

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

(Наименование в редакции Федерального закона от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

1. Государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный орган), а также другими федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции.
2. Уполномоченный орган в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по предложению высшего должностного лица субъекта Российской Федерации (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) осуществляет согласование назначения на должность и освобождения от должности руководителя уполномоченного на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее - контролирующий орган).
- 2¹. (Дополнение частью - Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ)
- 2². (Дополнение частью - Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ)
3. Уполномоченный орган:
 - 1) издает в пределах своей компетенции нормативные правовые акты, необходимые для осуществления государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
 - 2) разрабатывает и издает методические рекомендации по вопросам практики осуществления регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов;
 - 3) вправе запрашивать у контролирующих органов документы и информацию, необходимые для осуществления государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 3¹) утверждает форму проектной декларации; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)
- 3²) утверждает форму и порядок предоставления застройщиками в контролирующий орган отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении примерных графиков реализации проектов строительства и своих обязательств по договорам, форму сводной накопительной ведомости проекта строительства; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)
- 3³) (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ) (Утратил силу - Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ)
- 3⁴) утверждает форму заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1¹ и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ)

3⁵) согласовывает назначение на должность и освобождение от должности руководителя контролирующего органа в порядке, установленном Правительством Российской Федерации; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ)

3⁶) (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ) (Утратил силу - Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

4) осуществляет иные предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия.

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

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

6. Контролирующий орган:

1) (Пункт утратил силу - Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

1¹) (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ) (Утратил силу - Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

1²) выдает заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 настоящего Федерального закона, либо мотивированный отказ в выдаче такого заключения; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)

1³) получает от застройщика информацию о физическом лице, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)

1⁴) получает от застройщика информацию о лицах, осуществляющих работы, поставки товаров и (или) предоставляющих услуги по проведению инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, с указанием полного наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества (если имеется) индивидуального предпринимателя, адреса (места нахождения), а также о видах таких товаров, работ, услуг и информацию о наличии у этих лиц соответствующих допусков (лицензий) к осуществлению указанных видов работ, поставок товаров и предоставлению услуг, если законодательством Российской Федерации предусмотрено требование о наличии указанных допусков (лицензий), в порядке и в сроки, которые установлены уполномоченным органом; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)

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

2¹) вправе получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, выписку из единого государственного реестра юридических лиц (сведения, содержащиеся в ней), документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за соблюдением застройщиком требований, установленных пунктом 7 части 2 статьи 3 настоящего Федерального закона; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)

- 2²) вправе получать в порядке межведомственного информационного взаимодействия от федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за соблюдением застройщиком требований, установленных пунктом 8 части 2 статьи 3 настоящего Федерального закона; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)
- 3) вправе получать от органа регистрации прав документы и информацию о деятельности застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 4) (Пункт утратил силу - Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ)
- 5) вправе получать от органов местного самоуправления документы и информацию о деятельности застройщиков, связанной со строительством многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 6) ежеквартально получает от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, сводной накопительной ведомости проекта строительства, а также промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность в случае, если застройщик освобожден от обязанности представлять такую отчетность в целях формирования государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности, предусмотренного статьей 18 Федерального закона от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности). В случае, если застройщик представляет годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность в целях формирования государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности, контролирующий орган получает такую отчетность из этого государственного информационного ресурса с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия;
- 7) осуществляет региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 8) запрашивает у Центрального банка Российской Федерации информацию о соответствии банка, с которым застройщиком заключен договор поручительства, либо страховой организации или иностранной страховой организации, имеющей право в соответствии с Законом Российской Федерации от 27 ноября 1992 года № 4015-1 "Об организации страхового дела в Российской Федерации" осуществлять страховую деятельность на территории Российской Федерации, с которой застройщиком заключен договор страхования, требованиям настоящего Федерального закона, а также рассматривает жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями настоящего Федерального закона;
- 9) (Пункт утратил силу - Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ)
- 9¹) размещает на официальном сайте контролирующего органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информацию о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях в отношении деятельности застройщика, за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации, а также сведения о вступивших в законную силу постановлениях контролирующего органа о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований настоящего Федерального закона; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)
- 10) принимает меры, необходимые для привлечения лиц, привлекающих денежные средства

граждан для строительства (их должностных лиц), к ответственности, установленной настоящим Федеральным законом и законодательством Российской Федерации;

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

11¹) направляет в правоохранительные органы материалы, связанные с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)

12) осуществляет иные предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия.

7. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

8. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

9. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

10. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

11. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

12. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

13. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

14. (Часть утратила силу - Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

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

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

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

3) застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 1 статьи 12¹ настоящего Федерального закона, и (или) не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности. При этом указанные требования в совокупности должны составлять не менее чем 100 тысяч рублей;

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

5) в проектной декларации, представленной застройщиком в контролирующий орган, застройщиком продекларированы заведомо недостоверные сведения о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 статьи 3 настоящего Федерального закона; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)

6) по истечении трех месяцев со дня выдачи контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований, указанных в части 2 статьи 3 настоящего Федерального закона, застройщиком не устранено нарушение таких требований. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)

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

17. В случае обращения в арбитражный суд с заявлениями, предусмотренными частями 15 и 16

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

18. (Дополнение частью - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный закон от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

(Статья в редакции Федерального закона от 28.12.2013 № 414-ФЗ)