

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМИ СИЛУ
ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ СТАТЬИ 25 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
"О ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ
ГРАЖДАН - УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ПРИ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) ЗАСТРОЙЩИКОВ
И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ
АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" И ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ
В СТАТЬЮ 62 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА "О ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ"

Принят
Государственной Думой
19 июня 2019 года

Одобен
Советом Федерации
26 июня 2019 года

Статья 1

Части 8, 8.1, 17 - 50 статьи 25 [Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ](#) "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, N 31, ст. 4767; 2018, N 28, ст. 4139; N 32, ст. 5115; N 53, ст. 8404) признать утратившими силу.

Статья 2

Часть 13 [статьи 62 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ](#) "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст. 4344; 2016, N 26, ст. 3890; N 27, ст. 4237, 4294; 2017, N 31, ст. 4767; N 48, ст. 7052; 2018, N 28, ст. 4139; N 32, ст. 5115, 5131) дополнить пунктом 14 следующего содержания:

"14) генеральному директору публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", его заместителям при осуществлении полномочий и выполнении функций, возложенных на них в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", в отношении объектов недвижимости, являющихся предметом договоров участия в долевом строительстве, или объектов, непосредственно связанных с такими объектами."

Статья 3

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.
2. Предусмотренные частью 8 статьи 25 [Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ](#) "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом, договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее - договор страхования) либо договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее - договор поручительства) досрочно прекращается со дня вступления в силу настоящего Федерального закона, за исключением договора страхования (договора поручительства), по которому на день вступления в силу настоящего Федерального закона наступил страховой случай и предъявлено требование о выплате страхового возмещения по договору страхования (об исполнении обязательств по договору поручительства) и (или) вступило в силу решение суда об исполнении обязательств по договору страхования (договору поручительства), и договора страхования (договора поручительства), обеспечивающего исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения, входящего

в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые на день вступления в силу настоящего Федерального закона введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

3. При досрочном прекращении договора страхования (пункт 1 [статьи 958 Гражданского кодекса Российской Федерации](#)) или договора поручительства в соответствии с частью 2 настоящей статьи либо по обстоятельствам, указанным в пункте 4.1 [статьи 32.8 Закона Российской Федерации от 27 ноября 1992 года N 4015-1 "Об организации страхового дела в Российской Федерации"](#), в случае, если решение об отзыве у субъекта страхового дела лицензии вступило в силу не ранее 1 мая 2019 года (далее - досрочно прекращенные договоры страхования (договоры поручительства), страховщик (банк) имеет право на часть полученной страховой премии по договору страхования (часть полученной платы по договору поручительства) пропорционально времени, в течение которого действовало страхование (поручительство). Оставшуюся часть полученной страховой премии по договору страхования (часть полученной платы по договору поручительства) страховщик (банк) должен передать публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд) в порядке, установленном настоящей статьей.

4. В случаях, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, при досрочном прекращении договора страхования страховщик должен передать Фонду в порядке, установленном настоящей статьей, часть полученной страховой премии в размере доли страховой премии, предназначенной для осуществления страховой выплаты (но не менее 99 процентов от полученной страховой премии) и приходящейся на истекший срок страхования.

5. Застройщик, исполнение обязательств которого по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве обеспечивалось досрочно прекращенным договором страхования (договором поручительства), считается исполнившим обязательство по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, определенный [Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой](#)

компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - компенсационный фонд), по такому договору участия в долевом строительстве со дня вступления в силу настоящего Федерального закона. В случае, если досрочно прекращенным договором страхования (договором поручительства) предусматривалось право застройщика уплачивать страховую премию по договору страхования (плату по договору поручительства) в рассрочку, застройщик уплачивает в Фонд денежные средства в размере неуплаченной части страховой премии по договору страхования (части платы по договору поручительства) в соответствии с условиями, предусмотренными досрочно прекращенным договором страхования (договором поручительства).

6. В случае, если на день вступления в силу настоящего Федерального закона страховщик (банк) вернул в порядке, предусмотренном договором страхования (договором поручительства) и (или) законодательством Российской Федерации, застройщику часть полученной страховой премии по договору страхования (часть полученной платы по договору поручительства) пропорционально времени, в течение которого действовало страхование (поручительство), и указанные договоры обеспечивали исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые на день вступления в силу настоящего Федерального закона не введены в эксплуатацию, застройщик обязан перечислить денежные средства, полученные от страховщика (банка), в Фонд в срок, указанный в части 7 настоящей статьи.

