публично-правовой компании путем реорганизации в форме преобразования";

4) в первом предложении пункта 2 статьи 12 после слов "Генеральный директор публично-правовой компании" дополнить словами ", если иное не предусмотрено решением о ее создании,".

#### Статья 10

Внести в Федеральный закон от 29 ноября 2007 г. № 286-ФЗ "О взаимном страховании" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 49, ст. 6047; 2012, № 53, ст. 7619) следующие изменения:

1) в части 1 статьи 23<sup>1</sup> слова "требованиями, установленными статьей 15<sup>2</sup> Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации")," исключить;

2) предложение второе части 2 статьи 23<sup>2</sup> исключить;

3) статью 23<sup>3</sup> признать утратившей силу.

#### Статья 11

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

#### Статья 12

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 1, ст. 51) следующие изменения:

1) пункт 2 части 1 статьи 18 изложить в следующей редакции:

"2) в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено федеральным законом, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", направляемых в орган регистрации прав через единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) (далее - единый портал), официальный сайт, а также с использованием веб-сервисов.";

2) в части 1 статьи 26:

а) пункт 55 изложить в следующей редакции:

"55) в орган регистрации прав поступили сведения от лица, осуществляющего функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства в соответствии со статьей 23<sup>2</sup> Федерального закона 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"(далее - лицо, осуществляющее функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства), о неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого участия по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве в соответствии с указанным Федеральным законом или органом регистрации прав не получен ответ от указанного лица на соответствующий запрос;"

б) дополнить пунктом 56 следующего содержания:

"56) в орган регистрации прав поступило предписание 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, вынесенное в соответствии с частью 15 статьи 23 Федерального закона 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".";

3) в статье 48:

а) пункт 5 части 2 признать утратившим силу;

б) часть 3 изложить в следующей редакции:

"3. При государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Указанная проверка осуществляется органом регистрации прав посредством направления межведомственных запросов лицу, осуществляющему функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства, которое обязано предоставить запрашиваемые сведения в срок не более одного рабочего дня с даты получения запроса органа регистрации прав.";

в) дополнить частью 5<sup>1</sup> следующего содержания:

"5<sup>1</sup>. 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 лицу, осуществляющему функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства, в том числе кадастровом номере земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, сведений 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;

5) в статье 53:

а) в части 5:

во втором предложении слово "залогодержателя" заменить словами "лиц, обратившихся с заявлением о выдаче электронной закладной,";

б) часть 10 признать утратившей силу;

б) в статье 62:

а) часть 2 изложить в следующей редакции:

"2. Страховые и кредитные организации запрашивают и получают в органе регистрации прав сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, только в электронной форме.

Запрос о выдаче сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, направляемый в орган регистрации прав, составляется в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью страховой или кредитной организации, в том числе, без указания в качестве владельца сертификата ключа проверки электронной подписи физического лица, действующего от имени страховой или кредитной организации";

б) в части 13:

в пункте 8 после слов "арбитражному управляющему" дополнить словами "внешнему управляющему", после слов "арбитражного управляющего" дополнить словами "внешнего управляющего";

в) дополнить частью 13<sup>1</sup> следующего содержания:

"13<sup>1</sup>. Орган регистрации прав по запросу залогодателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, - также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству, предоставляет сведения о содержании электронной закладной, о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной и электронной закладной."

## Статья 13

1. Создать публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства" (далее - Фонд) путем преобразования некоммерческой организации "Фонд единого института развития в жилищной сфере".

До создания Фонда некоммерческая организация "Фонд единого института развития в жилищной сфере" осуществляет функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства, денежные средства которого не могут размещаться в депозиты (вклады) и инвестироваться в другие активы. Средства компенсационного фонда долевого строительства принадлежат некоммерческой организации "Фонд единого института развития в жилищной сфере" на праве собственности и должны учитываться на специально открываемом счете в кредитной организации, имеющей кредитный рейтинг не ниже уровня "А+" по

национальной рейтинговой шкале кредитного рейтингового агентства Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество).

