Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года

Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

2. Привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее - привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только:

1) на основании договора участия в долевом строительстве;

2) утратил силу с 1 июля 2018 г. - Федеральный закон от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ

3) жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

2.1. Запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 настоящей статьи, в том числе предложение и продажа гражданам ценных бумаг, в результате осуществления прав по которым в соответствии с условиями эмиссии указанных ценных бумаг или условиями договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом гражданин получит право требовать выдела помещения в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения денежных средств граждан для строительства не введены в эксплуатацию. Сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение требований, установленных настоящей статьей, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, заключившего такую сделку.

2.2. Лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных настоящей статьей, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.3. Действие настоящего Федерального закона в части регулирования отношений при строительстве (создании) многоквартирных домов в равной степени распространяется на отношения при строительстве (создании) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, в случае привлечения для строительства (создания) таких домов денежных средств граждан и юридических лиц.

3. Действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве. Указанные отношения регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об

инвестиционной деятельности. Передача гражданам прав путем уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, не допускается.

4. Действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникающие в связи:

1) с реновацией жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве, с учетом особенностей, предусмотренных Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-I "О статусе столицы Российской Федерации";

2) с урегулированием обязательств застройщика перед участниками долевого строительства и передачей его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств публично-правовой компании, указанной в части 1 статьи 23.2 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом, Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", 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";

3) с урегулированием обязательств застройщика перед участниками долевого строительства и передачей его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом Российской Федерации для реализации указанных в настоящем пункте целей с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом и Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Фонд субъекта Российской Федерации).

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

1) застройщик - хозяйственное общество:

которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

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

наименование которого содержит слова "специализированный застройщик".

Под застройщиком также понимается некоммерческая организация, созданная в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-I "О статусе столицы Российской Федерации", или публично-правовая компания, указанная в части 1 статьи 23.2 настоящего Федерального закона, а также указанный в пункте 3 части 4 статьи 1 настоящего Федерального закона Фонд субъекта Российской Федерации, юридическое лицо, созданное Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации и обеспечивающее в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории;

2) объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства;

2.1) проект строительства - проект строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;

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

4) целевой кредит (целевой заем) - кредит или заем на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между застройщиком и кредитором (банком или учредителем (участником) застройщика), которые могут быть использованы только на цели, указанные в части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, либо кредит, предоставленный в целях рефинансирования (перекредитования) указанных в настоящем пункте кредита или займа. При этом целевой заем, предоставляемый всеми учредителями (участниками) застройщика, не должен превышать двадцать процентов от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона (далее - проектная стоимость строительства), по каждому из выданных разрешений на строительство при условии, что проценты по такому целевому займу не превышают действовавшую на дату заключения договора займа ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на два процентных пункта. Указанные в настоящем пункте ограничения по целям использования средств целевого кредита (целевого займа) и размеру целевого займа не применяются в случае, если застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства при условии размещения таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона;

5) уполномоченный банк в сфере жилищного строительства - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и определенный Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Статья 3. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости

1. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства" либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

1.1. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство, либо в пределах нескольких разрешений на строительство в соответствии с градостроительным планом земельного участка или утвержденным проектом планировки территории, либо в пределах одного или нескольких разрешений на строительство на одном или нескольких земельных участках, расположенных в границах территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории (далее - несколько разрешений на строительство). Застройщик не вправе одновременно осуществлять деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) указанных в настоящей части объектов недвижимости по нескольким градостроительным планам земельного участка или утвержденным проектам планировки территории либо по нескольким договорам о комплексном развитии территории.

1.2. Застройщик вправе осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного или нескольких разрешений на строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства при соблюдении одного из

условий:

1) выполнения требований части 4 настоящей статьи;

2) размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона.

2. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, отвечающий следующим требованиям:

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

1.1) размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от проектной стоимости строительства. Порядок расчета собственных средств застройщика устанавливается Правительством Российской Федерации;

1.2) наличие на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, денежных средств в размере не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства на банковском счете застройщика, открытом в уполномоченном банке в соответствии с частью 2.3 настоящей статьи, либо наличие на указанную дату кредитного договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, предусматривающего предоставление уполномоченным банком застройщику целевого кредита на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в размере не менее сорока процентов от проектной стоимости строительства;

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

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

1.5) обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство, на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, не превышают один процент от проектной стоимости строительства. Данное правило не применяется в отношении обязательств застройщика по устранению недостатков объекта долевого строительства в соответствии со статьей 7 настоящего Федерального закона;

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

1.7) отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

1.8) застройщик соблюдает нормативы финансовой устойчивости;

2) в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица - застройщика;

3) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом;

4) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

5) в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года

N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

6) в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

7) у юридического лица - застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". Застройщик считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Данное правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

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

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

2.1. Утратила силу с 30 июля 2017 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

2.2. Застройщики, не удовлетворяющие требованиям, указанным в части 2 настоящей статьи, не имеют права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов.

2.2-1. В целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, установленном статьями 201.8-1 и 201.8-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", застройщики, не соответствующие требованиям части 2 настоящей статьи, вправе заключать договоры участия в долевом строительстве и на таких застройщиков не распространяются требования части 1.2 настоящей статьи.

2.3. В целях осуществления деятельности, предусмотренной настоящим Федеральным законом, застройщик, технический заказчик, выполняющий работы в соответствии с договором, заключенным с застройщиком, и генеральный подрядчик, выполняющий работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком, обязаны открыть банковские счета в одном и том же уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов. Застройщик вправе иметь только один расчетный счет (далее - расчетный счет застройщика). Если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости в пределах нескольких разрешений на строительство, такой застройщик должен иметь отдельный расчетный счет в отношении каждого разрешения на строительство. В договор банковского счета (банковских счетов) включается условие о согласии клиента на предоставление уполномоченным банком информации, предусмотренной настоящим Федеральным законом, уполномоченному органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанному в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, и некоммерческой организации, указанной в части 1 статьи 23.2 настоящего Федерального закона. Операции по списанию средств с банковского счета (банковских счетов) застройщика осуществляются уполномоченным банком в соответствии с требованиями, указанными в статье 18.2 настоящего Федерального закона. При этом число расчетных счетов застройщиков не должно превышать количество разрешений на строительство.

2.3-1. Застройщик вправе расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком, в этом случае застройщик и иные лица, указанные в части 2.3 настоящей статьи, обязаны открыть банковские счета в другом уполномоченном банке и перевести все суммы денежных средств на новые банковские счета. Застройщик не позднее одного рабочего дня со дня открытия нового банковского счета уведомляет об этом банк, в котором был открыт банковский счет, и иных лиц, указанных в части 2.3 настоящей статьи. После получения от застройщика уведомления уполномоченный банк не вправе проводить операции по расчетному счету застройщика, за исключением операций, распоряжения о проведении которых поступили до дня или в день получения соответствующего распоряжения об операции по переводу денежных средств на новый расчетный счет застройщика. Сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика подлежат размещению застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 настоящего Федерального закона (далее - единая информационная система жилищного строительства, система), с указанием номера расчетного счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер) не позднее одного рабочего дня со дня открытия или закрытия расчетного счета застройщика.

2.3-2. Застройщик вправе расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в случае, если застройщик принимает решение не привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве и у застройщика отсутствуют обязательства перед участниками долевого строительства. Договор банковского счета с уполномоченным банком не может быть расторгнут, если застройщик является истцом или ответчиком в судебном разбирательстве, предметом которого являются споры по обязательствам застройщика, возникшим после дня открытия банковского счета в уполномоченном банке, перед уполномоченным банком или участниками долевого строительства. Договор банковского счета с уполномоченным банком также не может быть расторгнут, если не окончено исполнительное производство по указанным в настоящей части обязательствам застройщика. При расторжении договора банковского счета по основаниям, предусмотренным настоящей частью, не применяются положения, предусмотренные частью 2.3-1 настоящей статьи.

2.3-3. При исключении Банком России уполномоченного банка из перечня банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, застройщик расторгает договор банковского счета с таким банком в одностороннем порядке. В этом случае застройщик и иные лица, указанные в части 2.3 настоящей статьи, обязаны открыть банковские счета в другом уполномоченном банке и перевести все суммы денежных средств на новые банковские счета не позднее тридцати рабочих дней со дня размещения Банком России информации об исключении уполномоченного банка из указанного перечня банков. До получения от застройщика уведомления об открытии нового банковского счета в уполномоченном банке банк, который исключен Банком России из указанного в настоящей части перечня банков и в котором открыт расчетный счет застройщика, контролирует соответствие назначения и размера платежа, указанного в распоряжении застройщика, содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения, и требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона в порядке, установленном статьей 18.2 настоящего Федерального закона. После получения от застройщика указанного в настоящей части уведомления такой банк не вправе проводить операции по расчетному счету застройщика, за исключением операций, распоряжения о проведении которых поступили до дня или в день получения соответствующего распоряжения об операции по переводу денежных средств на новый расчетный счет застройщика.

2.4. Утратила силу с 30 июля 2017 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

2.5. Утратила силу с 30 июля 2017 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

2.6. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, обязан направить в 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), уведомление:

1) об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов - не позднее одного рабочего дня, следующего за днем установления факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в части 1.1, пунктах 1, 1.2 - 1.7, 2 - 6 части 2 настоящей статьи, и (или) использования застройщиком денежных средств в целях, не предусмотренных статьей 18 настоящего Федерального закона;

2) об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов - не ранее пяти рабочих дней, но не позднее семи рабочих дней со дня направления застройщику через его личный кабинет в единой информационной системе жилищного строительства уведомления об установлении факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в пунктах 1.1, 1.8, 7 и 8 части 2 настоящей статьи, которое направляется не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям, предусмотренным настоящим пунктом;

3) о неисполнении застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве - в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности;

4) о соответствии застройщика требованиям, указанным в частях 1.1 и 2 настоящей статьи, - не позднее одного рабочего дня, следующего за днем установления факта соответствия застройщика указанным требованиям.

