

Статья 3. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости

1. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий" либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39¹⁰ Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

1¹. 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 территории, в отношении которой заключен 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 комплексном развитии территории. (Дополнение частью - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

1². Застройщик вправе осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного или нескольких разрешений на строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства при соблюдении одного из условий:

- 1) выполнения требований части 4 настоящей статьи;
- 2) размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15⁴ настоящего Федерального закона.

(Дополнение частью - Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ)

1³. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса только после утверждения в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке проекта планировки территории и проекта межевания территории, которыми

определяются границы территории малоэтажного жилого комплекса, получения одного разрешения на строительство в отношении проекта строительства или его этапа, предусмотренного проектной декларацией, и государственной регистрации права собственности застройщика на расположенный в границах территории малоэтажного жилого комплекса земельный участок или земельные участки, имеющие смежные границы (далее - земельный участок), либо договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и раскрытия информации, указанной в части 3³ статьи 3¹ настоящего Федерального закона. (Дополнение частью - Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ)

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

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

1¹) размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от проектной стоимости строительства. Порядок расчета собственных средств застройщика устанавливается Правительством Российской Федерации; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

1²) наличие на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, денежных средств в размере не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства на банковском счете застройщика, открытом в уполномоченном банке в соответствии с частью 2³ настоящей статьи, либо наличие на указанную дату кредитного договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, предусматривающего предоставление уполномоченным банком застройщику целевого кредита на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в размере не менее сорока процентов от проектной стоимости строительства; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

1³) отсутствуют обязательства по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов (целевых займов), 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 либо нескольких разрешений на строительство; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

1⁴) застройщиком не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

1⁵) обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство, на дату направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 настоящего Федерального закона в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, не превышают один процент от проектной стоимости строительства. Данное правило не применяется в отношении обязательств застройщика по устранению недостатков объекта долевого строительства в соответствии со статьей 7 настоящего Федерального закона; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

1⁶) 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) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

1⁷) отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

1⁸) застройщик соблюдает нормативы финансовой устойчивости; (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ)

2) в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица - застройщика;

3) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом;

4) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

5) в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

6) в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39¹² Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

7) у юридического лица - застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, 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 Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". Застройщик считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки,

задолженности. Данное правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

8) лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика (далее - руководитель застройщика), физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, главный бухгалтер застройщика соответствуют требованиям, установленным статьей 3² настоящего Федерального закона;

9) наличие выданного до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства в соответствии с частью 2¹ статьи 19 настоящего Федерального закона заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным настоящим Федеральным законом. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)
(Часть в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 304-ФЗ)

2¹. (Дополнение частью - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

2². Застройщики, не удовлетворяющие требованиям, указанным в части 2 настоящей статьи, не имеют права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов. (Дополнение частью - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)

2²⁻¹. В целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, установленном статьями 201⁸⁻¹ и 201⁸⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", застройщики, не соответствующие требованиям части 2 настоящей статьи, вправе заключать договоры участия в долевом строительстве и на таких застройщиков не распространяются требования части 1² настоящей статьи. (Дополнение частью - Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ)

2²⁻². В целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, строительству многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в рамках урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства Фонд, принявший на себя обязательство перед участниками строительства в порядке, установленном статьями 201¹⁵⁻¹ и 201¹⁵⁻² Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, и на него не распространяются требования части 1² настоящей статьи. Денежные средства участников долевого строительства направляются на расчетный счет Фонда, открытый в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства. В отношении указанных средств осуществляется банковское сопровождение в соответствии со статьей 9² Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". (Дополнение частью - Федеральный закон от 01.07.2021 № 273-ФЗ)

2³. В целях осуществления деятельности, предусмотренной настоящим Федеральным 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. В договор банковского счета (банковских счетов) включается условие о согласии клиента на предоставление уполномоченным банком информации, предусмотренной настоящим Федеральным законом, уполномоченному органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанному в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, и Фонду. Операции по списанию средств с банковского счета (банковских счетов) застройщика осуществляются уполномоченным банком в соответствии с требованиями, указанными в статье 18² настоящего Федерального закона. При этом число расчетных счетов застройщиков не должно превышать количество разрешений на строительство. (Дополнение частью - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)

2³⁻¹. Застройщик вправе расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком, в этом случае застройщик и иные лица, указанные в части 2³ настоящей статьи, обязаны открыть банковские счета в другом уполномоченном банке и перевести все суммы денежных средств на новые банковские счета. Застройщик не позднее одного рабочего дня со дня открытия нового банковского счета уведомляет об этом банк, в котором был открыт банковский счет, и иных лиц, указанных в части 2³ настоящей статьи. После получения от застройщика уведомления уполномоченный банк не вправе проводить операции по расчетному счету застройщика, за исключением операций, распоряжения о проведении которых поступили до дня или в день получения соответствующего распоряжения об операции по переводу денежных средств на новый расчетный счет застройщика. Сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика подлежат размещению застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23³ настоящего Федерального закона (далее - единая информационная система жилищного строительства, система), с указанием номера расчетного счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер) не позднее одного рабочего дня со дня открытия или закрытия расчетного счета застройщика. (Дополнение частью - Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ)

