

**Межпарламентская Ассамблея государств – участников
Содружества Независимых Государств**

МОДЕЛЬНЫЙ ЗАКОН

О строительстве недвижимых объектов на долевых началах

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

1. Предметом регулирования в настоящем Законе являются отношения, возникающие в связи с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц (далее – участники долевого строительства) для строительства объектов недвижимости на долевых началах, с целью 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 объекте недвижимости. Кроме того, настоящий Закон устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, а также иных лиц, участвующих в отношениях по долевному строительству.

2. Привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию (далее – привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством государства о ценных бумагах;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с законодательством государства, регулирующим деятельность таких кооперативов.

3. Запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 настоящей статьи. Сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение требований, установленных частью 2 настоящей статьи, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, заключившего такую сделку. Если судом будет установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей требованиям настоящего Закона, в действительности имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения настоящего Закона, в том числе предусмотренные им

меры ответственности.

4. Лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных настоящей статьей, несут гражданско-правовую, административную и уголовную ответственность в соответствии с законодательством государства.

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

6. Действие настоящего 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 законодательством государства и законодательством 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.

7. Действие настоящего Закона не распространяется на строительство объектов производственного назначения.

8. Государственная политика в области строительства объектов недвижимости на долевых началах исходит из необходимости достижения следующих целей:

- обеспечение граждан доступным и комфортным жильем;
- устойчивое и сбалансированное развитие городов и территорий;
- повышение доступности жилья за счет развития рынка ипотечного кредитования;
- создание эффективного механизма гарантий прав граждан – участников долевого строительства;
- создание механизмов стимулирования внедрения новых технологий и поэтапный запрет использования устаревших методов строительства;
- внедрение международных стандартов комфортной среды проживания.

9. Компетенция органов государственной власти и местных исполнительных органов в сфере строительства объектов недвижимости на долевых началах определяется в соответствии с законодательством государства.

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

Для целей настоящего Закона используются следующие основные понятия:

- 1) *застройщик* – коммерческая организация, созданная в соответствии с законодательством государства:

а) которая или основное общество которой либо любое из дочерних обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) объектов недвижимости общей площадью не менее 5000 м² в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

б) которая имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных законодательством государства случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Законом для строительства (создания) на этом земельном участке объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство;

в) наименование которой содержит слова «специализированный застройщик».

2) *компенсационный фонд* – фонд, формируемый за счет исполнения застройщиком обязанности по уплате отчислений (взносов), а также путем внесения имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных отчислений. Функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет созданная в соответствии с законодательством государства публично-правовая компания;

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

4) *технический заказчик* – юридическое лицо, которое от имени заказчика и на основании полномочий, определенных заказчиком, заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, подготовке проектной документации, строительстве и реконструкции объектов капитального строительства, подготавливает задание на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, материалы и документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством государства о градостроительной деятельности;

5) *уполномоченный банк* – банк, созданный в соответствии с законодательством государства и включенный центральным банком государства в перечень банков, соответствующих критериям, установленным правительством государства;

б) *цена единицы общей площади* – цена за один квадратный метр жилого или нежилого помещения;

7) *стандартное жилье* – жилье, соответствующее условиям отнесения

его к жилью экономического класса в соответствии с законодательством государства.

8) *счет эскроу* – специальный счет в банке, открываемый банком на основании договора с владельцем счета (депонентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты – бенефициару. Правовой режим счета эскроу определяется гражданским законодательством государства.

Статья 3. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости

1. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных законодательством государства, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

2. 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 застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, или территории, в отношении которой заключен договор о комплексном освоении территории или 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 развитии застроенной территории, и (или) договорам о комплексном развитии территории, и (или) договорам о комплексном освоении территории.