3. В случае привлечения денежных средств граждан для строительства лицом, не имеющим в соответствии с настоящим Федеральным законом на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 статьи 1 настоящего Федерального закона, гражданин может потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов от суммы этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

4. Застройщик вправе привлекать в соответствии с настоящим Федеральным законом денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, нежилого помещения, определенного подпунктом 3.1 пункта 1 статьи 201.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", и машино-места, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

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

Статья 3.1. Раскрытие информации застройщиком

1. Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной настоящим Федеральным законом, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства. Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

2. Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать следующую информацию:

1) разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 части 1 статьи 20 настоящего Федерального закона;

2) документы, указанные в пунктах 1 и 4 части 2 статьи 21 настоящего Федерального закона;

3) проектная декларация, в том числе с внесенными в нее изменениями;

4) заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанного в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона;

5) проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, отвечающие требованиям настоящего Федерального закона;

6) утратил силу с 13 июля 2020 г. - Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ

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

8) фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания);

9) градостроительный план земельного участка;

10) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

11) документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика;

12) сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

13) извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

14) сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер);

15) иная информация, предусмотренная настоящим Федеральным законом.

2.1. Информация, указанная в пунктах 2, 6, 8 - 10, 13 части 2 настоящей статьи, раскрывается застройщиком в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

3. Информация, указанная в пунктах 1, 2, 6, 9 - 11 части 2 настоящей статьи, подлежит размещению в единой информационной системе жилищного строительства до направления на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

3.1. Информация, указанная в пунктах 12, 13, 14 части 2 настоящей статьи, подлежит размещению в единой информационной системе жилищного строительства не позднее трех рабочих дней со дня наступления соответствующего события.

3.2. Фотографии, указанные в пункте 8 части 2 настоящей статьи, подлежат размещению в единой информационной системе жилищного строительства ежемесячно. Сведения, указанные в пункте 11 части 2 настоящей статьи, подлежат размещению застройщиком в указанной системе на ежеквартальной основе одновременно с размещением промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности.

4. Изменения, внесенные в сведения и документы, подлежащие раскрытию в соответствии с настоящим Федеральным законом, подлежат размещению в единой информационной системе жилищного строительства в течение трех рабочих дней со дня внесения таких изменений.

5. Утратила силу с 1 июля 2018 г. - Федеральный закон от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ

6. Застройщик в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, неполноту и (или) недостоверность информации, подлежащей раскрытию в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Статья 3.2. Требования к органам управления застройщика и его участникам

1. Коллегиальный исполнительный орган застройщика, единоличный исполнительный орган застройщика или управляющая компания, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика (далее - руководитель застройщика), главный бухгалтер застройщика и кандидаты на указанные должности должны соответствовать требованиям, установленным настоящей статьей.

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 4. Договор участия в долевом строительстве

1. По договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

2. Утратила силу с 30 июля 2017 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

3. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

3.1. Требования к электронной форме договора, соглашения о внесении изменений в договор, соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, в том числе требования к формату и заполнению форм таких документов, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. Договор должен содержать:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, о количестве этажей, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения), а также условный номер такого объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:

а) исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

б) размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона;

6) условия, предусмотренные частью 5 статьи 18.1 настоящего Федерального закона, в случае, указанном в части 1 статьи 18.1 настоящего Федерального закона.

4.1. Условия договора, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.

5. При отсутствии в договоре условий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, такой договор считается незаключенным.

6. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик.

7. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

8. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с настоящим Федеральным законом, входят в состав наследства участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

9. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

10. В случаях, предусмотренных Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства", договоры участия в долевом строительстве жилых помещений, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения этих жилых помещений к стандартному жилью, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, должны содержать сведения, установленные указанным Федеральным законом.

10.1. Утратила силу с 30 декабря 2020 г. - Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. N 494-ФЗ

10.2. Утратила силу с 30 декабря 2020 г. - Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. N 494-ФЗ

11. К объекту долевого строительства, строительство (создание) которого на находящемся в государственной или муниципальной собственности земельном участке на день прекращения действия договора аренды такого земельного участка не завершено, положения статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не применяются.

Статья 5. Цена договора

1. В договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

2. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения. При увеличении цены договора застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном статьей 23.2 настоящего Федерального закона.

3. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

4. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящего Федерального закона.

5. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящего Федерального закона.

6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Статья 6. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства

1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого

строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статья 7. Гарантии качества, предусмотренные договором

1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

1.1. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

2. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

4. Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

5.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие

нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-I "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-I "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

Статья 8. Передача объекта долевого строительства

1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

3. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком

обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

6. Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 настоящей статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

Статья 9. Расторжение договора

1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) утратил силу с 13 июля 2020 г. - Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ

5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

1.1. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

1.2. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

2. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин,

указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 настоящего Федерального закона, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 настоящего Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 настоящего Федерального закона, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

6. В случае нарушения застройщиком предусмотренных частями 2 и 5 настоящей статьи срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса застройщик уплачивает участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств застройщиком участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

7. При возврате застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Федеральным законом или договором, не допускается.

Статья 10. Ответственность за нарушение обязательств по договору

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Статья 11. Уступка прав требований по договору

1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента

государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. В случае, если соглашение (договор) об уступке прав требований по договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные частями 3 и 3.1 статьи 4 настоящего Федерального закона.

3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

4. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных частью 3 настоящей статьи требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Договор уступки прав требования неустойки, штрафа (пени) не подлежит государственной регистрации.

Статья 12. Исполнение обязательств по договору

1. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Статья 12.1. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору

1. Залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 настоящего Федерального закона, должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство:

1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором;

2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

2. Утратила силу с 30 июля 2017 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

3. Утратила силу с 30 июля 2017 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

Статья 13. Обеспечение исполнения обязательств по договору залогом

1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости с учетом особенностей, предусмотренных частью 2.1 настоящей статьи. Правила настоящей статьи не применяются при заключении договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона.

2. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

2.1. При осуществлении застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в случае, если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 1 июля 2019

года, либо в случае, если застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство, предусмотренный частями 1 и 7 настоящей статьи залог земельного участка при разделе указанного земельного участка сохраняется в отношении образуемого земельного участка, на котором строятся (создаются) либо построены (созданы) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства, и прекращается в отношении изменяемого земельного участка, который в результате его раздела сохраняется в измененных границах. Для раздела земельного участка в случаях, предусмотренных настоящей частью, получение согласия участников долевого строительства (залогодержателей) и банка, если иное не предусмотрено договором с таким банком, не требуется. Правила настоящей части применяются также в отношении залога права аренды, права субаренды земельного участка. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обязаны в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика соответствующего заявления совершить предусмотренные земельным законодательством действия, необходимые для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемый и изменяемый земельные участки.

3. С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

4. Утратила силу.

5. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

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

1) залогодержателем имущества, указанного в частях 1 - 3 настоящей статьи, является банк;

2) от указанного в пункте 1 настоящей части залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 настоящего Федерального закона, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 настоящей статьи;

3) утратил силу с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

7. После заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество, указанное в частях 1 - 3 настоящей статьи, не может передаваться в залог без согласия участников долевого строительства, за исключением случая передачи в залог банку в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 настоящего Федерального закона и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 настоящей статьи.

7.1. В случаях, предусмотренных частями 6 и 7 настоящей статьи, застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства, не превышающие в совокупности с полученными от банков целевыми кредитами указанной в проектной декларации стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

8. С момента передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, право залога, возникшее на основании настоящего Федерального

закона, а также на основании договора с банком в предусмотренных частями 6 и 7 настоящей статьи случаях, не распространяется на данный объект долевого строительства.

8.1. Возникший на основании настоящего Федерального закона в связи с заключением договора участия в долевом строительстве или на основании договора с банком в предусмотренных частями 6 и 7 настоящей статьи случаях залог земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо залог права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, прекращается со дня осуществления государственного кадастрового учета указанного многоквартирного дома. Положения настоящей части применяются только в случае, если земельный участок образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в указанном многоквартирном доме после регистрации права собственности на такие помещения. Соответствующая запись в Едином государственном реестре недвижимости о залоге в отношении этого земельного участка подлежит погашению органом регистрации прав без заявления о погашении данного залога одновременно с государственным кадастровым учетом указанного многоквартирного дома, построенного (созданного) с привлечением денежных средств участников долевого строительства. При направлении органом регистрации прав межведомственного запроса в целях получения информации об образовании земельного участка в границах, указанных в настоящей части, соответствующая запись о залоге погашается в Едином государственном реестре недвижимости в течение одного рабочего дня со дня поступления ответа на направленный межведомственный запрос.

9. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Федерального закона, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

Статья 14. Особенности обращения взыскания на предмет залога

1. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

2. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные частью 1 настоящей статьи, независимо от сроков исполнения застройщиком обязательств перед залогодержателями, указанными в частях 6 и 7 статьи 13 настоящего Федерального закона.

3. Утратила силу.

Статья 15. Особенности распределения денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества

1. Денежные средства, вырученные от реализации заложенного имущества, после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на такое имущество и его реализацией, направляются на удовлетворение требований участников долевого строительства и залогодержателей, указанных в частях 6 и 7 статьи 13 настоящего Федерального закона.

2. При недостатке денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, такие денежные средства после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на данное имущество и его реализацией, распределяются между участниками долевого строительства и залогодержателями, указанными в частях 6 и 7 статьи 13 настоящего Федерального закона, пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований.

