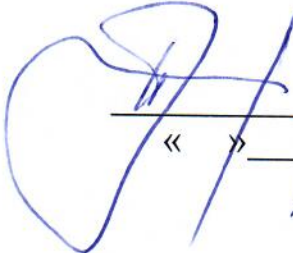


УТВЕРЖДАЮ
заместитель руководителя
службы строительного надзора
и жилищного контроля
Красноярского края


Э.В. Шаповалов
« » _____ 2024 г.

РУКОВОДСТВО ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКА
(впервые осуществляющего строительство многоквартирного дома с привлечением денежных средств граждан в рамках Закона №214-ФЗ)

ПРАВО НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ СРЕДСТВ

*Коротко

Право на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома (в рамках договора долевого участия) возникает у застройщика при одновременном наличии **3 элементов**:

1. Разрешения на строительство
2. Проектной декларации
3. Земельного участка

*Подробно

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон 214-ФЗ) **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 Законом 214-ФЗ 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, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

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, допускается только на основании договора участия в долевом строительстве, при условии размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона 214-ФЗ.

*Дополнительно

В соответствии с ч. 7.1 Закона №214-ФЗ **7.1. после получения разрешения на ввод в эксплуатацию** многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости **до осуществления государственного кадастрового учета** таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости **застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве** в отношении объектов долевого строительства, не являющихся предметом других договоров участия в долевом строительстве. В случае заключения договоров участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных настоящей частью, требования, предусмотренные частями 1.2 и 4 статьи 3, статьей 15.4 настоящего

Федерального закона, не применяются. В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлен десятидневный (исчисляемый в рабочих днях) срок на осуществление государственного кадастрового учета территориальным органом Росреестра.

Таким образом, с момента ввода объекта в эксплуатацию до постановки его на кадастровый учет органом местного самоуправления, застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства в безналичном порядке на расчетный счет застройщика, открытый в уполномоченном банке.

ТРЕБОВАНИЯ К ЗАСТРОЙЩИКУ

*Коротко

Само юридическое лицо и лица, контролирующие застройщика (генеральный директор, главный бухгалтер, члены коллегиального исполнительного органа, бенефициары и др.) должны соответствовать в совокупности не менее **12 требованиям**.

*Подробно

Застройщики должны отвечать следующим требованиям:

- наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации;
- наименование которого содержит слова «специализированный застройщик»;
- в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица – застройщика;
- 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 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом;
- в отношении юридического лица – застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;
- в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 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 05.04.2013 № 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;

- 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 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице – застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

- **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 3.2 Закона 214-ФЗ, а именно, ими не могут являться:**

1) лицо, имеющее неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти;

2) лицо, в отношении которого не истек срок, в течение которого оно считается подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации;

3) лицо, которое было привлечено в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица, если со дня исполнения лицом обязанности, установленной судебным актом, прошло менее пяти лет;

4) лицо, которое осуществляло функции единоличного исполнительного органа юридического лица в течение пяти лет, предшествующих дате направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 Закона 214-ФЗ в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 Закона 214-ФЗ, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом);

5) лицо, которое прямо или косвенно (через третьих лиц) осуществляло владение в течение трех лет, предшествующих дате направления проектной декларации в соответствии с частью 2 статьи 19 Закона 214-ФЗ в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 Закона 214-ФЗ, более пятью процентами акций (долей) застройщика, который был признан арбитражным судом несостоятельным (банкротом).

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ В СИСТЕМЕ ЕИСЖС

**Коротко*

Застройщик обязан создать личный кабинет на сайте <https://наш.дом.рф> и регулярно вносить (обновлять) необходимую информацию в системе.

**Подробно*

Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (**раскрывает информацию**), предусмотренной Законом 214-ФЗ, путем размещения ее в **единой информационной системе жилищного строительства** (далее – ЕИСЖС).

Постановлением Правительства РФ от 25.09.2018 № 1133 «Об установлении адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» определен сайт <https://наш.дом.рф>.

- Состав информации, подлежащей раскрытию, отражен в **Приложении 1**.
- Требования к проектной декларации отражены в **Приложении 2**.
- Сроки размещения информации отражены в **Приложении 3**.

Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

АЛГОРИТМ РЕГИСТРАЦИИ ЗАСТРОЙЩИКА В ЕИСЖС

Для регистрации застройщика в Личном кабинете ЕИСЖС необходимо выполнить следующие шаги:

- на портале Государственных услуг Российской Федерации <https://www.gosuslugi.ru> (Госуслуги):

1) зарегистрировать подтвержденную учетную запись гражданина (физического лица);

2) создать учетную запись организации (юридического лица) с использованием подтвержденной учетной записи физического лица.

Открыть страницу <https://наш.дом.рф>, нажать на иконку Личного кабинета, выбрать ссылку «Зарегистрироваться через ЕСИА» и авторизоваться на портале Госуслуг с использованием подтвержденной учетной записи физического лица.

Ознакомиться с правилами пользования Личным кабинетом и правилами обработки персональных данных, о чем поставить соответствующую отметку.

На странице «Регистрация» ввести ИНН, КПП организации, Ф.И.О. руководителя организации и главного бухгалтера и отметить признаки соответствия данных лиц требованиям Закона № 214-ФЗ.

Регистрация застройщика выполняется только руководителем организации и только 1 (один) раз при регистрации первого пользователя. Другие работники организации получают доступ к уже созданному профилю застройщика при регистрации в Личном кабинете, если они будут прикреплены к учетной записи данного юридического лица на портале Госуслуг.

Более подробный порядок регистрации юридического лица приведен в руководстве пользователя ЕСИА.

СОГЛАСОВАНО:

Временно замещающий должность
заместителя руководителя службы
строительного надзора и
жилищного контроля
Красноярского края

Начальник отдела надзора
за долевым строительством
службы строительного надзора
и жилищного контроля
Красноярского края



И.С. Гетман

Е.А. Хамардюк

Приложение 1 к Руководству застройщика

Застройщик размещает в системе жилищного строительства:

а) каждое полученное разрешение на строительство многоквартирного дома (домов) и (или) иного объекта (объектов) недвижимости (далее - объект недвижимости);

б) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

в) сведения **о прекращении действия** любого из размещенных в системе жилищного строительства **разрешений на строительство** с указанием оснований принятия органом, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство, такого решения и с размещением в системе жилищного строительства этого решения **не позднее чем через 5 рабочих дней** после принятия такого решения;

г) проектные декларации в отношении объектов недвижимости, указанных в подпункте "а" настоящего пункта, во всех их версиях (редакциях).

В случае внесения застройщиком изменений в проектную декларацию информация о таких изменениях также подлежит размещению в системе жилищного строительства;

д) все разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в проектах строительства которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочернее общество такого основного общества в течение 3 лет, предшествующих опубликованию проектной декларации;

е) каждое полученное застройщиком **разрешение на ввод в эксплуатацию** объекта недвижимости, указанного в каждой размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации;

ж) все выданные застройщику контролирующим органом **заклучения о соответствии застройщика и проектной декларации** установленным законодательством о долевом строительстве требованиям, а в случае направления контролирующим органом застройщику отказа в выдаче заключения - **также такой отказ** *(с **28.06. 2021** выдача застройщику такого заключения **не требуется** согласно ч. 6 с. 16 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»);

и) промежуточную **бухгалтерскую (финансовую) отчетность** за I квартал, первое полугодие и 9 месяцев каждого года, в течение которого был начат и продолжает осуществляться проект строительства, информация о котором раскрыта в составе каждой размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность размещается **не позднее 30 календарных дней после окончания промежуточного отчетного периода;**

к) годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение в отношении такой отчетности за каждый год, в течение которого был начат и продолжает осуществляться проект строительства, информация о котором раскрыта в составе каждой размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторское заключение в отношении такой отчетности размещаются не позднее 120 календарных дней после окончания соответствующего отчетного года;

л) **фотографии** каждого строящегося (создаваемого) застройщиком объекта недвижимости, информация о проекте строительства которого раскрыта в составе каждой размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации.

м) **градостроительные планы земельных участков и схемы планировочной организации** всех земельных участков, на которых осуществляется строительство каждого объекта недвижимости, информация о проекте строительства которого раскрыта в составе каждой размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации.

В случаях если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности в указанные документы вносятся изменения, в системе жилищного строительства подлежат размещению решения уполномоченных органов власти, содержащие информацию о таких изменениях;

о) сведения о введении в отношении застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)";

п) **извещение о начале работ по строительству** объекта недвижимости, если направление такого извещения застройщиком является обязательным в соответствии с частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Указанное извещение размещается в системе жилищного строительства без приложения к нему предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации документов;

р) **сведения об открытии (закрытии) расчетного счета** застройщика в отношении каждого полученного им разрешения на строительство объекта недвижимости, информация о проекте строительства которого раскрыта в составе каждой размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации;

с) **документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок** (участки), на котором осуществляется строительство каждого объекта (объектов) недвижимости, указанного в размещенных в системе жилищного строительства проектных декларациях (**выписка из Единого государственного реестра недвижимости, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости договор аренды (субаренды) земельного участка**);

у) информацию о физических лицах, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеют в капитале долю участия более чем 5 процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, с указанием фамилии, имени и отчества (при наличии) таких лиц, места жительства (места постоянного пребывания), индивидуального номера налогоплательщика или аналогичного идентификационного признака для иностранных граждан, страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) или аналогичного идентификационного признака для иностранных граждан;

ф) информацию о лицах, осуществляющих работы, поставки товаров и (или) предоставляющих услуги по проведению инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства в предусмотренном Федеральным законом составе такой информации и при поступлении застройщику запроса от контролирующего органа о ее предоставлении;

х) **проект (проекты) договора участия в долевом строительстве, используемого для привлечения денежных средств участников долевого строительства;**

Указанная в подпунктах "у" и "ф" пункта 9 настоящих Правил информация размещается застройщиком в системе жилищного строительства одновременно с размещением проектной декларации, раскрытие информации о которой было осуществлено застройщиком впервые. Изменения указанной информации раскрываются застройщиком не позднее 3 рабочих дней после возникновения таких изменений

Статья 20. Информация о застройщике (Закона № 214-ФЗ)

1. Информация о застройщике должна содержать информацию:

1) о фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

2) о государственной регистрации застройщика;

3) об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в высшем органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени и (при наличии) отчества физического лица - учредителя (участника) и процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в высшем органе управления этого юридического лица, а также о физических лицах с указанием фамилии, имени и (при наличии) отчества, которые в конечном счете прямо или косвенно (через подконтрольных им лиц) самостоятельно или совместно с иными лицами вправе распоряжаться пятью и более процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал застройщика (далее - бенефициарный владелец);

3.1) об учредителях (участниках) и бенефициарных владельцах застройщика с указанием следующих сведений:

а) сведения, позволяющие идентифицировать учредителя (участника) и бенефициарного владельца (для физического лица - страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, идентификационный номер налогоплательщика (при наличии такого номера), для юридического лица - основной государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика);

б) доля учредителя (участника), акций, контролируемых бенефициарным владельцем, в уставном капитале застройщика;

в) описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми лицо является бенефициарным владельцем;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию;

5) о членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства;

6) о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату;

7) о соответствии застройщика требованиям, установленным частью **2 статьи 3** (в отношении застройщиков, получивших разрешение на строительство до 01.07.2018, ч. 2 ст. 3 применяется в редакции, действовавшей до дня вступления в силу ФЗ от 29.07.2017 N 218-ФЗ и от 01.07.2018 N 175-ФЗ.):

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;

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 N 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 N 223-ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг ...", в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе ...", 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;

б) 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 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

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 3.2 настоящего Федерального закона;

1.1. Наряду с указанной в части 1 настоящей статьи информацией застройщик вправе включать в проектную декларацию иную не противоречащую законодательству информацию о застройщике.