7. Страховщик (банк) в течение сорока рабочих дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона перечисляет на номинальный счет Фонда, указанный в части 3 статьи 10 [Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ](#) "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - номинальный счет Фонда), часть страховой премии по договору страхования (часть платы по договору

поручительства) по досрочно прекращенным договорам страхования (договорам поручительства).

8. Застройщик в течение десяти рабочих дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона составляет и направляет каждому страховщику (банку), с которым у него были заключены договоры страхования (договоры поручительства), акт сверки договоров страхования (договоров поручительства) (далее - акт сверки).

9. Акт сверки должен быть составлен отдельно по каждому страховщику (банку) и содержать следующие сведения о каждом заключенном с таким страховщиком (банком) договоре страхования (договоре поручительства), в том числе досрочно прекращенном в соответствии с частью 2 настоящей статьи:

1) наименование застройщика с указанием его индивидуального номера налогоплательщика и кода причины постановки на учет в налоговом органе;

2) номер и дата заключения договора участия в долевом строительстве;

3) сведения об объекте долевого строительства с указанием кадастрового номера земельного участка и адреса, по которому находится строящийся объект недвижимого имущества;

4) цена договора участия в долевом строительстве;

5) номер, дата заключения и срок действия договора страхования (договора поручительства) (дата начала и дата окончания срока действия договора страхования (договора поручительства));

6) страховая сумма по договору страхования (сумма (размер) предоставленного поручительства по договору поручительства);

7) сумма уплаченной страховой премии по договору страхования (платы по договору поручительства);

8) сумма не уплаченной застройщиком страховой премии по договору страхования (платы по договору поручительства), подлежащей уплате;

9) сведения о предоставленной рассрочке и ее условиях (дата платежа

по графику и размер платежа), а также сведения о неуплаченной части страховой премии по договору страхования (неуплаченной части платы по договору поручительства);

10) сведения о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, исполнение обязательств по передаче которого обеспечено договором страхования (договором поручительства);

11) дата и основания досрочного прекращения договора страхования (договора поручительства) в случае досрочного прекращения такого договора не в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

10. Страховщик (банк) в течение десяти рабочих дней с даты получения от застройщика акта сверки подписывает его либо направляет застройщику мотивированное возражение. При наличии мотивированного возражения стороны согласовывают разногласия в течение пяти рабочих дней с даты получения застройщиком мотивированного возражения.

11. При недостижении согласия в установленный срок страховщик (банк) в соответствии с имеющейся у него информацией о договорах страхования (договорах поручительства) перечисляет указанные в части 7 настоящей статьи денежные средства в Фонд и одновременно направляет ему акт сверки с приложением мотивированного возражения. Споры, возникшие в связи с недостижением согласия по акту сверки между застройщиком и страховщиком (банком), разрешаются в судебном порядке. В случае установления судом факта недостаточности суммы денежных средств, перечисленных в Фонд, страховщик обязан дополнительно перечислить денежные средства в Фонд. В случае установления судом факта превышения суммы денежных средств, перечисленных в Фонд, над суммой, подлежащей перечислению, страховщик вправе потребовать у Фонда возврата денежных средств в размере такого превышения.

12. Неисполнение или ненадлежащее исполнение страховщиком (банком) обязанности, установленной частью 7 настоящей статьи, является нарушением страхового или банковского законодательства и основанием для применения Банком России мер в соответствии со

статьей 32.5-1 Закона Российской Федерации от 27 ноября 1992 года N 4015-1 "Об организации страхового дела в Российской Федерации" и статьей 19 Федерального закона "О банках и банковской деятельности".

13. Одновременно с перечислением указанных в части 7 настоящей статьи денежных средств страховщик (банк) направляет в Фонд акт сверки и в случае, предусмотренном частью 11 настоящей статьи, мотивированное возражение в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью страховщика (банка), в соответствии с формой и форматом, установленными Фондом и размещенными на его сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

14. Неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязанности по составлению акта сверки, установленной частью 8 настоящей статьи, и (или) наличие спора между застройщиком и страховщиком (банком) не освобождают страховщика (банк) от обязанности по перечислению в Фонд части страховой премии по договору страхования (части платы по договору поручительства) в соответствии с требованиями настоящей статьи и представлению акта сверки в порядке, предусмотренном частью 13 настоящей статьи. В этом случае страховщик (банк) осуществляет такое перечисление в соответствии с имеющейся у него информацией о договорах страхования (договорах поручительства).