3. Утратила силу.

4. Утратила силу.

5. Зачислению в депозит нотариуса подлежат денежные средства, причитающиеся участникам долевого строительства, не заявившим своих требований до даты проведения публичных торгов, на которых было реализовано заложенное имущество. Указанные участники долевого строительства вправе получить денежные средства через депозит нотариуса в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 15.1. Утратила силу с 30 июля 2017 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

Статья 15.2. Утратила силу с 30 июля 2017 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

Статья 15.3. Утратила силу с 30 июля 2017 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

Статья 15.4. Особенности привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу

1. В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 настоящего Федерального закона (далее - счет эскроу).

1.1. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит.

1.1-1. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, предоставленного по договору синдицированного кредита (займа), участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке (уполномоченных банках) - участнике (участниках) синдиката кредиторов, определенном таким договором синдицированного кредита (займа).

1.2. При заключении застройщиком договора кредита, предоставленного в целях рефинансирования (перекредитования) указанного в частях 1.1 и 1.1-1 настоящей статьи целевого кредита, участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным после дня заключения указанного в настоящей части договора кредита, вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, с которым застройщик заключил договор кредита, предоставленного в целях рефинансирования (перекредитования) указанного в частях 1.1 и 1.1-1 настоящей статьи целевого кредита.

1.3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, при исключении Банком России уполномоченного банка из перечня банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости после дня исключения Банком России уполномоченного банка из указанного перечня банков, на счета эскроу, открытые в таком уполномоченном банке. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком без привлечения средств целевого кредита, при исключении Банком России уполномоченного банка из указанного перечня банков участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости после дня исключения Банком России уполномоченного банка из указанного перечня банков, на счета эскроу, открытые в другом уполномоченном банке.

2. В случае, указанном в части 1 настоящей статьи, договором участия в долевом строительстве должны быть предусмотрены указанные в пунктах 1 - 4 части 4 статьи 4 настоящего Федерального закона условия договора, а также обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены договором участия в долевом строительстве (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

3. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены

считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4. В случае заключения договоров участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей, требования, предусмотренные абзацем вторым пункта 1 статьи 2, частью 1.1, пунктами 1.1 - 1.8, 7 части 2, частями 2.3 и 4 статьи 3, частями 2, 5 - 7 статьи 9 (за исключением случаев расторжения договора участия в долевом строительстве по основаниям, возникшим после ввода объекта в эксплуатацию), статьями 12.1, 13, 14, 15, 18 - 18.2 настоящего Федерального закона, не применяются.

5. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, выдает застройщику в соответствии со статьей 19 настоящего Федерального закона заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным пунктами 1, 2 - 6, 8 части 2 статьи 3 и статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона, или отказывает в выдаче такого заключения в случае несоответствия застройщика и (или) проектной декларации указанным требованиям.

6. Соответствие застройщика требованиям части 1.1 и пунктов 1.1 - 1.8, 7 части 2 статьи 3 настоящего Федерального закона в случае привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в соответствии с настоящей статьей не требуется.

7. Основанием отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, помимо оснований, указанных в пунктах 1 - 3 и 5 части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона, является:

1) наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

2) признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

3) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.

7.1. Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении предусмотренного пунктом 1 части 7 настоящей статьи основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.

8. С момента передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

9. С даты государственной регистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения и (или) машино-места, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществлялось за счет средств кредита, такие помещения считаются находящимися в залоге у залогодержателя.

10. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

Статья 15.5. Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве

1. Счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве открывается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 настоящей статьи.

3. Если уполномоченный банк взаимодействует с клиентами с использованием систем дистанционного банковского обслуживания, заявление об открытии счета эскроу, договор счета эскроу могут быть заполнены и подписаны простой электронной подписью с использованием систем дистанционного банковского обслуживания уполномоченного банка в соответствии с банковскими правилами.

4. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии со статьей 15.4 настоящего Федерального закона, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

5. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

6. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

7. Помимо предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации оснований прекращения договора счета эскроу договор счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве прекращается по следующим основаниям:

1) при расторжении договора участия в долевом строительстве;

2) при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

7.1. Уполномоченный банк (эскроу-агент) вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора.

8. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 настоящей статьи, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком в соответствии с частью 9 настоящей статьи сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве. В случае непоступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента в течение четырнадцати рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного

строительства сведений, указанных в части 9 настоящей статьи, денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре счета эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре участия в долевом строительстве на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в части 9 настоящей статьи, перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре счета эскроу, если иное не предусмотрено частью 8.1 настоящей статьи.

8.1. Если при заключении договора участия в долевом строительстве, который прекращен по основаниям, предусмотренным частью 7 настоящей статьи, либо кредитного договора (договора займа), заключенного для расчетов по такому договору участия в долевом строительстве, использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала, уполномоченный банк на основании заявления гражданина - участника долевого строительства направляет в Пенсионный фонд Российской Федерации и его территориальные органы предусмотренный частью 4 статьи 10.1 Федерального закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" запрос. Возврат средств (части средств) материнского (семейного) капитала, использованных на приобретение (строительство) жилого помещения по такому договору, осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей".

9. Орган регистрации прав не позднее пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве, заключенного с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 настоящего Федерального закона, размещает в единой информационной системе жилищного строительства сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

10. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

11. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

12. Уполномоченный банк, в котором открыт счет эскроу участника долевого строительства, информирует такого участника долевого строительства, являющегося владельцем счета эскроу, о наличии основания для одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора участия в долевом строительстве, предусмотренного пунктом 1 части 7 статьи 15.4 настоящего Федерального закона, не позднее десяти рабочих дней после дня наступления такого основания или получения уведомления от застройщика в случае, если кредитором застройщика является другое лицо, способом, предусмотренным договором счета эскроу.

Статья 15.6. Страхование гражданской ответственности застройщика

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

Статья 16. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства

1. Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии со статьей 8 настоящего Федерального закона подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

2. Утратила силу с 1 января 2017 г.

3. Утратила силу с 1 января 2017 г.

4. Утратила силу с 1 января 2017 г.

5. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6. После передачи застройщиком по правилам, предусмотренным статьей 8 настоящего Федерального закона, объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). В таком случае:

1) застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с частью 1 статьи 28 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости;

2) подача участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства не требуется и данный участник после проведения государственной регистрации его права собственности на объект долевого строительства вправе представить в орган регистрации прав указанный в пункте 2 части 11 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

Статья 17. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве и соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве

Договор участия в долевом строительстве и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Статья 18. Использование денежных средств застройщиком

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

1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;

2) платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках;

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

3.1) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения;

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

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

6) утратил силу с 30 декабря 2020 г. - Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. N 494-ФЗ

7) утратил силу с 30 декабря 2020 г. - Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. N 494-ФЗ

8) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном развитии территории, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этим договором, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона. При этом размер платежей, подлежащих осуществлению по проекту строительства, реализуемому на основании этого договора, устанавливается застройщиком самостоятельно исходя из расчетного суммарного объема денежных средств, подлежащих уплате по этому договору, пропорционально планируемой стоимости каждого проекта строительства и указывается в проектной декларации в соответствии с пунктом 10.1 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона;

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

10) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пунктах 7 - 9 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона;

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

12) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика, при условии, что денежные средства и начисленные по такому депозиту проценты подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого указанные денежные средства размещались;

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

13.1) перевод денежных средств на счет в другом уполномоченном банке, открытом в соответствии с частью 2.3-1 статьи 3 настоящего Федерального закона;

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

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

16) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случае расторжения договора участия в долевом строительстве;

17) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена федеральными законами;

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

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

19.1) оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано;

19.2) оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства;

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

2. Расходы, предусмотренные пунктами 13, 17 - 20 части 1 настоящей статьи, не могут составлять более чем десять процентов от проектной стоимости строительства, а для застройщиков, которые или основные общества которых раскрывают консолидированную финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, указанные расходы не могут составлять более чем двадцать процентов от проектной стоимости строительства.

3. По расчетному счету застройщика не допускается совершение следующих операций:

1) операции, связанные с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц;

2) операции, связанные с обеспечением исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) предоставление ссуд, займов, за исключением целевых займов, предоставляемых застройщиком другому застройщику, по отношению к которому он является основным обществом;

4) покупка ценных бумаг;

5) операции, связанные с созданием коммерческих и некоммерческих организаций, участием в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением операций, связанных с созданием (участием в уставных капиталах) хозяйственных обществ - застройщиков, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом;

6) оплата выпускаемых (выдаваемых) застройщиком ценных бумаг, за исключением оплаты выпускаемых им акций.

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

строительства. При этом застройщик самостоятельно определяет размер авансовых платежей по каждому договору с учетом определенного настоящей частью ограничения.

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

6. Застройщик не вправе осуществлять иную деятельность, за исключением деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство, и деятельности, указанной в части 7.1 настоящей статьи.

7. Застройщик не вправе:

1) привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых кредитов на строительство в соответствии с требованиями части 6 настоящей статьи и предоставляемых учредителями (участниками) застройщика целевых займов;

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

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

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

5) предоставлять займы и ссуды, за исключением целевых займов, предоставляемых застройщиком другому застройщику, по отношению к которому он является основным обществом;

6) приобретать ценные бумаги;

7) создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением создания (участия в уставных капиталах) хозяйственных обществ - застройщиков, по отношению к которым застройщик является (становится) основным обществом;

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

7.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости до осуществления государственного кадастрового учета таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении объектов долевого строительства, не являющихся предметом других договоров участия в долевом строительстве. В случае заключения договоров участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных настоящей частью, требования, предусмотренные частями 1.2 и 4 статьи 3, статьей 15.4 настоящего Федерального закона, не применяются.