Статья 21. Информация о проекте строительства (Закона № 214-ФЗ)

1. **Информация о проекте строительства** одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство (далее - проект строительства), **должна соответствовать документации по планировке территории** (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации допускается строительство указанных объектов недвижимости при отсутствии документации по планировке территории), проектной документации и содержать информацию:

1) **о видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства, о виде договора**, для исполнения которого застройщиком **осуществляется реализация проекта строительства** (в

случае заключения такого договора), в том числе договора, предусмотренного законодательством о градостроительной деятельности, о лицах, выполнивших инженерные изыскания, архитектурно-строительное проектирование, о результатах экспертизы проектной документации и результатах инженерных изысканий, о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом, а также **коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект** (группу объектов) капитального строительства (в случае строительства многоквартирных домов - наименование жилого комплекса), если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение (наименование жилого комплекса) в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

2) **о разрешении на строительство** (дата, номер, срок действия, наименование органа, выдавшего разрешение на строительство);

3) **о правах застройщика на земельный участок**, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома либо многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе **о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка** (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), **о кадастровом номере и площади земельного участка**;

4) **о планируемых элементах благоустройства территории**;

5) **о местоположении и основных характеристиках строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений**;

5.1) об отнесении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости к уникальным объектам, если в проектной документации таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющаяся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации основанием для их отнесения к уникальным объектам;

б) **о планируемом подключении (технологическом присоединении) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи**;

7) **о количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках** (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), **о наличии и площади частей нежилого помещения**;

8) **о составе общего имущества в строящемся (создаваемом) в рамках проекта строительства многоквартирном доме** (перечень помещений общего

пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме);

9) **о примерном графике реализации проекта** строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

9.1) о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии со [статьей 6](#) настоящего Федерального закона;

10) **о планируемой стоимости строительства** (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

10.1) о размере подлежащих осуществлению платежей, указанных в пункте 8 части 1 статьи 18 настоящего Федерального закона (*платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном развитии территории, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этим договором, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона;*);

11) **о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу** в случае привлечения денежных средств участников долевого строительства в порядке, предусмотренном [статьей 15.4](#) настоящего Федерального закона;

11.1) о целевом кредите (целевом займе), в том числе об информации, позволяющей идентифицировать кредитора, о сумме кредита (займа) в соответствии с условиями договора кредита (займа), сумме задолженности по договору кредита (займа) на последнюю отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту (займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита (займа);

12) **об иных соглашениях и о сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства** (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств участников долевого строительства;

13) **о размере полностью оплаченного уставного капитала** застройщика;

16) информацию, указанную в [части 6 статьи 18.1](#) настоящего Федерального закона, в случае, предусмотренном [частью 1 статьи 18.1](#) настоящего Федерального закона.

1.1. Наряду с указанной в [части 1](#) настоящей статьи информацией застройщик вправе включать в проектную декларацию иную не противоречащую законодательству информацию о проекте строительства.

Статья 19. Проектная декларация(Закона № 214-ФЗ)

2. **Проектная декларация**, информация о соответствии физического лица, определенного в [части 4 статьи 3.2](#) настоящего Федерального закона, требованиям указанной [статьи](#) до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости **направляются застройщиком в уполномоченный орган** исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в [части 2 статьи 23](#) настоящего Федерального закона, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации **на сайте единой информационной системы** жилищного строительства, указанной в [статье 23.3](#) настоящего Федерального закона, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

2.4. Форма проектной декларации устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, указанным в [части 1 статьи 23](#) настоящего Федерального закона. [Приказ Министра России от 04.04.2022 N 239/пр "Об утверждении формы проектной декларации" \(Зарегистрировано в Минюсте России 20.05.2022 N 68538\)](#)

6. Проектная декларация с внесенными в нее изменениями подлежит направлению через личный кабинет застройщика в единой информационной системе жилищного строительства в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в [части 2 статьи 23](#) настоящего Федерального закона, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи путем заполнения электронной формы проектной декларации с внесенными изменениями.

7. В случае нарушения застройщиком установленных настоящим Федеральным законом требований к проектной декларации участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства по договору, и уплатить проценты в соответствии с [частью 2 статьи 9](#) настоящего Федерального закона.

