

№ 550589-8

## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

### ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

#### **О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup> Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"**

#### **Статья 1**

Внести в часть 1<sup>4</sup> статьи 23<sup>1</sup> Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2016, № 27, ст. 4237; 2017, № 31, ст. 4767; № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512; 2022, № 1, ст. 5; 2022, № 52, ст. 9372) изменение, дополнив ее пунктами 7 и 8 следующего содержания:

"7) заключение высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации соглашения, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по завершению строительства проблемных объектов, в целях восстановления прав участников строительства, чьи денежные средства привлечены по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении соответствующего проблемного объекта;

8) вступившее в законную силу определение арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в соответствии с пунктом 6 статьи 201<sup>15-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".".

#### **Статья 2**

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

Президент  
Российской Федерации

В. Путин

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту федерального закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup>  
Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных  
домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые  
законодательные акты Российской Федерации"**

Проект федерального закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup> Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" подготовлен в целях увеличения количества механизмов восстановления прав пострадавших участников строительства.

В поручении Президента Российской Федерации № Пр-2577 от 31 декабря 2021 года отмечена важность восстановления прав пострадавших граждан – участников строительства до конца 2023 года.

В настоящее время на территории Российской Федерации более 800 объектов незавершенного строительства признаны проблемными и включены в единый реестр проблемных объектов.

Например, на территории Ленинградской области в целях восстановления прав участников строительства, чьи денежные средства привлечены по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении соответствующего проблемного объекта, а также исключения объектов из единого реестра проблемных объектов Правительство Ленинградской области на основании заключаемых соглашений привлекает внебюджетные источники финансирования для завершения строительства проблемных объектов.

Физические или юридические лица, заключившие соглашения с Правительством Ленинградской области (далее – инвесторы), берут на себя обязательства по завершению строительства проблемных объектов и их вводу в эксплуатацию по договорам на выполнение функций технического заказчика, заключенным с застройщиками проблемных объектов (в лице конкурсных управляющих, действующих на основании определений арбитражного суда) или финансированию указанных мероприятий.

В качестве компенсационных мер Правительство Ленинградской области предоставляет следующие преференции:

оказывает содействие инвесторам в изменении градостроительных регламентов в отношении земельных участков, принадлежащих им на праве собственности или аренды;

предоставляет инвесторам земельные участки в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжениями высшего должностного лица субъекта Российской Федерации о передаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов для реализации (создания) проектов (согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 39<sup>6</sup> Земельного кодекса Российской Федерации).

Применение указанного механизма восстановления прав пострадавших участников строительства на территории Российской Федерации позволит уменьшить количество объектов незавершенного строительства, признанных проблемными.

Также статьей 201<sup>15-2</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)") предусмотрен механизм восстановления прав граждан – участников строительства путем передачи имущества и обязательств застройщика приобретателю на основании определения арбитражного суда об удовлетворении заявления о намерении стать приобретателем прав застройщика на земельный участок и расположенный на нем объект незавершенного строительства (далее – определение о передаче прав). При этом арбитражный суд принимает решение об удовлетворении заявления на основании приобщенного к делу заключения Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации о возможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем в рамках дела о банкротстве.

На основании определения о передаче прав происходит изменение застройщика, у которого отсутствуют проблемные объекты, Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" устанавливается срок для исполнения обязательства в течение трех лет с момента вступления в силу определения о передаче прав, а также вносятся соответствующие изменения в строительную документацию.

Предлагаемые изменения позволят:

использовать иные установленные федеральным законом механизмы реализации мероприятий по восстановлению прав пострадавших граждан – участников строительства;

восстановить права пострадавших граждан – участников строительства путем предоставления им жилых помещений;

выполнить поручение Президента Российской Федерации № Пр-2577 от 31 декабря 2021 года о принятии исчерпывающих мер, направленных на решение в регионе проблем в сфере жилищного строительства и обеспечение восстановления прав граждан – участников долевого строительства;

снизить привлекаемые из регионального бюджета денежные средства, направленные на реализацию мероприятий по восстановлению прав обманутых дольщиков в регионе;

выполнять планы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по вводу жилья на территории Российской Федерации и исполнять национальный проект "Жилье и городская среда";

снизить риски, в том числе репутационные, для застройщиков, которые приняли на себя обязательства перед дольщиками по восстановлению их прав.

Приложение  
к проекту федерального закона  
"О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup>  
Федерального закона "Об участии  
в долевом строительстве  
многоквартирных домов и иных  
объектов недвижимости и о внесении  
изменений в некоторые законодательные  
акты Российской Федерации"

### **ПЕРЕЧЕНЬ**

**законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup> Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup> Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия законов Российской Федерации и законов РСФСР, федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации.

Председатель  
Законодательного собрания  
Ленинградской области



С. Бебенин

Приложение  
к проекту федерального закона  
"О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup>  
Федерального закона "Об участии  
в долевом строительстве  
многоквартирных домов и иных  
объектов недвижимости и о внесении  
изменений в некоторые законодательные  
акты Российской Федерации"

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
к проекту федерального закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup>  
Федерального закона "Об участии в долевом строительстве  
многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении  
изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в статью 23<sup>1</sup>  
Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных  
домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые  
законодательные акты Российской Федерации" не потребует дополнительных  
расходов из федерального бюджета.

Председатель  
Законодательного собрания  
Ленинградской области



С. Бебенин