8. Утратила силу с 25 декабря 2018 г. - Федеральный закон от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ

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

Статья 18.1. Условия использования денежных средств участников долевого строительства на возмещение затрат на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, уплату процентов по целевым кредитам (целевым займам) на их строительство, реконструкцию

1. Строительство, реконструкция объекта социальной инфраструктуры и (или) уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам (целевым займам) на их строительство, реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, в случаях, указанных в пунктах 7 - 10 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, допускаются при условии, если после ввода такого объекта в эксплуатацию на такой объект возникает право общей долевой собственности у участников долевого строительства или такой объект безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность. В этом случае застройщики, осуществляющие строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, вправе заключить соглашение о распределении затрат на строительство указанных объектов социальной инфраструктуры.

2. После ввода в эксплуатацию указанного в части 1 настоящей статьи объекта социальной инфраструктуры право общей долевой собственности на такой объект возникает у участников долевого строительства, заключивших с застройщиком соглашения о возникновении у них доли в праве общей долевой собственности на такой объект в соответствии с частью 7 настоящей статьи, если доля общей площади жилых помещений, площади нежилых помещений, являющихся объектами долевого строительства по договорам, заключенным с такими участниками долевого строительства, составляет не менее пятидесяти процентов от общей площади жилых помещений, площади нежилых помещений, являющихся объектами долевого строительства по всем договорам, заключенным с участниками долевого строительства, денежные средства которых использовались застройщиком на строительство, реконструкцию такого объекта социальной инфраструктуры, на уплату процентов и основной суммы долга по целевому кредиту (целевому займу) на его строительство, реконструкцию, за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи.

3. Указанный в части 1 настоящей статьи объект социальной инфраструктуры подлежит безвозмездной передаче в государственную или муниципальную собственность, если обязательство по передаче такого объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность и порядок осуществления этой передачи предусмотрены нормативным правовым актом органа государственной власти, муниципальным правовым актом, указанным в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона договором о комплексном развитии территории, а в случае, указанном в пункте 9 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, иным договором или соглашением, заключенными застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления.

4. Если указанные в части 3 настоящей статьи договоры или соглашения не содержат обязательство по передаче объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, такие договоры или соглашения могут содержать условие о безвозмездной передаче объекта социальной инфраструктуры после ввода его в эксплуатацию в государственную или муниципальную собственность в случае, если доля общей площади жилых помещений, площади нежилых помещений, являющихся объектами долевого строительства по договорам, заключенным с участниками долевого строительства, которые заключили с застройщиком соглашения о возникновении у них доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры в соответствии с частью 7 настоящей статьи, составляет менее пятидесяти процентов от общей площади жилых помещений, площади нежилых помещений, являющихся объектами долевого строительства по всем договорам, заключенным с участниками долевого строительства, денежные средства которых использовались застройщиком на строительство, реконструкцию такого объекта социальной инфраструктуры, на уплату процентов и основной суммы долга по целевому кредиту (целевому займу) на его строительство или реконструкцию.

5. В случае, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, в отношении объекта социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого возмещаются частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, договор участия в долевом строительстве должен содержать:

1) назначение объекта социальной инфраструктуры;

2) цели затрат застройщика из числа целей, указанных в пунктах 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, и размеры таких затрат, в том числе с указанием целей и размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору;

3) цели и размеры затрат застройщика, установленных в соответствии с требованиями пунктов 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона и подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, с которым заключен договор;

4) сведения об указанного в частях 3 и 4 настоящей статьи договоре о комплексном развитии территории или иных заключенных застройщиком с органом государственной власти, органом местного самоуправления договоре или соглашении.

6. В случае, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, в отношении объекта социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов и основной суммы долга по целевым кредитам (целевым займам) на строительство, реконструкцию которого планируется возмещать частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, в проектную декларацию включается информация:

1) о виде, назначении объекта социальной инфраструктуры;

2) о целях затрат застройщика из числа целей, указанных в пунктах 7 - 10 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, о планируемых размерах таких затрат, в том числе с указанием целей и планируемых размеров таких затрат за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору;

3) об указанного в частях 3 и 4 настоящей статьи договоре о комплексном развитии территории, иных заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления договоре или соглашении.

7. Соглашение о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры должно быть заключено застройщиком и участником долевого строительства при заключении договора участия в долевом строительстве, и оно является неотъемлемой его частью. Указанное соглашение должно содержать:

1) вид, назначение объекта социальной инфраструктуры;

2) условие о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры после ввода такого объекта в эксплуатацию, указанное в части 2 настоящей статьи;

3) порядок определения доли в праве общей долевой собственности на такой объект в соответствии с частью 9 настоящей статьи;

4) информацию о налоговых и иных обязательствах собственников объекта социальной инфраструктуры, установленных законодательством Российской Федерации;

5) иные установленные Правительством Российской Федерации условия.

8. Правительством Российской Федерации утверждается типовое соглашение о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры.

9. В случае, указанном в части 2 настоящей статьи, размер доли участника долевого строительства в праве общей долевой собственности участников долевого строительства, заключивших с застройщиком соглашения о возникновении у них доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры, определяется пропорционально доле общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства по договору.

Статья 18.2. Порядок совершения операций по расчетному счету застройщика

1. Застройщик при направлении распоряжения обязан предоставлять в уполномоченный банк документы или копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжения, в том числе договоры и акты сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг, акты приема-передачи товара, товарно-транспортные накладные, счета, счета-фактуры, иные документы, подтверждающие исполнение получателем средств своих обязательств по договору. Состав документов, необходимых для проведения операций по расчетному счету застройщика, устанавливается Правительством Российской Федерации по согласованию с Центральным банком Российской Федерации.

2. При принятии распоряжения к исполнению уполномоченный банк контролирует соответствие назначения и размера платежа, указанного в распоряжении, содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения, и требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 11, 14, 15 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона. Уполномоченный банк исполняет распоряжение застройщика не позднее следующего рабочего дня со дня его получения либо в целях дополнительной проверки представленных застройщиком документов приостанавливает исполнение такого распоряжения на срок не более трех рабочих дней. По истечении срока, на который операция приостановлена, уполномоченный банк не позднее следующего рабочего дня исполняет такое распоряжение либо в случаях, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, отказывает в проведении операции по расчетному счету застройщика.

3. Уполномоченный банк отказывает в проведении операции по расчетному счету застройщика в случае, если:

1) операция указана в части 3 статьи 18 настоящего Федерального закона;

2) назначение платежа, указанное в распоряжении, не соответствует части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона;

3) размер платежей по операции по оплате расходов, предусмотренных пунктами 13, 17 - 20 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, понесенных за период строительства, в совокупности превышает десять процентов от проектной стоимости строительства либо двадцать процентов от проектной стоимости строительства для застройщиков, которые или основные общества которых раскрывают консолидированную финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности;

4) размер платежей по операции по оплате авансовых платежей за выполнение работ, указанных в пунктах 1, 3, 4 и 9 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, в совокупности превышает тридцать процентов от проектной стоимости строительства;

5) назначение и размер платежа, указанные в распоряжении, не соответствуют содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения;

6) производится снятие с расчетного счета застройщика или зачисление на такой счет денежных средств в наличной форме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 17 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, а также случаев возврата на расчетный счет застройщика денежных средств в наличной форме, ранее снятых с данного счета в целях осуществления расходов, предусмотренных пунктом 17 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона.

4. Уполномоченный банк в случае поступления распоряжений о совершении операций по расчетному счету застройщика, не соответствующих части 2 настоящей статьи, приостанавливает операцию. В случае отказа в проведении операции в соответствии с настоящей статьей уполномоченный банк уведомляет об этом уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, и некоммерческую организацию, указанную в части 1 статьи 23.2 настоящего Федерального закона, в день отказа в проведении операции по счету. Уведомление должно содержать идентифицирующие сведения о застройщике, содержание операции и основание отказа в ее проведении.

5. Запрещается снятие с расчетного счета застройщика или зачисление на такой счет денежных средств в наличной форме, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 17 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, а также случаев возврата на расчетный счет застройщика денежных средств в наличной форме, ранее снятых с данного счета в целях осуществления расчетов, предусмотренных пунктом 17 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона.

6. Отказ в проведении или приостановление операции по расчетному счету застройщика в случаях, установленных настоящей статьей, не является основанием для применения мер гражданско-правовой ответственности в отношении уполномоченного банка.

7. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство, и предоставления застройщиком в уполномоченный банк документов, подтверждающих получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, предусмотренные настоящей статьей требования в части осуществления уполномоченным банком контроля соответствия назначения и размера платежа, указанного в распоряжении застройщика, содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения, и требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона не применяются.

Статья 19. Проектная декларация

1. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

2. Проектная декларация, информация о соответствии физического лица, определенного в части 4 статьи 3.2 настоящего Федерального закона, требованиям указанной статьи до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости направляются застройщиком через его личный кабинет в единой информационной системе жилищного строительства в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации.

2.1. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, в срок не более тридцати дней со дня получения проектной декларации осуществляет подготовку и выдачу застройщику заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона, или отказ в выдаче такого заключения. В целях подтверждения соответствия застройщика требованиям частями 1.1 и 2 статьи 3 настоящего Федерального закона уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, запрашивает в органах государственной власти, органах местного самоуправления, иных организациях необходимые сведения в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

2.1-1. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 настоящего Федерального закона, или отказ в выдаче такого заключения выдается уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанным в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, с использованием единой информационной системы жилищного строительства в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной подписью.