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

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

2) размер собственных средств застройщика должен составлять не менее 15% от планируемой стоимости строительства (создания) объектов недвижимости, указанной в проектной декларации строительства. Порядок расчета собственных средств застройщика устанавливается правительством государства;

3) отсутствуют обязательства по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;

4) обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство не превышают 1% от проектной стоимости строительства;

5) 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) объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство;

6) в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица – застройщика;

7) в отношении юридического лица – застройщика отсутствует решение суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве;

8) в отношении юридического лица – застройщика отсутствует решение суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

9) у юридического лица – застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы государства (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством государства о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством государства, 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 государства о налогах и сборах) за прошедший календарный год;

10) застройщик соблюдает требования финансовой устойчивости.

4. Застройщики, не удовлетворяющие требованиям, указанным в настоящей статье, не имеют права привлекать денежные средства граждан – участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных до-

мов.

5. В целях осуществления деятельности, предусмотренной настоящим 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. Операции по списанию средств с банковского счета (банковских счетов) застройщика осуществляются уполномоченным банком в соответствии с требованиями настоящего Закона. При этом число расчетных счетов застройщиков не должно превышать количество разрешений на строительство.

6. В случае привлечения денежных средств граждан для строительства лицом, не имеющим в соответствии с настоящим Законом на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных настоящим Законом, гражданин может потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных гражданским законодательством государства процентов от суммы этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

7. Застройщик вправе привлекать в соответствии с настоящим 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, до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном настоящим Законом.

8. 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 настоящим Законом, раскрывает промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность в срок не позднее пяти календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее 120 календарных дней после окончания соответствующего отчетного года.

Статья 4. Раскрытие информации застройщиком

1. Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности посредством создания и ведения сайта, в электронный адрес которого включено доменное имя, права на которое принадлежат такому застройщику (далее – официальный сайт застройщика).

2. На официальном сайте застройщика в отношении каждого объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) с привлечением средств участников долевого строительства, в электронном виде должна быть размещена следующая информация:

1) разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;

2) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок, на котором предполагается осуществлять строительство;

3) проектная декларация;

4) проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости, отвечающие требованиям настоящего Закона;

5) сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или условия привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями настоящего Закона;

6) годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика, а также аудиторское заключение;

7) фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства объектов недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания);

8) градостроительный план земельного участка;

9) 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;

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

11) сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством государства о несостоятельности (банкротстве);

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

13) 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);

14) иная информация, предусмотренная законодательством государства.

3. Изменения, внесенные в документы, указанные в части 2 настоящей статьи, должны быть размещены на официальном сайте застройщика в течение пяти рабочих дней со дня внесения таких изменений.

4. Застройщик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, полноту и достоверность информации, подлежащей раскрытию в соответствии с настоящей статьей.

Статья 5. 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 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 прямо или косвенно (через третьих лиц) владело в течение трех лет, предшествовавших дате направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти, более 25% акций (долей) застройщика, который был признан судом несостоятельным (банкротом).

4. Физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем 5%) корпоративным юридическим лицом – застройщиком, должно соответствовать требованиям части 3 настоящей статьи.

Статья 6. 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) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объ-

екта 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 объекта недвижимости.

2. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Законом.

3. 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 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 строящегося (создаваемого) объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее – основные характеристики 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);

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) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору;

6) иные условия в случаях, предусмотренных настоящим Законом.

4. Условия договора 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 3 настоящей статьи, такой договор считается незаключенным.

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

стройщик.

7. В случае смерти гражданина – участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если законодательством государства не предусмотрено иное.

8. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с настоящим Законом, входят в состав наследства участника долевого строительства в соответствии с гражданским законодательством государства.

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 государства о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Законом.

10. В случае если застройщиком является юридическое лицо, заключившее в соответствии с законодательством государства о градостроительной деятельности договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в договоре участия в долевом строительстве, заключенном этим застройщиком в отношении жилого помещения, соответствующего условиям отнесения к стандартному жилью, участником долевого строительства, который является гражданином, имеющим право на приобретение стандартного жилья (по цене и в сроки, которые определены договором об освоении территории в целях строительства стандартного жилья), наряду с предусмотренными настоящей статьей условиями указываются:

1) сведения о том, что жилое помещение, являющееся объектом долевого строительства, является стандартным жильем и создается застройщиком, являющимся лицом, с которым заключен договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья;

2) сведения о сторонах договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

Статья 7. 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, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае если часть жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, составляют 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, веран-

ды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным органом исполнительной власти.

2. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения. При увеличении цены договора застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению.

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

4. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

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 12 месяцев или просрочка внесения платежа более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

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

Статья 8. 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 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 государства, 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 (пеней) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

3. В случае если строительство (создание) 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 законодательством государства.

Статья 9. 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.

2. 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.

3. В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) 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.

4. 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.

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

6. 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 пяти 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.

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

8. 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.

9. 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.

10. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, 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 (пени) в размере, определяемом законодательством государства о защите прав потребителей.

Статья 10. 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 объекта недвижимости.

3. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию 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 один 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 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) 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 14 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) 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 установленным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта доле-

вого строительства до исполнения застройщиком его обязанностей.

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, когда 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 11. 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 3 статьи 9 настоящего Закона;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) в иных установленных законодательством государства или договором случаях.

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

1) прекращения или приостановления строительства (создания) 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 строящегося (создаваемого) объекта недвижимости, в состав которого 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 5% от указанной площади;

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

4) в иных установленных законодательством государства или договором случаях.

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

4. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в течение 20 рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи, в течение 10 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 государства, 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.

5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 7 настоящего Закона, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства 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.

6. 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.

7. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 7 настоящего Закона, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение 10 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.

8. В случае нарушения застройщиком предусмотренных частями 4 и 7 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 государства, 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.

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

Статья 12. 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 Законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Статья 13. Уступка прав требований по договору

1. Уступка участником долевого строительства прав требований по дого-

вору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном гражданским законодательством государства.

2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента ее государственной регистрации до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

4. Юридическое лицо, являющееся cedentом 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 государства.

5. Порядок государственной регистрации уступки прав требования по договору определяется законодательством государства о регистрации прав на недвижимое имущество.

Статья 14. 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 15. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору

Залогом должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство:

1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим 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) законодательством государства денежных средств.

Статья 16. Обеспечение исполнения обязательств по договору залогом

1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников доле-

вого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) 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 объект недвижимости.

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.

3. С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством государства 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, 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. 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.

5. 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) 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, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства;

3) целевой кредит на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между застройщиком и банком, может быть использован только на

цели, связанные со строительством этого объекта недвижимости.

6. 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 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 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства.

7. В случаях, предусмотренных частями 5 и 6 настоящей статьи, застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства, не превышающие в совокупности с полученными от банков кредитами указанной в проектной декларации стоимости строительства (создания) объекта недвижимости.

8. С момента передачи объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Закона, а также на основании договора с банком в предусмотренных частями 5 и 6 настоящей статьи случаях, не распространяется на данный объект долевого строительства.

9. Возникший на основании настоящего Закона или на основании договора с банком в предусмотренных частями 5 и 6 настоящей статьи случаях залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи всех объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

10. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Закона, применяются положения гражданского законодательства государства с учетом особенностей, установленных настоящим Законом.

11. В соответствии с гражданским законодательством государства или договором исполнение обязательств по долевному строительству могут обеспечиваться и иными способами, в том числе неустойкой, удержанием имущества должника, поручительством, гарантией, банковской гарантией, задатком.

Статья 17. Особенности обращения взыскания на предмет залога

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) объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

Статья 18. 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 5 и 6 статьи 16 настоящего 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 5 и 6 статьи 16 настоящего Закона, пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований.

3. 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 государства.

Статья 19. 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.

2. 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.

3. При заключении застройщиком договора кредита, предоставленного в целях рефинансирования (перекредитования) указанного в части 2 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

части 2 настоящей статьи целевого кредита.