15. Одновременно с перечислением указанных в части 7 настоящей статьи денежных средств страховщик (банк) уведомляет об этом Банк России и направляет ему документы, указанные в частях 8 и 11 настоящей статьи.

16. В случае, если исполнение обязанности страховщика (банка) по перечислению в Фонд части страховой премии по договору страхования (части платы по договору поручительства) в соответствии с требованиями настоящей статьи приведет к невозможности исполнения страховщиком (банком) денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей и (или) иных платежей в полном объеме перед другими кредиторами, страховщик (банк) вправе до истечения срока, предусмотренного частью 7 настоящей статьи, подать заявление о рассрочке. Указанное заявление направляется в Банк России и Фонд, а также подлежит размещению

застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 [Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ](#) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - единая информационная система жилищного строительства). Банк России проводит проверку обоснованности заявления страховщика (банка) о рассрочке в течение десяти рабочих дней со дня получения указанного заявления. Если по результатам проверки заявления страховщика (банка) о рассрочке Банк России признает указанное заявление обоснованным, страховщик (банк) вправе осуществить выплату денежных средств, указанных в части 7 настоящей статьи, равными долями в течение девяти месяцев. Банк России уведомляет Фонд о результатах проведенной проверки в течение пяти рабочих дней со дня ее окончания. Фонд размещает в единой информационной системе жилищного строительства сведения о результатах проведенной Банком России проверки.

17. Не позднее сорока рабочих дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы, осуществляющие государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), размещают в закрытой части единой информационной системы жилищного строительства сведения о каждом земельном участке, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества с привлечением средств участников долевого строительства, и каждом объекте недвижимости, находящемся на таком участке, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, в том числе все сведения, которые подлежат включению в выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным, о кадастровой стоимости объекта недвижимости, о содержании правоустанавливающих документов, о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, сведения в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в Единый государственный

реестр недвижимости, и в виде кадастрового плана территории, а также следующие сведения:

- 1) наименование застройщика с указанием его индивидуального номера налогоплательщика;
- 2) цена договора участия в долевом строительстве;
- 3) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- 4) сведения о страховщике (банке), с которым заключен договор страхования (договор поручительства);
- 5) страховая сумма по договору страхования (сумма (размер) предоставленного поручительства по договору поручительства).

18. Денежные средства с номинального счета Фонда перечисляются на счет компенсационного фонда после проверки правильности произведенного расчета суммы подлежащей перечислению части страховой премии по договору страхования (части платы по договору поручительства). В случае, если в ходе проверки представленных документов и размещенных в соответствии с частью 17 настоящей статьи сведений Фондом выявлен факт недостаточности суммы денежных средств, перечисленных на номинальный счет Фонда, Фонд перечисляет полученные от страховщика (банка) денежные средства на счет компенсационного фонда, определенный [Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ](#) "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", и направляет в Банк России уведомление о недостаточности перечисленной страховщиком (банком) суммы денежных средств. В случае, если в ходе проверки представленных документов Фондом выявлен факт превышения суммы денежных средств, перечисленных на номинальный счет Фонда, над суммой, подлежащей перечислению на номинальный счет Фонда, Фонд перечисляет излишне уплаченные денежные средства страховщику (банку), оставшаяся сумма перечисляется на счет компенсационного фонда.

19. При выявлении факта неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанности, предусмотренной частью 5 настоящей статьи, Фонд направляет застройщику требование о необходимости перечисления соответствующих денежных средств в порядке, предусмотренном настоящей статьей, не позднее пяти рабочих дней со дня получения такого требования. Неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного требования является основанием для направления Фондом в орган регистрации прав уведомления об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не позднее одного рабочего дня, следующего за днем выявления факта неисполнения или ненадлежащего исполнения предусмотренного настоящей частью требования Фонда.

20. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в орган регистрации прав поступило предусмотренное частью 19 настоящей статьи уведомление Фонда. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по указанным основаниям до поступления в орган регистрации прав уведомления Фонда о праве застройщика привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

21. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, которые предусматривают передачу жилых помещений и исполнение обязательств застройщика по которым обеспечивалось досрочно прекращенными договорами страхования (договорами поручительства), осуществляется в порядке, установленном статьей 13 [Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности \(банкротстве\) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#).