2.2. В выдаче указанного в части 2.1 настоящей статьи заключения отказывается в случае выявления уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанным в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, фактов несоответствия застройщика требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьей 3.2 настоящего Федерального закона, и (или) несоответствия проектной декларации требованиям, установленным статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона. Отказ в выдаче указанного в части 2.1 настоящей статьи заключения по иным основаниям не допускается.

2.3. В случае, если уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации отказал в выдаче застройщику указанного в части 2.1 настоящей статьи заключения либо если в течение шестидесяти дней со дня выдачи застройщику такого заключения застройщиком не поданы документы на государственную регистрацию договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, проектная декларация подлежит повторному направлению в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, для получения указанного в части 2.1 настоящей статьи заключения в порядке, установленном частью 2 настоящей статьи.

2.4. Форма проектной декларации устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

3. Утратила силу с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ

4. Застройщик обязан вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным. Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Если проект строительства предусматривает строительство нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости внесение изменений в проектную декларацию о введенном в эксплуатацию объекте не требуется.

4.1. утратил силу с 13 июля 2020 г. - Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ

5. утратил силу с 13 июля 2020 г. - Федеральный закон от 13 июля 2020 г. N 202-ФЗ

6. Проектная декларация с внесенными в нее изменениями подлежит направлению через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, с использованием усиленной квалифицированной

электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации с внесенными изменениями.

7. В случае нарушения застройщиком установленных настоящим Федеральным законом требований к проектной декларации участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства по договору, и уплатить проценты в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

8. Застройщик несет ответственность за размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию (за исключением выявленных в ней технических ошибок - описок, опечаток, грамматических или иных подобных ошибок), за предоставление им неполной и (или) недостоверной информации, размещение или предоставление которой предусмотрено настоящим Федеральным законом, а также за нарушение сроков направления и (или) размещения проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 20. Информация о застройщике

1. Информация о застройщике должна содержать информацию:

1) о фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

2) о государственной регистрации застройщика;

3) об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика (далее - бенефициарный владелец);

3.1) об учредителях (участниках) и бенефициарных владельцах застройщика с указанием следующих сведений:

а) сведения, позволяющие идентифицировать учредителя (участника) и бенефициарного владельца (для физического лица - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), для юридического лица - основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика);

б) доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика;

в) описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми лицо является бенефициарным владельцем;

3.2) о физических и (или) юридических лицах, входящих в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком, с указанием следующих сведений:

а) сведения, позволяющие идентифицировать лицо (для физического лица - фамилия, имя, отчество (при наличии), страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), гражданство, для юридического лица - организационно-правовая форма, основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика);

б) основание, по которому лицо входит в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите конкуренции в одну группу лиц с застройщиком;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию;

5) о членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства;

6) о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату;

7) о соответствии застройщика требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3 настоящего Федерального закона.

1.1. Наряду с указанной в части 1 настоящей статьи информацией застройщик вправе включать в проектную декларацию иную не противоречащую законодательству информацию о застройщике.

2. Застройщик обязан, если предусмотренные настоящей частью документы не размещены в открытой части единой информационной системы жилищного строительства, представить для ознакомления любому обратившемуся лицу:

1) учредительные документы застройщика;

2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;

3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

4) утратил силу;

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

6) утратил силу с 30 июля 2017 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

3. Застройщик представляет документы, указанные в части 2 настоящей статьи, в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий. Документы, указанные в части 2 настоящей статьи, не могут быть изъяты, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Статья 21. Информация о проекте строительства

1. Информация о проекте строительства одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство должна соответствовать документации по планировке территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации допускается строительство указанных объектов недвижимости при отсутствии документации по планировке территории), проектной документации и содержать информацию:

1) о видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, о виде договора, для исполнения которого застройщиком осуществляется реализация проекта строительства (в случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, а также коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект (группу объектов) капитального строительства (в случае строительства многоквартирных домов - наименование жилого комплекса), если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение (наименование жилого комплекса) в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого

строительства, о генеральном подрядчике, выполняющем работы в соответствии с договором строительного подряда, заключенным с застройщиком;

2) о разрешении на строительство (дата, номер, срок действия, наименование органа, выдавшего разрешение на строительство);

3) о правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка;

4) о планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства;

5) о местоположении и характеристиках строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений;

6) о планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи;

7) о количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о наличии и площади частей жилого помещения и нежилого помещения;

8) о составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме);

9) о примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

9.1) о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии со статьей 6 настоящего Федерального закона;

10) о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

10.1) о размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пунктах 7 и 8 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона;

11) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу в случае привлечения денежных средств участников долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона;

11.1) о целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа);

11.2) о количестве заключенных договоров (общая площадь объектов долевого строительства и цена договора) с указанием вида объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение, машино-место), с указанием в том числе количества договоров, заключенных при условии уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или с использованием счетов эскроу;

12) об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства;

13) о размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика;

14) утратил силу с 30 июля 2017 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

15) утратил силу с 30 июля 2017 г. - Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ

16) информацию, указанную в части 6 статьи 18.1 настоящего Федерального закона, в случае, предусмотренном частью 1 статьи 18.1 настоящего Федерального закона.

1.1. Наряду с указанной в части 1 настоящей статьи информацией застройщик вправе включать в проектную декларацию иную не противоречащую законодательству информацию о проекте строительства.

2. По требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления:

1) разрешение на строительство;

2) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

3) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

4) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

5) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Статья 21.1. Фонд субъекта Российской Федерации

1. Фонд субъекта Российской Федерации создается в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду субъекта Российской Федерации имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан - участников долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, и (или) завершения строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры и объектов капитального строительства, обеспечивающих подключение (технологическое присоединение) объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - объекты инфраструктуры), для их последующей безвозмездной передачи в государственную или муниципальную собственность. Субъект Российской Федерации вправе создать не более одного Фонда субъекта Российской Федерации. При этом указанный Фонд может быть создан после включения в единый реестр проблемных объектов, указанный в части 1.1 статьи 23.1 настоящего Федерального закона, сведений об объектах строительства, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

2. Статус, цели деятельности, функции Фонда субъекта Российской Федерации, порядок формирования его органов управления определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими деятельность некоммерческих организаций, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

3. Урегулирование обязательств застройщика в соответствии с частью 1 настоящей статьи может также осуществляться Фондом субъекта Российской Федерации за счет денежных средств, предоставляемых публично-правовой компанией, указанной в части 1 статьи 23.2 настоящего Федерального закона, в соответствии со статьей 13.1 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". Предусмотренные в настоящей части денежные средства не могут быть направлены на финансирование деятельности Фонда субъекта Российской Федерации.

4. Фонд субъекта Российской Федерации может выступать в качестве застройщика и осуществлять деятельность по завершению строительства указанных в части 1 настоящей статьи многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества и объектов инфраструктуры с учетом следующих особенностей:

1) части 1 - 2, 2.2 - 2.3-1, 2.6, 4 и 5 статьи 3, статьи 18 - 18.2 настоящего Федерального закона в отношении деятельности Фонда субъекта Российской Федерации не применяются;

2) Фонд субъекта Российской Федерации вправе привлекать средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве в отношении указанных в части 1 настоящей статьи объектов только при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства в порядке, установленном статьей 15.4 настоящего Федерального закона.

5. Фонд субъекта Российской Федерации осуществляет закупки в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц". Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, указанный в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона, вправе установить обязательные квалификационные требования к участникам закупок, связанных с поставкой товаров, выполнением работ или оказанием услуг, необходимых для завершения строительства объекта незавершенного строительства или объекта инфраструктуры, права на которые переданы в порядке, предусмотренном статьями 201.15-1 - 201.15-2-1 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

6. План деятельности Фонда субъекта Российской Федерации, финансовый план доходов и расходов (бюджет) Фонда субъекта Российской Федерации, в том числе смета административно-хозяйственных расходов, штатное расписание Фонда субъекта Российской Федерации, размер фонда оплаты труда работников Фонда субъекта Российской Федерации утверждаются в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в соответствии с которым создается Фонд субъекта Российской Федерации.

7. Фонд субъекта Российской Федерации не вправе:

1) использовать принадлежащее ему имущество для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц;

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

3) предоставлять займы и ссуды;

4) приобретать ценные бумаги;

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

6) совершать иные сделки, не связанные с завершением строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, за исключением сделок, связанных с обеспечением текущей деятельности Фонда субъекта Российской Федерации.

8. В целях осуществления деятельности, предусмотренной частью 1 настоящей статьи, любые расчеты по операциям, осуществляемым Фондом субъекта Российской Федерации, юридическими лицами, являющимися контрагентами Фонда субъекта Российской Федерации, и юридическими лицами - контрагентами Фонда субъекта Российской Федерации, совершающими сделки с другими юридическими лицами, производятся с участием уполномоченного банка в сфере жилищного строительства в порядке, предусмотренном статьями 9.2 - 9.4 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". При этом условия, установленные статьями 9.2 - 9.4 указанного Федерального закона в отношении публично-правовой компании, указанной в части 1 статьи 23.2 настоящего Федерального закона, применяются соответственно в отношении Фонда субъекта Российской Федерации.

9. Финансирование текущей деятельности Фонда субъекта Российской Федерации осуществляется за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, являющегося учредителем Фонда субъекта Российской Федерации. В этих целях средства публично-правовой компании, указанной в части 1 статьи 23.2 настоящего Федерального закона, не предоставляются.

10. Годовой отчет о деятельности Фонда субъекта Российской Федерации, который включает в себя отчет о целевом расходовании средств, подлежит ежегодному размещению на его сайте и на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" до 1 сентября года, следующего за отчетным.

11. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Фонда субъекта Российской Федерации подлежит обязательному аудиту, который проводится аудиторской организацией, отобранной Фондом субъекта Российской Федерации по результатам конкурса.