4. В случае, указанном в части 1 настоящей статьи, договором участия в долевом строительстве должны быть предусмотрены указанные в пунктах 1–4 части 3 статьи 6 настоящего 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 (депонированная 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).

5. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

6. В случае заключения договоров участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей, требования, предусмотренные подпунктом «б» пункта 1 статьи 2, частью 2, пунктами 1–10 части 3, частью 5 статьи 3, частями 4, 7–9 статьи 11 (за исключением случаев расторжения договора участия в долевом строительстве по основаниям, возникшим после ввода объекта в эксплуатацию), статьями 15, 16, 17, 24 настоящего Закона, не применяются.

Статья 20. 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 законодательством государства с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Счет эскроу открывается банком (эскроу-агентом), заключившим с застройщиком кредитный договор для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи эскроу-агентом таких средств указанному застройщику, являющемуся стороной такого договора участия в долевом строительстве (бенефициару), на основании подписанного сторонами договора участия в долевом строительстве передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3. Право на открытие счетов эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве имеют банки, которые удовлетворяют установленным правительством государства требованиям к кредитным организациям. Центральный банк государства ежеквартально размещает информацию о банках, имеющих право на открытие счетов эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, на своем официальном сайте.

4. Счет эскроу открывается на основании зарегистрированного договора участия в долевом строительстве, заключенного с учетом особенностей, преду-

смотренных настоящим Законом, на срок условного депонирования денежных средств, предусмотренный указанным договором.

5. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются.

6. Банк, являющийся эскроу-агентом по договору счета эскроу, информирует участника долевого строительства, являющегося владельцем счета эскроу, о наличии оснований для одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора участия в долевом строительстве, не позднее 10 рабочих дней со дня наступления таких оснований.

7. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 рабочих дней с даты представления застройщиком банку передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, подписанного сторонами договора об участии в долевом строительстве, перечисляются банком застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение застройщика банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по данному кредитному договору.

8. В случае произведения расчетов по договору участия в долевом строительстве в соответствии с частью 7 настоящей статьи договор счета эскроу прекращается и счет эскроу подлежит закрытию без заявления владельца этого счета в день осуществления таких расчетов.

9. В случае прекращения условного депонирования денежных средств, условия которого предусмотрены договором участия в долевом строительстве, по основаниям расторжения либо одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве в связи с истечением срока условного депонирования денежных средств и прекращением договора участия в долевом строительстве договор счета эскроу прекращается и счет эскроу подлежит закрытию не позднее трех рабочих дней после дня получения банком уведомления органа регистрации прав о погашении в государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

10. Орган регистрации прав не позднее пяти рабочих дней со дня внесения в 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 настоящим Законом, обязан направить в банк, являющийся эскроу-агентом, по адресу электронной почты, указанному в договоре участия в долевом строительстве, уведомление о погашении в государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

11. 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 и 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 перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Статья 21. Страхование гражданской ответственности застройщика

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

2. Порядок страхования гражданской ответственности застройщика определяется законодательством государства о страховании.

Статья 22. 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 подлежит государственной регистрации.

2. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в объекте недвижимости, 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.

Статья 23. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве и уступки прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве

Договор участия в долевом строительстве и уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве подлежат государственной регистрации.

Статья 24. Использование денежных средств застройщиком

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

1) строительство (создание) одного или нескольких 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 земельным законодательством государства 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 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 законодательством государства;

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 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 объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) платежи по заключенному в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договору об освоении территории в целях строительства стандартного жилья и связанные с его исполнением, если строительство стандартного жилья по этому договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

7) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части объектов недвижимости;

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

9) размещение временно свободных денежных средств на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке;

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

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

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

13) возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных настоя-

щим Законом;

14) оплата труда;

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

16) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных законодательством государства;

17) 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. Осуществление операций по расчетному счету застройщика в целях, 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, не допускается.

3. Застройщик обязан обеспечить ведение учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, отдельно в отношении каждого объекта недвижимости, указанных в пункте 1 части 1 настоящей статьи.