2. Создание публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства" (далее - Фонд) осуществляется путем преобразования некоммерческой организации "Фонд единого института развития в жилищной сфере" (далее - организация единого института развития).

3. К отношениям, возникающим при реорганизации организации единого института развития в форме преобразования в Фонд, правила статьи 60 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяются.

4. После утверждения Правительством Российской Федерации устава Фонда и назначения его органов управления в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 236-ФЗ "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" с учетом положения, предусмотренного частью 2 статьи 23<sup>5</sup> Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", единоличный исполнительный орган организации единого института развития представляет заявление о государственной регистрации Фонда и предусмотренные законодательством Российской Федерации документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц (далее - регистрирующий орган).

5. Государственная регистрация Фонда осуществляется в порядке и в сроки, которые установлены законодательством Российской Федерации.

Реорганизация организации единого института развития в форме преобразования считается завершенной с момента государственной регистрации вновь возникшего Фонда, а преобразованная организация единого института развития - прекратившей свою деятельность.

Регистрирующий орган уведомляет территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в сфере регистрации некоммерческих организаций, о внесении сведений в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности организации единого института развития в связи с ее реорганизацией в форме преобразования.

6. Сообщение о государственной регистрации Фонда размещается в сети "Интернет" на сайте такого Фонда не позднее чем в течение пяти рабочих дней

с даты получения Фондом документа, подтверждающего факт внесения в единый государственный реестр юридических лиц соответствующей записи.

#### Статья 14

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2017 г. за исключением положений, для которых настоящей статьей установлены иные сроки вступления их в силу.

2. Положения пунктов 6 - 16, 22, подпункта "б" пункта 25 статьи 1, статьи 2, пункта 5, подпункта "в" пункта 6 статьи 12 настоящего Федерального закона вступают в силу по истечении одного года после дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

3. Положения Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона) вступают в силу с 1 июня 2017 г.

4. Документарные закладные, выданные на момент вступления в силу положений Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в редакции настоящего Федерального закона не могут быть переданы в депозитарий для временного депозитарного учета, который осуществлялся в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в редакции действующей, до вступления в силу настоящего Федерального закона.

В случае, если на момент вступления в силу положений Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (в редакции настоящего Федерального закона) в части регулирования электронных закладных документарная закладная не передана в депозитарий для ее депозитарного учета, такая закладная может быть передана в депозитарий для ее депозитарного учета либо по заявлению владельца закладной или иного лица, осуществляющего права по закладной, и залогодателя, а в случае, если залогодателем является третье лицо - также должника по обеспеченному ипотекой обязательству, взамен документарной закладной может быть выдана электронная закладная в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (в редакции настоящего Федерального закона).

В случае, если на момент вступления в силу положений Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в части регулирования электронных закладных (в редакции настоящего Федерального закона) документарная закладная передана в депозитарий для ее

временного депозитарного учета, который осуществлялся в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" без учета редакции настоящего Федерального закона, и после вступления в силу указанных положений владелец такой закладной потребовал от депозитария прекращения хранения и учета закладной, последующая передача этой закладной в депозитарий для временного депозитарного учета не допускается. Такая закладная может быть передана в депозитарий для депозитарного учета в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (в редакции настоящего Федерального закона). По заявлению залогодержателя - владельца закладной, залогодателя, а в случае, если залогодателем является третье лицо - также должника по обеспеченному ипотекой обязательству, взамен документальной закладной может быть выдана только электронная закладная в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (в редакции настоящего Федерального закона).

5. Предусмотренная частью 1 статьи 23<sup>2</sup> Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) обязанность застройщика по уплате взносов в компенсационный фонд долевого строительства возникает в отношении многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства таких объектов недвижимости представлен на государственную регистрацию после вступления в силу настоящего Федерального закона.