Статья 21.2. Особенности передачи объекта долевого строительства Фондом субъекта Российской Федерации и принятия его участником долевого строительства

1. Фонд субъекта Российской Федерации при передаче ему имущества застройщика и обязательств застройщика перед участниками строительства в порядке, установленном статьями 201.15-1 и 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", не несет ответственности за допущенные застройщиком, признанным банкротом, нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства и обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее трех лет со дня вынесения арбитражным судом определения, предусмотренного пунктом 3 статьи 201.15-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

2. Передача объекта долевого строительства Фондом субъекта Российской Федерации и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

3. Фонд субъекта Российской Федерации не позднее чем за один месяц до даты начала передачи объекта долевого строительства и принятия его участником долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный указанным сообщением срок.

4. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от Фонда субъекта Российской Федерации составления акта, в котором указывается несоответствие качества объекта долевого строительства условиям договора и (или) одному из обязательных требований, указанных в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения Фондом субъекта Российской Федерации обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

5. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 3 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 4 настоящей статьи) Фонд субъекта Российской Федерации по истечении двух месяцев со дня получения участником долевого строительства указанного в части 3 настоящей статьи сообщения вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Фонд субъекта Российской Федерации обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 3 настоящей статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо, которым было направлено указанное сообщение, возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6. Положения настоящей статьи применяются при исполнении Фондом субъекта Российской Федерации перед участниками строительства, имеющими требования о передаче жилых помещений, машино-мест, а также нежилых помещений, определенных подпунктом 3.1 пункта 1 статьи 201.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", обязательств застройщика, которые были переданы Фонду субъекта Российской Федерации в порядке, установленном статьями 201.15-1 и 201.15-2 указанного Федерального закона.

Статья 21.3. Особенности осуществления Фондом субъекта Российской Федерации своей деятельности, которая финансируется исключительно за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации

1. Если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации о создании Фонда субъекта Российской Федерации предусмотрено, что финансирование мероприятий по урегулированию

обязательств застройщика в соответствии с частью 1 статьи 21.1 настоящего Федерального закона и финансирование деятельности Фонда субъекта Российской Федерации осуществляются за счет средств субъекта Российской Федерации без их финансирования за счет средств федерального бюджета и (или) денежных средств, предоставляемых публично-правовой компанией, указанной в части 1 статьи 23.2 настоящего Федерального закона, то Фонд субъекта Российской Федерации осуществляет свою деятельность с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. На деятельность Фонда субъекта Российской Федерации, созданного в соответствии с настоящей статьей, не распространяются запреты, указанные в части 7 статьи 21.1 настоящего Федерального закона.

3. В отношении Фонда субъекта Российской Федерации не применяются положения части 8 статьи 21.1 настоящего Федерального закона. Фонд субъекта Российской Федерации вправе привлекать средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве в отношении указанных в части 1 статьи 21.1 настоящего Федерального закона объектов только при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке без учета требований пункта 2 части 4 статьи 21.1 настоящего Федерального закона о размещении денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Фондом субъекта Российской Федерации своих обязательств по выполнению мероприятий по урегулированию обязательств застройщика в соответствии с частью 1 настоящей статьи субъект Российской Федерации - учредитель Фонда субъекта Российской Федерации несет субсидиарную ответственность по обязательствам указанного Фонда.

4. Для совершения операций со средствами, полученными Фондом субъекта Российской Федерации из бюджета субъекта Российской Федерации, указанный Фонд открывает счет в финансовом органе субъекта Российской Федерации. Для иных целей Фонд субъекта Российской Федерации вправе открывать банковские счета в кредитных организациях, находящихся на территории Российской Федерации, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5. Фонд субъекта Российской Федерации принимает решение о финансировании или нецелесообразности финансирования указанных в части 1 настоящей статьи мероприятий в соответствии с целями, указанными в части 1 статьи 21.1 настоящего Федерального закона (далее - решение Фонда субъекта Российской Федерации о финансировании, решение Фонда субъекта Российской Федерации о нецелесообразности финансирования). Соответствующее решение должно быть принято Фондом субъекта Российской Федерации не позднее четырех месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и открытия конкурсного производства. Указанный срок может быть продлен не более чем на два месяца на основании решения высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации). О принятом решении Фонд субъекта Российской Федерации уведомляет арбитражного управляющего и публично-правовую компанию, указанную в части 1 статьи 23.2 настоящего Федерального закона, в соответствии со статьей 13.1 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 срок не позднее трех рабочих дней, следующих за днем принятия соответствующего решения.

6. Решение Фонда субъекта Российской Федерации о финансировании должно предусматривать финансирование завершения строительства (создания) всех расположенных на территории субъекта Российской Федерации - учредителя Фонда субъекта Российской Федерации многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и объектов инфраструктуры застройщика, в отношении которого арбитражным судом принято решение о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства.

7. Фонд субъекта Российской Федерации принимает решение о нецелесообразности финансирования (за исключением случаев, если решением органа государственной власти субъекта Российской Федерации установлено иное) по основаниям, указанным в части 3.3 статьи 13.1 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".

Статья 22. Утратила силу.

Статья 23. Государственное регулирование, государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

1. Государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или)

иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный орган), а также другими федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции.

2. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее - контролирующий орган).

2.1. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется контролирующим органом в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом требований к организации и проведению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных Правительством Российской Федерации.

2.2. Согласование назначения на должность и освобождения от должности руководителя контролирующего органа по предложению высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) осуществляется уполномоченным органом в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Уполномоченный орган:

1) издает в пределах своей компетенции нормативные правовые акты, необходимые для осуществления государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2) разрабатывает и издает методические рекомендации по вопросам практики осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) вправе запрашивать у контролирующих органов документы и информацию, необходимые для осуществления государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3.1) утверждает форму проектной декларации;

3.2) утверждает форму и порядок предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, форму сводной накопительной ведомости проекта строительства;

3.3) утратил силу с 1 июля 2018 г. - Федеральный закон от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ

3.4) утверждает форму заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона;

3.5) согласовывает назначение на должность и освобождение от должности руководителя контролирующего органа в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

3.6) вправе осуществлять мониторинг реализации контролирующими органами контрольно-надзорных полномочий в целях осуществления государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем взаимодействия в единой информационной системе жилищного строительства;

4) осуществляет иные предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия.

4. Для реализации мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) утверждается соответствующий план-график реализации таких мероприятий.

5. Нормативы финансовой устойчивости деятельности застройщика устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Контролирующий орган:

1) осуществляет контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с настоящим Федеральным законом;

1.1) осуществляет контроль за соблюдением застройщиком:

а) установленных частью 2 статьи 3 настоящего Федерального закона требований к застройщику;

б) установленных статьей 3.1 настоящего Федерального закона требований к раскрытию и размещению им информации;

в) примерных графиков реализации проектов строительства;

г) установленных частью 5 статьи 18 настоящего Федерального закона требований к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства;

1.2) выдает заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона, либо мотивированный отказ в выдаче такого заключения;

1.3) получает от застройщика информацию о физическом лице, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком;

1.4) получает от застройщика информацию о лицах, осуществляющих работы, поставки товаров и (или) предоставляющих услуги по проведению инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, с указанием полного наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (если имеется) индивидуального предпринимателя, адреса (места нахождения), а также о видах таких товаров, работ, услуг и информацию о наличии у этих лиц соответствующих допусков (лицензий) к осуществлению указанных видов работ, поставок товаров и предоставлению услуг, если законодательством Российской Федерации предусмотрено требование о наличии указанных допусков (лицензий), в порядке и в сроки, которые установлены уполномоченным органом;

2) вправе получать от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальных, экономических, демографических, экологических и других общественных процессах в Российской Федерации, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

2.1) вправе получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, выписку из единого государственного реестра юридических лиц (сведения, содержащиеся в ней), документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за соблюдением застройщиком требований, установленных пунктом 7 части 2 статьи 3 настоящего Федерального закона;

2.2) вправе получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за соблюдением застройщиком требований, установленных пунктом 8 части 2 статьи 3 настоящего Федерального закона;

3) вправе получать от органа регистрации прав документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

4) вправе получать от лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, в определенный статьей 11 Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" срок сведения и (или) документы, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

5) вправе получать от органов местного самоуправления документы и информацию, необходимые для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе документы, связанные со строительством многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости);

6) ежеквартально получает от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

7) осуществляет контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

8) осуществляет контроль за соблюдением требований настоящего Федерального закона, в том числе запрашивает у Центрального банка Российской Федерации информацию о соответствии банка, с которым застройщиком заключен договор поручительства, или страховой организации, с которой застройщиком заключен договор страхования, требованиям настоящего Федерального закона, а также рассматривает жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями настоящего Федерального закона;

9) направляет лицам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предписания об устранении нарушений требований настоящего Федерального закона, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченного органа, и устанавливает сроки устранения этих нарушений, в том числе в случае поступления уведомления от публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" в соответствии с пунктами 1 и 2 части 5.2 статьи 11 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";

9.1) размещает на официальном сайте контролирующего органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информацию о проведенных проверках деятельности застройщика, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований настоящего Федерального закона;

10) принимает меры, необходимые для привлечения лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства (их должностных лиц), к ответственности, установленной настоящим Федеральным законом и законодательством Российской Федерации;

11) вправе обращаться в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства;

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

12) осуществляет иные предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия.

7. Утратила силу с 27 июня 2019 г. - Федеральный закон от 27 июня 2019 г. N 151-ФЗ

8. К отношениям, связанным с осуществлением контролирующим органом государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, организацией и проведением проверок юридических лиц, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

9. Предметом проверки является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных требований, установленных настоящим Федеральным

законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

10. Плановые проверки в отношении лиц, осуществляющих привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не проводятся.