4. Застройщик не вправе осуществлять иную деятельность, за исключением деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) объектов недвижимости.

5. Застройщик не вправе:

1) привлекать средства в форме кредитов, займов, ссуд, за исключением целевых кредитов на строительство;

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) объектов недвижимости в пределах одного разрешения 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;

6) приобретать ценные бумаги;

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

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

6. Денежные средства с расчетного счета застройщика могут использоваться в целях, не указанных в части 1 настоящей статьи, только после исполнения обязательств застройщика перед всеми участниками долевого строитель-

ства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении объектов долевого строительства, входящих в состав объекта недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство.

7. 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, 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 25. 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.

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.

3. В случае указания застройщиком в распоряжении информации, не соответствующей требованиям настоящего Закона, уполномоченный банк обязан уведомить об этом уполномоченный орган исполнительной власти не позднее дня, следующего за днем предоставления распоряжения в уполномоченный банк.

Статья 26. 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 до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства объекта недвижимости направляется застройщиком в уполномоченный орган исполнительной власти.

3. Уполномоченный орган исполнительной власти в срок не более 30 дней со дня получения проектной декларации выдает застройщику заключение

о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным настоящим Законом, или отказ в выдаче такого заключения. В целях подтверждения соответствия застройщика требованиям настоящего Закона уполномоченный орган исполнительной власти запрашивает в органах государственной власти, органах местного самоуправления, иных организациях необходимые сведения в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

4. В выдаче указанного в настоящей статье заключения отказывается в случае выявления уполномоченным органом исполнительной власти фактов несоответствия застройщика требованиям, установленным настоящим Законом, и (или) несоответствия проектной декларации требованиям, установленным настоящим Законом. Отказ в выдаче заключения по иным основаниям не допускается.

5. В случае если уполномоченный орган исполнительной власти отказал в выдаче застройщику заключения либо если в течение 60 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 для получения указанного в настоящей статье заключения.

6. Хранение оригиналов проектной декларации осуществляется застройщиком.

7. Застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

8. В случае нарушения застройщиком установленных настоящим Законом требований к проектной декларации участник долевого строительства вправе обратиться в 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.

9. 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 Законом, а также за нарушение сроков направления и (или) размещения проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, в соответствии с законодательством государства.

Статья 27. Информация о застройщике

1. Информация о застройщике должна содержать сведения:

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 5% и более голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица – учредителя (участника), фамилии, имени, отчества (если имеется) физического лица – учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;

4) о проектах строительства 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;

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

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

3. Застройщик обязан 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) 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.

Статья 28. Информация о проекте строительства

1. Информация о проекте строительства объекта недвижимости либо нескольких объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство (далее – проект строительства) должна соответствовать документации по планировке территории (за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством государства о градостроительной деятельности 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 законодательством государства, 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;

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;

5) о местоположении и основных 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 объектов недвижимости жилых и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей 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) объектов недвижимости;

10) о планируемой стоимости строительства (создания) объекта недвижимости;

11) о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу;

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

13) о размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика;

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 законодательством государства;

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

5) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

3. Реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости, должна содержать сведения о месте размещения проектной декларации, предусмотренной законодательством государства, фирменное наименование (наименование) застройщика либо указанное в проектной декларации индивидуализирующее застройщика коммерческое обозначение. Реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства объектов недвижимости, может содержать коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект (группу объектов) капитального строительства (в случае строительства многоквартирных домов – наименование жилого комплекса), если такое коммерческое обозначение (наименование жилого комплекса) указано в проектной декларации.

4. Реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости, не допускается до выдачи в установленном порядке разрешения на строительство

многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, государственной регистрации права собственности или права аренды, субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, получения заключения уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства объектов недвижимости органа исполнительной власти, на территории которого осуществляется строительство, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным законодательством государства.

5. Реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объекта недвижимости, не допускается в период приостановления деятельности застройщика, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объекта недвижимости.

