

Статья 13. Обеспечение исполнения обязательств по договору залогом

(Наименование в редакции Федерального закона от 18.07.2006 № 111-ФЗ)

1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости с учетом особенностей, предусмотренных частью 2¹ настоящей статьи. Правила настоящей статьи не применяются при заключении договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьей 15⁴ настоящего Федерального закона.

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

2¹. При осуществлении застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в случае, если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 1 июля 2019 года, либо в случае, если застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство, предусмотренный частями 1 и 7 настоящей статьи залог земельного участка при разделе указанного земельного участка сохраняется в отношении образуемого земельного участка, на котором строятся (создаются) либо построены (созданы) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства, и прекращается в отношении изменяемого земельного участка, который в результате его раздела сохраняется в измененных границах. Для раздела земельного участка в случаях, предусмотренных настоящей частью, получение согласия участников долевого строительства (залогодержателей) и банка, если иное не предусмотрено договором с таким банком, не требуется. Правила настоящей части применяются также в отношении залога права аренды, права субаренды земельного участка. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обязаны в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика соответствующего заявления совершить предусмотренные земельным законодательством действия, необходимые для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемый и изменяемый земельные участки. (Дополнение частью - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

3. С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого

строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

4. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 18.07.2006 № 111-ФЗ)

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

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

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

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

3) (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ) (Утратил силу - Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ)

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

7¹. В случаях, предусмотренных частями 6 и 7 настоящей статьи, застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства, не превышающие в совокупности с полученными от банков целевыми кредитами указанной в проектной декларации стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. (Дополнение частью - Федеральный закон от 18.07.2006 № 111-ФЗ)

8. С момента передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, право залога, возникшее на основании настоящего Федерального закона, а также на основании договора с банком в предусмотренных частями 6 и 7 настоящей статьи случаях, не распространяется на данный объект долевого строительства.

8¹. Возникший на основании настоящего Федерального закона в связи с заключением договора участия в долевом строительстве или на основании договора с банком в предусмотренных частями 6 и 7 настоящей статьи случаях залог земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо залог права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, прекращается со дня осуществления государственного кадастрового учета

указанного многоквартирного дома. Положения настоящей части применяются только в случае, если земельный участок образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в указанном многоквартирном доме после регистрации права собственности на такие помещения. Соответствующая запись в Едином государственном реестре недвижимости о залоге в отношении этого земельного участка подлежит погашению органом регистрации прав без заявления о погашении данного залога одновременно с государственным кадастровым учетом указанного многоквартирного дома, построенного (созданного) с привлечением денежных средств участников долевого строительства. При направлении органом регистрации прав межведомственного запроса в целях получения информации об образовании земельного участка в границах, указанных в настоящей части, соответствующая запись о залоге погашается в Едином государственном реестре недвижимости в течение одного рабочего дня со дня поступления ответа на направленный межведомственный запрос. (Дополнение частью - Федеральный закон от 17.06.2010 № 119-ФЗ)

9. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Федерального закона, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.