11. Основанием для проведения внеплановой проверки является:

1) истечение срока исполнения лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выданного контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований настоящего Федерального закона, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченного органа, если до истечения такого срока лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не были устранены указанные в предписании нарушения;

2) выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, бухгалтерской отчетности (в том числе годовой), составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и (или) проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) поступление в контролирующий орган обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, указанной в части 1 статьи 23.2 настоящего Федерального закона некоммерческой организации, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" о фактах нарушений требований настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа, актов органов местного самоуправления;

3.1) отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев;

4) приказ (распоряжение) руководителя (заместителя руководителя) контролирующего органа о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае выявления нарушений обязательных требований настоящего Федерального закона и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

5) требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

6) поступление в контролирующий орган уведомления уполномоченного банка, предусмотренного частью 4 статьи 18.2 настоящего Федерального закона.

12. Внеплановая выездная проверка по основаниям, указанным в пунктах 1, 2, 3.1, 4 и 5 части 11 настоящей статьи, может быть проведена контролирующим органом незамедлительно с извещением органа прокуратуры в порядке, установленном частью 12 статьи 10 Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

13. Предварительное уведомление лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, о проведении внеплановой выездной проверки по основаниям, указанным в пунктах 1, 2, 3.1, 4 и 5 части 11 настоящей статьи, не допускается.

14. Лицо, привлекающее денежные средства граждан для строительства, которому направлено предписание контролирующего органа в соответствии с пунктом 9 части 6 настоящей статьи, в течение трех месяцев со дня направления указанного предписания вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным. Обращение в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным не приостанавливает его исполнение. Порядок обращения с таким заявлением, порядок его рассмотрения и порядок принятия решения по заявлению о признании предписания незаконным

определяются законодательством о судопроизводстве в арбитражных судах.

15. Контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае, если:

1) более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом;

2) застройщиком не соблюдаются нормативы финансовой устойчивости его деятельности, установленные Правительством Российской Федерации;

3) застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 1 статьи 12.1 настоящего Федерального закона, и (или) не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности. При этом указанные требования в совокупности должны составлять не менее чем 100 тысяч рублей;

4) застройщиком не исполнялись требования настоящего Федерального закона, а также принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов при условии, что в течение одного года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные настоящим Федеральным законом меры воздействия;

5) в проектной декларации, представленной застройщиком в контролирующий орган, застройщиком продекларированы заведомо недостоверные сведения о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 настоящего Федерального закона;

6) по истечении трех месяцев со дня выдачи контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований, указанных в части 2 статьи 3 настоящего Федерального закона, застройщиком не устранено нарушение таких требований.

16. Контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, в случае неоднократного или грубого нарушения им требований настоящего Федерального закона или принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

17. В случае обращения в арбитражный суд с заявлениями, предусмотренными частями 15 и 16 настоящей статьи, контролирующий орган в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решения арбитражного суда о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, или приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязан уведомить орган регистрации прав о вступлении в силу соответствующего решения суда.

18. Контролирующий орган осуществляет контроль (надзор) за привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительными кооперативами многоквартирных домов в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов, с учетом положений настоящего Федерального закона о контроле за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Статья 23.1. Единый реестр застройщиков, единый реестр проблемных объектов

1. Единый реестр застройщиков является государственным информационным ресурсом и представляет собой систематизированный перечень юридических лиц, указанных в пункте 1 статьи 2 настоящего Федерального закона и соответствующих требованиям настоящего Федерального закона.

1.1. Единый реестр проблемных объектов представляет собой систематизированный перечень сведений о проблемных объектах. При этом под проблемными объектами понимаются многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве либо застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", если при банкротстве застройщика применяются правила параграфа 7 главы IX указанного Федерального

закона (далее - проблемные объекты).

1.2. Единый реестр застройщиков, единый реестр проблемных объектов формируются в электронной форме в единой информационной системе жилищного строительства средствами, предусмотренными программно-аппаратным комплексом этой системы, на основании сведений, размещаемых субъектами информации.

1.3. При формировании единого реестра проблемных объектов единая информационная система жилищного строительства должна обеспечивать возможность категорирования проблемных объектов исходя из:

1) наличия или отсутствия договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении проблемных объектов;

2) наличия определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика, вынесенных в соответствии со статьями 201.10 и 201.15-1 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

3) отнесения проблемного объекта к объекту капитального строительства жилого назначения в соответствии с разрешением на строительство.

1.4. Основанием исключения проблемных объектов из единого реестра проблемных объектов является:

1) ввод соответствующего объекта в эксплуатацию;

2) вынесение определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в соответствии с пунктом 20 статьи 201.15-2-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в случае принятия Фондом решения о финансировании выплаты возмещения в соответствии со 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".

2. Утратила силу с 1 июля 2018 г. - Федеральный закон от 1 июля 2018 г. N 175-ФЗ

3. Состав сведений единого реестра застройщиков, единого реестра проблемных объектов устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 настоящего Федерального закона.

4. Сведения, содержащиеся в едином реестре застройщиков, едином реестре проблемных объектов, являются открытыми, общедоступными, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации.

Статья 23.2. Защита прав граждан - участников долевого строительства

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

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

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

4. Лицо, в том числе бенефициарный владелец, имеющее фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможность давать указания лицу, осуществляющему функции

единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, несет субсидиарную ответственность с застройщиком за убытки, причиненные по их вине гражданам - участникам долевого строительства.

Статья 23.3. Единая информационная система жилищного строительства

1. Единая информационная система жилищного строительства - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

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

2.1. На основании информации, размещенной в системе, оператор системы вправе формировать аналитическую информацию, в том числе с учетом уровня агрегирования информации (по Российской Федерации в целом, по субъектам Российской Федерации, по муниципальным образованиям, по отдельным направлениям в сфере строительства, по иным уровням агрегирования). Предоставление указанной аналитической информации по запросам государственных органов, органов местного самоуправления и Банка России осуществляется без взимания платы. Аналитическая информация по Российской Федерации в целом, по субъектам Российской Федерации предоставляется пользователям информации по их запросам в порядке, установленном оператором системы, без взимания платы. Предоставление информации осуществляется с соблюдением конфиденциальности информации и требований законодательства Российской Федерации о коммерческой тайне.

3. Информация, содержащаяся в системе, является открытой и общедоступной, за исключением информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации. Доступ к закрытой части системы может осуществляться в том числе с использованием единой системы идентификации и аутентификации.

3.1. Субъектами информации являются застройщики, контролирующие органы, уполномоченный орган, орган регистрации прав, федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, или определенное таким федеральным органом исполнительной власти подведомственное ему государственное (бюджетное или автономное) учреждение, осуществляющее ведение единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства в соответствии со статьей 50.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - оператор единого государственного реестра заключений), органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, органы местного самоуправления, Фонд, жилищно-строительные кооперативы и иные лица, которые в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации обязаны размещать информацию в системе. Субъекты информации, имеющие доступ к информации, размещенной в закрытой части системы, обеспечивают конфиденциальность информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2. Правительство Российской Федерации устанавливает:

1) требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения пользования системой;

2) порядок, способы, сроки и периодичность размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в системе, а также состав сведений, относящихся к такой информации;

3) порядок хранения и обработки информации, содержащейся в системе;

4) порядок взаимодействия системы с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, порядок взаимодействия иных информационных систем с системой;

5) адрес сайта системы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

4. Застройщики обязаны размещать в системе информацию, предусмотренную настоящим Федеральным законом, а также правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором в соответствии с настоящим Федеральным законом осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости.

4.1. Жилищно-строительные кооперативы обязаны размещать в системе информацию, предусмотренную Жилищным кодексом Российской Федерации.

5. Контролирующий орган размещает в системе:

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

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

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

4) уведомления контролирующего органа, указанные в части 2.6 статьи 3 настоящего Федерального закона;

5) сведения из утвержденного высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) плана-графика реализации мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в реестр проблемных объектов, и информацию по реализации мероприятий указанного плана-графика.

6. Орган регистрации прав размещает в системе из Единого государственного реестра недвижимости:

1) информацию, определенную Правительством Российской Федерации, о земельном участке, о многоквартирном доме и (или) об ином объекте недвижимости, строительство которых осуществляется (осуществлялось) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также об объекте долевого строительства;

2) вид вещного права, номер регистрации и дату государственной регистрации права на земельный участок и объект недвижимости;

3) вид зарегистрированного ограничения права или обременения земельного участка и объекта недвижимости, расположенного на таком земельном участке, номер регистрации и дату государственной регистрации таких ограничения или обременения;

4) сведения о правообладателе (правообладателях) земельного участка и объекта недвижимости, расположенного на таком земельном участке, и лицах, в пользу которых установлены ограничения права или обременения земельного участка и объекта недвижимости, расположенного на таком земельном участке:

а) в отношении физического лица - фамилию, имя и (при наличии) отчество, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, если такой номер присвоен в установленном порядке;

б) в отношении российского юридического лица, органа государственной власти, иного государственного органа, органа местного самоуправления - полное наименование, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер;

в) в отношении иностранного юридического лица - полное наименование, страну регистрации (инкорпорации), регистрационный номер, при наличии идентификационный номер налогоплательщика;

г) в отношении международной организации - полное наименование и место нахождения, регистрационный номер, при наличии идентификационный номер налогоплательщика;

д) в отношении Российской Федерации - слова "Российская Федерация";

е) в отношении субъекта Российской Федерации - полное наименование субъекта Российской

Федерации;

ж) в отношении муниципального образования - полное наименование муниципального образования (согласно уставу муниципального образования);

з) в отношении иностранного государства - полное наименование иностранного государства;

5) сведения о договорах участия в долевом строительстве, заключенных в отношении объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, в том числе сведения о дополнительных соглашениях, которыми изменяются предмет договора участия в долевом строительстве, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства, цена договора участия в долевом строительстве, а также сведения о соглашениях (договорах) уступки прав требования по таким договорам;

5.1) сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;

6) сведения о зарегистрированных правах собственности на помещения в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков;

7) иную информацию, указанную в настоящем Федеральном законе, иных законодательных актах Российской Федерации, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актах Правительства Российской Федерации.