Статья 29. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства объектов недвижимости

1. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Законом уполномоченным органом исполнительной власти (далее – контролирующий орган).

2. Контролирующий орган выполняет следующие функции:

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 Законом;

2) осуществляет контроль за соблюдением застройщиком установленных настоящим Законом требований к застройщику; установленных настоящим Законом требований к раскрытию и размещению им информации; примерных графиков реализации проектов строительства;

установленных настоящим Законом требований к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства;

3) выдает заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным настоящим Законом, либо мотивированный отказ в выдаче такого заключения;

4) получает от застройщика информацию о физическом лице, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем 25%) корпоративным юридическим лицом – застройщиком;

5) 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 государства предусмотрено требование о наличии указанных допусков (лицензий), в порядке и в сроки, которые установлены уполномоченным органом;

6) 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) объектов недвижимости;

7) вправе получать от лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, сведения и (или) документы, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства объектов недвижимости;

8) ежеквартально получает от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости, в том числе об исполнении застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства государства;

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

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

11) направляет лицам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предписания об устранении нарушений требований настоящего Закона, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами государства и определяет сроки устранения этих нарушений;

12) размещает на официальном сайте контролирующего органа информацию о проведенных проверках деятельности застройщика, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством государства, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований настоящего Закона;

13) принимает меры, необходимые для привлечения лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства (их должностных лиц), к ответ-

ственности, установленной настоящим Законом и законодательством государства;

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

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

16) осуществляет иные предусмотренные настоящим Законом полномочия.

3. Контролирующий орган признает в соответствии с установленными критериями граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, пострадавшими и ведет реестр таких граждан.

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

1) более чем на 30 дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Законом;

2) застройщиком не соблюдаются нормативы финансовой устойчивости его деятельности, установленные правительством государства;

3) застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам 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;

4) застройщиком не исполнялись требования настоящего 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 Законом меры воздействия;

5) в проектной декларации, представленной застройщиком в контролирующий орган, застройщиком продекларированы заведомо недостоверные сведения о соответствии застройщика требованиям, установленным настоящим Законом;

6) по истечении трех месяцев со дня выдачи контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований застройщиком не устранено нарушение таких требований.

5. Контролирующий орган вправе обратиться в суд с заявлением о ликвидации лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) объектов недвижимости, в случае неоднократного или грубого нарушения им требований настоящего Закона или принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов, а также в иных предусмотренных законодательством государства случаях.

6. В случае обращения в суд с заявлениями контролирующий орган в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решения суда о ликвидации

лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства (создания) объектов недвижимости, или о приостановлении осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости, обязан уведомить орган регистрации прав о вступлении в силу соответствующего решения суда.

7. Контролирующий орган осуществляет контроль (надзор) за привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительными кооперативами многоквартирных домов в соответствии с законодательством государства, регулирующим деятельность таких кооперативов, с учетом положений настоящего Закона о контроле за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) объектов недвижимости.

Статья 30. Единый реестр застройщиков

1. Единый реестр застройщиков является государственным информационным ресурсом и представляет собой систематизированный перечень юридических лиц, соответствующих требованиям настоящего Закона.

2. Ведение единого реестра застройщиков осуществляется уполномоченным органом.

3. Состав сведений единого реестра застройщиков и порядок его ведения устанавливаются уполномоченным органом исполнительной власти.

4. Сведения, содержащиеся в едином реестре застройщиков, являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению на официальном сайте органа исполнительной власти, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством государства.

Статья 31. 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 законодательством государства публично-правовая компания (далее – Фонд).

2. По запросу Фонда застройщики обязаны в течение 10 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 законодательством госу-

дарства, устанавливающим правовой статус и порядок деятельности Фонда.

4. Правовой статус Фонда и порядок его деятельности определяются законодательством государства.

Принят на пятьдесят первом
пленарном заседании
Межпарламентской Ассамблеи
государств — участников СНГ
(постановление № 51-9 от 27 ноября 2020 года)