

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона

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

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

1) на основании договора участия в долевом строительстве;

2) (Пункт утратил силу - Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ)

3) жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий", или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

(Часть в редакции Федерального закона от 17.06.2010 № 119-ФЗ)

2¹. Запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 настоящей статьи, в том числе предложение и продажа гражданам ценных бумаг, в результате осуществления прав по которым в соответствии с условиями эмиссии указанных ценных бумаг или условиями договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом гражданин получит право требовать выдела помещения в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения денежных средств граждан для строительства не введены в эксплуатацию. Сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение требований, установленных настоящей статьей, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, заключившего такую сделку. (Дополнение частью - Федеральный закон от 17.06.2010 № 119-ФЗ)

2¹⁻¹. Действие настоящего Федерального закона при строительстве (создании) многоквартирных домов в равной степени распространяется на отношения при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц по договору участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом. (Дополнение частью - Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ)

2². Лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных настоящей статьей, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. (Дополнение частью - Федеральный закон от 17.06.2010 № 119-ФЗ)

2³. Действие настоящего Федерального закона в части регулирования отношений при строительстве

(создании) многоквартирных домов в равной степени распространяется на отношения при строительстве (создании) домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду) в случае привлечения для строительства (создания) таких домов денежных средств граждан и юридических лиц. (Дополнение частью - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)

3. Действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве. Указанные отношения регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности. Передача гражданам прав путем уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, не допускается. (Дополнение частью - Федеральный закон от 18.07.2006 № 111-ФЗ)

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

1) с реновацией жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве, с учетом особенностей, предусмотренных Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации";

2) с урегулированием обязательств застройщика перед участниками долевого строительства и передачей его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств публично-правовой компании "Фонд развития территорий", созданной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Фонд), с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом, Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

3) с урегулированием обязательств застройщика перед участниками долевого строительства и передачей его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда, созданной субъектом Российской Федерации для реализации указанных в настоящем пункте целей с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом и Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Фонд субъекта Российской Федерации).

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

(Дополнение частью - Федеральный закон от 01.07.2017 № 141-ФЗ)