6.1. Правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором в соответствии с настоящим Федеральным законом осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, и информация, указанная в подпунктах 4, 5, 6 части 6 настоящей статьи, проектная документация и результаты инженерных изысканий, указанные в пункте 2 части 6.5 настоящей статьи, размещаются в закрытой части системы.

6.2. Контролирующие органы, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора, размещают в системе информацию о мерах, принятых по результатам проверки деятельности застройщика, содержащую:

1) сведения о выданных застройщикам предписаниях об устранении выявленных нарушений и (или) о проведении мероприятий по предотвращению причинения вреда (реквизиты, срок выполнения, содержание предписания);

2) сведения о направлении материалов о выявленных нарушениях обязательных требований в государственные органы в соответствии с их компетенцией;

3) сведения о выполнении предписаний органов контроля об устранении выявленных нарушений обязательных требований (с указанием реквизитов выданных предписаний);

4) сведения о фактах невыполнения предписаний органов контроля об устранении выявленных нарушений обязательных требований (с указанием реквизитов выданных предписаний);

5) перечень примененных мер обеспечения производства по делу об административном правонарушении;

6) сведения о привлечении к административной ответственности виновных лиц;

7) сведения об исполнении постановления по делу об административном правонарушении;

8) сведения об обжаловании решений и действий (бездействия) органов контроля либо его должностных лиц и о результатах такого обжалования;

9) информацию об отмене результатов проверки в случае, если такая отмена была осуществлена;

10) информацию о выданном заключении о соответствии выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, иных нормативных актов и проектной документации;

11) иную информацию, указанную в настоящем Федеральном законе, иных законодательных актах Российской Федерации, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актах Правительства Российской Федерации.

6.3. Федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, размещают в системе:

1) градостроительный план земельного участка;

2) разрешение на строительство объекта капитального строительства жилого назначения;

3) решение о прекращении действия разрешения на строительство, о внесении изменений в указанное разрешение на строительство;

4) разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства жилого назначения.

6.4. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере официального статистического учета, размещает в системе информацию о показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в субъектах Российской Федерации.

6.5. Оператор единого государственного реестра заключений размещает в системе:

1) сведения о заключениях экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также о представленных для проведения такой экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий;

2) заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также проектную документацию и результаты инженерных изысканий, по результатам рассмотрения которых подготовлены такие заключения.

7. Фонд размещает в системе:

1) информацию об уплате застройщиками обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с 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" в отношении каждого объекта долевого строительства;

2) уведомление, указанное в части 5.2 статьи 11 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";

3) уведомление о нарушении застройщиком более чем на шесть месяцев сроков завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве;

4) уведомление о соответствии застройщика требованиям, установленным настоящим Федеральным законом, и соблюдении им нормативов финансовой устойчивости, установленных Правительством Российской Федерации;

5) иную информацию, указанную в настоящем Федеральном законе, иных законодательных актах Российской Федерации, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актах Правительства Российской Федерации.

8. В случае, если информация, которая должна размещаться в системе, содержится в государственных или муниципальных информационных системах и включается в государственные или муниципальные информационные системы в обязательном порядке, в том числе в информационные системы обеспечения градостроительной деятельности, а также содержится в реестрах, ведение которых осуществляется в соответствии с федеральными законами, данная информация подлежит размещению в системе в автоматизированном режиме из таких государственных или муниципальных информационных систем, в том числе из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, и реестров либо предоставление данной информации из указанных информационных систем и реестров обеспечивается без взимания платы. При этом данная информация считается раскрытой.

9. В случае изменения информации, содержащейся в информационных ресурсах субъектов информации, эти субъекты информации обеспечивают передачу актуальной информации в систему с периодичностью и в порядке, которые определяются Правительством Российской Федерации.

10. Субъекты информации обеспечивают передачу информации, содержащейся в информационных ресурсах субъектов информации, в систему в том числе с использованием элементов инфраструктуры, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг и исполнения государственных и муниципальных функций в электронной форме, или

защищенных каналов связи, которые и передаваемая по которым информация должны быть защищены средствами криптографической защиты информации, используемыми соответствующими субъектами информации.

11. Застройщик, являющийся приобретателем в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", вправе получить доступ к документам и информации в отношении каждого объекта капитального строительства, в отношении которого этому застройщику переданы обязательства перед участниками долевого строительства. Порядок доступа указанного застройщика к таким документам и информации определяется оператором системы.

Статья 23.4. Взаимодействие субъектов информации с использованием единой информационной системы жилищного строительства

1. Взаимодействие уполномоченного органа, органа регистрации прав, контролирующих органов, Фонда, уполномоченных банков, застройщиков, жилищно-строительных кооперативов, Фонда субъекта Российской Федерации осуществляется посредством информационных ресурсов, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", в том числе путем предоставления указанным лицам доступа к их личным кабинетам, ведение которых осуществляется оператором системы в установленном им порядке, а также с использованием электронных документов.

2. Получение застройщиками, жилищно-строительными кооперативами от контролирующих органов документов, в том числе заключения, указанного в части 2.1 статьи 19 настоящего Федерального закона, предписаний, и передача в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, а также документов (информации) и сведений, установленных настоящим Федеральным законом, осуществляются с использованием личных кабинетов застройщиков и жилищно-строительных кооперативов.

2.1. В случае направления документа через личный кабинет субъекта информации датой его получения иным субъектом информации считается день, следующий за днем размещения документа в личном кабинете субъекта информации.

3. При передаче застройщиками, жилищно-строительными кооперативами в контролирующий орган и Фонд через личный кабинет отчетности, документов (информации), сведений в электронной форме, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, такие документы (информация) признаются равнозначными документам на бумажном носителе.

4. Порядок взаимодействия субъектов информации при использовании ими информационных ресурсов системы, в том числе личных кабинетов, устанавливается Правительством Российской Федерации.

5. Личные кабинеты субъектов информации используются также в целях взаимодействия указанных лиц в соответствии со статьей 18.2 настоящего Федерального закона.

6. Центральный банк Российской Федерации имеет доступ к информации, необходимой для надзора за деятельностью уполномоченных банков, в порядке, согласованном с оператором системы.

6.1. Органы прокуратуры имеют доступ к информации, необходимой им для осуществления прокурорского надзора, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. Контролирующий орган вправе запрашивать у уполномоченного банка информацию в отношении застройщиков, необходимую для осуществления своих полномочий по государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации по согласованию с Центральным банком Российской Федерации.

Статья 24. Утратила силу с 1 января 2017 г.

Статья 25. О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

Внести в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 1, ст. 1; N 18, ст. 1721; N 30, ст. 3029; N 44, ст. 4295; 2003, N 27, ст. 2700, 2708, 2717; N 46, ст. 4434, 4440; N 50, ст. 4847, 4855; 2004, N 30, ст. 3095; N 31, ст. 3229; N 34, ст. 3529, 3533; N 44, ст. 4266) следующие изменения:

1) абзац второй части 3 статьи 3.5 после слов "об охране окружающей природной среды," дополнить словами "об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости,";

2) часть 1 статьи 4.5 после слов "о выборах и референдумах," дополнить словами "об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости,";

3) главу 14 дополнить статьей 14.28 следующего содержания:

"Статья 14.28. Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

1. Привлечение денежных средств граждан для целей строительства многоквартирных домов лицом, не имеющим на это права в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от ста пятидесяти до двухсот минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от четырех тысяч до пяти тысяч минимальных размеров оплаты труда.

2. Опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от ста до ста пятидесяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от трех тысяч до четырех тысяч минимальных размеров оплаты труда.

3. Непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от ста до ста пятидесяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от одной до двух тысяч минимальных размеров оплаты труда.";

4) статью 19.5 дополнить частью 4 следующего содержания:

"4. Невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от ста до ста пятидесяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от одной до двух тысяч минимальных размеров оплаты труда.";

5) главу 23 дополнить статьей 23.64 следующего содержания:

"Статья 23.64. Органы, осуществляющие контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

1. Органы, осуществляющие контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 14.28 и частью 4 статьи 19.5 настоящего Кодекса.

2. Рассматривать дела об административных правонарушениях от имени органов, указанных в части 1 настоящей статьи, вправе:

1) руководитель федерального органа исполнительной власти, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, его заместители;

2) руководители структурных подразделений федерального органа исполнительной власти, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их заместители;

3) руководители территориальных органов федерального органа исполнительной власти, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, их заместители.".

Статья 26. О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

Первое предложение абзаца второго пункта 2 статьи 20 Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 29, ст. 3400; 2002, N 7, ст. 629; 2004, N 27, ст. 2711; N 45, ст. 4377) изложить в следующей редакции:

"Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом.".

Статья 27. Вступление в силу настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении трех месяцев после дня его официального опубликования.

2. Действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Положения части 3 статьи 4 и части 3 статьи 13 настоящего Федерального закона не распространяются на случаи заключения государственных контрактов на приобретение жилых помещений в соответствии со статьей 20.1 Федерального закона от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства".

Президент Российской Федерации	В. Путин

Москва, Кремль

30 декабря 2004 г.

N 214-ФЗ