22. Выплата возмещения гражданам, исполнение обязательств перед которыми обеспечивалось договорами страхования (договорами поручительства), по которым на день вступления в силу настоящего Федерального закона наступил страховой случай и страховщик отказал в выплате возмещения в соответствии с пунктом 1 [статьи 963 Гражданского кодекса Российской Федерации](#), осуществляется в порядке, установленном [статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности \(банкротстве\) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#), на основании заявления гражданина и подтвержденного вступившим в силу решением суда отказа в исполнении обязательств по договору страхования на основании пункта 1 [статьи 963 Гражданского кодекса Российской Федерации](#), представленных в Фонд до даты завершения конкурсного производства, открытого в отношении застройщика.

23. Если на день вступления в силу настоящего Федерального закона по договорам страхования (договорам поручительства) наступил страховой случай и страховщик (банк) признан несостоятельным (банкротом), гражданин - участник долевого строительства вправе требовать выплаты возмещения у Фонда в порядке, установленном [статьей 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности \(банкротстве\) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#), в размере требований, которые не были удовлетворены в полном объеме в ходе конкурсного производства, открытого в отношении страховщика (банка), на основании представленных в Фонд заявления и документов, подтверждающих размер требований гражданина к страховщику (банку), включенных в реестр требований, и размер удовлетворенных требований в ходе конкурсного производства.

24. Уведомление граждан - участников долевого строительства об изменении способа обеспечения исполнения обязательств застройщика и о защите их прав в порядке, предусмотренном [статьей 23.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных](#)

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по указанным в части 21 настоящей статьи договорам участия в долевом строительстве осуществляется Фондом путем размещения в единой информационной системе жилищного строительства следующих сведений:

- 1) наименование застройщика с указанием его индивидуального номера налогоплательщика;
- 2) адрес многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, в отношении которого привлекались средства участников долевого строительства и исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по договорам участия в долевом строительстве обеспечивалось досрочно прекращенными в соответствии с частью 2 настоящей статьи договорами страхования (договорами поручительства);
- 3) сведения о страховщике (банке) по досрочно прекращенным договорам страхования (договорам поручительства).

25. Застройщик, исполнение обязательств которого по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве обеспечивалось досрочно прекращенными договорами страхования (договорами поручительства), обязан в течение пяти рабочих дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона довести до сведения участников долевого строительства информацию об изменении способа обеспечения исполнения обязательств застройщика.

26. Не позднее трех месяцев после дня вступления в силу настоящего Федерального закона общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, имеющее соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданное исключительно для осуществления указанного вида страхования (далее - общество взаимного страхования застройщиков), обязано принять одно из следующих решений:

- 1) о реорганизации общества взаимного страхования застройщиков в

соответствии с [Федеральным законом от 29 ноября 2007 года N 286-ФЗ "О взаимном страховании"](#);

2) о направлении в Банк России заявления об отказе от осуществления предусмотренной лицензией на осуществление взаимного страхования деятельности.

27. В течение тридцати рабочих дней после отзыва лицензии на осуществление взаимного страхования и исполнения обществом взаимного страхования застройщиков обязанностей, предусмотренных [статьей 32.8 Закона Российской Федерации от 27 ноября 1992 года N 4015-1 "Об организации страхового дела в Российской Федерации"](#), общество взаимного страхования застройщиков должно принять решение о ликвидации общества.

28. Неисполнение обществом взаимного страхования застройщиков обязанности по принятию одного из решений, предусмотренных частью 26 настоящей статьи, в установленный указанной частью срок является основанием для обращения Банка России в суд с иском о ликвидации общества взаимного страхования застройщиков.

29. Если на день вступления в силу настоящего Федерального закона застройщик признан арбитражным судом несостоятельным (банкротом) и предъявлено требование о выплате страхового возмещения по договору страхования (об исполнении обязательств по договору поручительства) и (или) вступило в силу решение суда об исполнении обязательств по договору страхования (договору поручительства), к договорам страхования (договорам поручительства), заключенным таким застройщиком, применяются положения частей 17 - 50 статьи 25 [Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности \(банкротстве\) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#) без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом.

Президент
Российской Федерации
В.ПУТИН

Москва, Кремль
27 июня 2019 года
N 153-ФЗ