До утверждения Правительством Российской Федерации методики расчета размера обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд долевого строительства, такой размер составляет один процент от цены каждого договора участия в долевом строительстве.

6. Если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости заключен до вступления в силу настоящего Федерального закона к правоотношениям по привлечению денежных средств участников долевого строительства по указанным объектам недвижимости применяются положения Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 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.

Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в случае, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства заключен до вступления в силу настоящего Федерального закона, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусмотренными Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", застройщик обязан представить договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве либо договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 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. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Единый государственный реестр недвижимости также вносятся дополнительные сведения о страховой организации или об обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, заключивших договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также о страховой сумме по договору страхования либо о банке, заключившем договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также о сумме (размере) предоставляемого поручительства.

7. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 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 1 января 2017 г., 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 г. № 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 г. № 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 1 января 2017 г.

8. Положения части 10 статьи 23<sup>3</sup> Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) и статьи 12 настоящего Федерального закона применяются с 1 июля 2017 г.

9. До 1 июля 2017 г. указанное в абзаце втором части 1 статьи 14 настоящего Федерального закона и в статье 23<sup>2</sup> Федерального закона 30 декабря 2004 г. № 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) лицо, осуществляющее функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства, размещает на своем сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" сведения об объектах долевого строительства, в отношении которых застройщиками уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства.

10. До подключения указанного в абзаце втором части 1 статьи 14 настоящего Федерального закона и в статье 23<sup>2</sup> Федерального закона 30 декабря 2004 г. № 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) лица, осуществляющего

функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства, к единой системе межведомственного электронного взаимодействия взаимодействие такого лица с органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, контролирующими органами субъектов Российской Федерации, а также иными органами государственной власти, органами местного самоуправления осуществляется в электронной форме с использованием защищенных каналов связи.

При осуществлении взаимодействия органа регистрации прав и лица, осуществляющего функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства, электронные документы, направляемые в соответствии с настоящим Федеральным законом, подписываются усиленными электронными подписями такого лица и органа регистрации прав.

11. 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 публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства" указанной системы в целях осуществления предусмотренной настоящим Федеральным законом деятельности.

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

13. В случае возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, осуществляющего привлечение денежных средств и (или) имущества участников строительства в отношении объектов строительства, которые находятся на территории двух и более субъектов Российской Федерации, и (или) количество участников строительства, средства которых привлекались застройщиком и обязательства по передаче жилых помещений перед которыми не исполнены застройщиком, составляет не менее пяти тысяч, до вступления в силу настоящего Федерального закона:

вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства в соответствии со статьей 201<sup>11</sup>

Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона) путем передачи им в собственность жилых помещений в многоквартирном доме решается участниками строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений по этому объекту строительства. Собрание участников строительства проводится в соответствии со статьей 201<sup>12-1</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона);

при рассмотрении указанного ходатайства арбитражным судом учитывается возможность удовлетворения требований участников строительства иных объектов строительства в порядке, предусмотренном статьями 201<sup>10</sup>, 201<sup>11</sup>, 201<sup>15-1</sup> и 201<sup>15-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона). Арбитражный суд вправе отказать в удовлетворении такого ходатайства, если установит, что в случае передачи на его основании жилых помещений в этом объекте строительства станет заведомо невозможным удовлетворение требований участников строительства других объектов строительства в порядке, предусмотренном статьями 201<sup>10</sup>, 201<sup>11</sup>, 201<sup>15-1</sup> и 201<sup>15-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции настоящего Федерального закона).

14. В ходе конкурсного производства в третью очередь на равных условиях с требованиями Фонда подлежат удовлетворению требования лица, обеспечивающего в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным

законом, исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, которые перешли к нему в результате исполнения обеспеченных обязательств перед гражданами - участниками строительства.

Требования лица, обеспечивающего в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, которые перешли к нему в результате исполнения обеспеченных обязательств перед участниками строительства, являющимися юридическими лицами, подлежат удовлетворению в четвертую очередь."