2³⁻². Застройщик вправе расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в случае, если застройщик принимает решение не привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве и у застройщика отсутствуют обязательства перед участниками долевого строительства. Договор банковского счета с уполномоченным банком не может быть расторгнут, если застройщик является истцом или ответчиком в судебном разбирательстве, предметом которого являются споры по обязательствам застройщика, возникшим после дня открытия банковского счета в уполномоченном банке, перед уполномоченным банком или участниками долевого строительства. Договор банковского счета с уполномоченным банком также не может быть расторгнут, если не окончено исполнительное производство по указанным в настоящей части обязательствам застройщика. При расторжении договора банковского счета по основаниям, предусмотренным настоящей частью, не применяются положения, предусмотренные частью 2³⁻¹ настоящей статьи. (Дополнение частью - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

2³⁻³. В случае, если уполномоченный банк перестал соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации к уровню кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале, застройщик расторгает договор банковского счета с таким банком в одностороннем порядке. В этом случае застройщик и иные лица, указанные в части 2³ настоящей статьи, обязаны открыть банковские счета в другом уполномоченном банке и перевести все суммы

денежных средств на новые банковские счета в срок, установленный Правительством Российской Федерации. До получения от застройщика уведомления об открытии нового банковского счета в другом уполномоченном банке банк, который перестал соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации к уровню кредитного рейтинга по национальной рейтинговой шкале, и в котором открыт расчетный счет застройщика, контролирует соответствие назначения и размера платежа, указанного в распоряжении застройщика, содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения, и требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона в порядке, установленном статьей 18² настоящего Федерального закона. После получения от застройщика указанного в настоящей части уведомления такой банк не вправе проводить операции по расчетному счету застройщика, за исключением операций, распоряжения о проведении которых поступили до дня или в день получения соответствующего распоряжения об операции по переводу денежных средств на новый расчетный счет застройщика. (Дополнение частью - Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

2³⁻⁴. В течение срока реализации утвержденного Советом директоров Банка России в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" плана участия Банка России в осуществлении мер по предупреждению банкротства банка, который на последнюю квартальную отчетную дату, предшествующую дате утверждения данного плана, соответствовал установленным в соответствии с пунктом 3 статьи 2 настоящего Федерального закона требованиям, застройщик вправе открывать банковские счета в таком банке вне зависимости от соответствия (несоответствия) такого банка установленным в соответствии с пунктом 3 статьи 2 настоящего Федерального закона требованиям при условии принятия Советом директоров Банка России решения о гарантировании непрерывности деятельности такого банка. Информация о гарантировании Банком России непрерывности деятельности такого банка размещается на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". (Дополнение частью - Федеральный закон от 13.12.2024 № 475-ФЗ)

2⁴. (Дополнение частью - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

2⁵. (Дополнение частью - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ) (Утратила силу - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

2⁶. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона, обязан направить в федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы, осуществляющие государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), уведомление:

- 1) об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов - не позднее одного рабочего дня, следующего за днем установления факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в части 1¹, пунктах 1, 1² - 1⁷, 2 - 6 части 2 настоящей статьи, и (или) использования застройщиком денежных средств в целях, не предусмотренных статьей 18 настоящего Федерального закона;
- 2) об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов - не ранее пяти рабочих дней, но не позднее семи рабочих дней со дня направления застройщику через его личный кабинет в единой информационной системе жилищного строительства уведомления об установлении факта несоответствия застройщика требованиям, указанным в пунктах 1¹, 1⁸, 7 и 8 части 2 настоящей статьи, которое направляется не позднее трех рабочих дней со дня установления факта несоответствия застройщика требованиям, предусмотренным настоящим пунктом;

3) о неисполнении застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве - в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности;

4) о соответствии застройщика требованиям, указанным в частях 1¹ и 2 настоящей статьи, о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика в порядке, установленном статьей 201¹⁵⁻¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в соответствии с определением арбитражного суда - не позднее одного рабочего дня, следующего за днем установления факта соответствия застройщика указанным требованиям.

(Дополнение частью - Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ)

3. В случае привлечения денежных средств граждан для строительства лицом, не имеющим в соответствии с настоящим Федеральным законом на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 статьи 1 настоящего Федерального закона, гражданин может потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов от суммы этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

4. Застройщик вправе привлекать в соответствии с настоящим Федеральным законом денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду) 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 (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, нежилого помещения, определенного подпунктом 3¹ пункта 1 статьи 201¹ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", и машино-места, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом. (Дополнение частью - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)

5. 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 частью 2 статьи 3¹ настоящего Федерального закона, раскрывает промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность в срок не позднее тридцати календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение в срок не позднее ста двадцати календарных дней после окончания соответствующего отчетного года. (Дополнение частью - Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ)