

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

1) застройщик - хозяйственное общество:

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

которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий"), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39¹⁰ Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство; наименование которого содержит слова "специализированный застройщик".

Под застройщиком также понимается некоммерческая организация, созданная в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации", или Фонд, а также указанный в пункте 3 части 4 статьи 1 настоящего Федерального закона Фонд субъекта Российской Федерации, юридическое лицо, созданное Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации и обеспечивающее в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории; (Пункт в редакции Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

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

2¹) проект строительства - проект строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство, проект строительства малоэтажного жилого комплекса; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

3) уполномоченный банк - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации, соответствующий требованиям, установленным Правительством Российской Федерации к уровню кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале. Правительство Российской Федерации вправе устанавливать лимиты кредитования застройщиков в процентах от величины собственных средств (капитала) банка в зависимости от уровня кредитного рейтинга, присвоенного

банку по национальной рейтинговой шкале; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

4) целевой кредит (целевой заем) - кредит или заем на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с условиями договора, заключенного между застройщиком и кредитором (банком или учредителем (участником) застройщика), которые могут быть использованы только на цели, указанные в части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, либо кредит, предоставленный в целях рефинансирования (перекредитования) указанных в настоящем пункте кредита или займа. При этом целевой заем, предоставляемый всеми учредителями (участниками) застройщика, не должен превышать двадцать процентов от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации в соответствии с пунктом 10 части 1 статьи 21 настоящего Федерального закона (далее - проектная стоимость строительства), по каждому из выданных разрешений на строительство при условии, что проценты по такому целевому займу не превышают действовавшую на дату заключения договора займа ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, увеличенную на два процентных пункта. Указанные в настоящем пункте ограничения по целям использования средств целевого кредита (целевого займа) и размеру целевого займа не применяются в случае, если застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства при условии размещения таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15⁴ настоящего Федерального закона; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ)

5) уполномоченный банк в сфере жилищного строительства - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и определенный Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

6) малоэтажный жилой комплекс - совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ)

7) наименование объекта (группы объектов) капитального строительства, наименование малоэтажного жилого комплекса - коммерческие обозначения, индивидуализирующие соответственно объект (группу объектов) капитального строительства, малоэтажный жилой комплекс, которые застройщик планирует использовать в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, и которые должны быть выполнены только с использованием кириллицы. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 24.06.2025 № 168-ФЗ)