Приложение 3 к Руководству застройщика

**Перечень документов, подлежащих размещению застройщиками
в Единой информационной системе жилищного строительства**

№ п/п	Наименование документа, подлежащего размещению	Сроки размещения	Правовые основания
1.	<p>Разрешение на строительство и вносимые в него изменения <i>Каждое полученное до 1 июля 2018 г. разрешение на строительство многоквартирного дома (домов) и (или) иного объекта (объектов) недвижимости, в состав которого входят объекты долевого строительства и (или) строительство (создание) которого осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее - объект недвижимости), который по состоянию на 1 октября 2018 г. не введен в эксплуатацию, в том числе в отношении объектов недвижимости, строительство которых и (или) привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства которых по состоянию на 1 октября 2018 г. еще не начато.</i> <i>Каждое полученное после 1 июля 2018 г. разрешение на строительство объекта недвижимости, в том числе в отношении объектов недвижимости, строительство которых и (или) привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства которых по состоянию на 1 октября 2018 г. еще не начато.</i> <i>В случае внесения изменений в любое из указанных разрешений на строительство в системе жилищного строительства должно быть размещено выданное застройщику взамен предыдущего разрешение на строительство без удаления из системы жилищного строительства утратившего силу разрешения на строительство.</i> <i>В случае внесения изменений в любое из указанных разрешений на строительство в системе жилищного строительства должно быть размещено выданное застройщику взамен предыдущего разрешение на строительство без удаления из системы жилищного строительства утратившего силу разрешения на строительство.</i> <i>В случае внесения в разрешение на строительство изменений без замены такого разрешения в системе жилищного строительства должно быть размещено решение органа, уполномоченного на выдачу разрешений на строительство, содержащего сведения о внесенных в разрешение на строительство изменениях;</i></p>	до направления на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Часть 3 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ
2.	Сведения о прекращении действия любого из размещенных в системе жилищного строительства разрешений на строительство с указанием оснований принятия органом, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство, такого решения	не позднее чем через 5 рабочих дней после принятия такого решения	Пункт «в» части 9 Правил, утв. постановлением Правительства от 26.03.2019 № 319

№ п/п	Наименование документа, подлежащего размещению	Сроки размещения	Правовые основания
3.	Проектные декларации в отношении объектов недвижимости, во всех их версиях (редакциях) и информация о вносимых в них изменениях	Изменения ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным	Часть 4 статьи 19 Закона № 214-ФЗ
4.	Все разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в проектах строительства которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочернее общество такого основного общества в течение 3 лет, предшествующих опубликованию проектной декларации;	до направления на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Часть 3 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ
5.	Каждое полученное застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в каждой размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации	в течение трех рабочих дней со дня возникновения события	Часть 4 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ
6.	Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность за I квартал, первое полугодие и 9 месяцев каждого года, в течение которого был начат и продолжает осуществляться проект строительства, информация о котором раскрыта в составе каждой размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации.	не позднее 30 календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода	п/п «и» части 9 Правил, утв. постановлением Правительства от 26.03.2019 № 319
7.	Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторское заключение в отношении такой отчетности за каждый год, в течение которого был начат и продолжает осуществляться проект строительства, информация о котором раскрыта в составе каждой размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации	не позднее 120 календарных дней после окончания соответствующего отчетного года	п/п «к» части 9 Правил, утв. постановлением Правительства от 26.03.2019 № 319

№ п/п	Наименование документа, подлежащего размещению	Сроки размещения	Правовые основания
8.	Фотографии каждого строящегося (создаваемого) застройщиком объекта недвижимости, информация о проекте строительства которого раскрыта в составе каждой размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации и информацию о дате произведенной фотосъемки	ежемесячно	Часть 3.2 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ
9.	Градостроительные планы земельных участков и схемы планировочной организации всех земельных участков, на которых осуществляется строительство каждого объекта недвижимости, информация о проекте строительства которого раскрыта в составе каждой размещенной в системе жилищного строительства проектной декларации <i>В случаях если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности в указанные документы вносятся изменения, в системе жилищного строительства подлежат размещению решения уполномоченных органов власти, содержащие информацию о таких изменениях</i>	до направления на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	Часть 3 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ
10.	Сведения о введении в отношении застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»	не позднее трех рабочих дней со дня наступления соответствующего события	Часть 3.1 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ
11.	Извещение о начале работ по строительству объекта недвижимости, если направление такого извещения застройщиком является обязательным в соответствии с частью 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации. <i>Указанное извещение размещается в системе жилищного строительства без приложения к нему предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации документов;</i>	не позднее трех рабочих дней со дня наступления соответствующего события	Часть 3.1 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ
12.	Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок (участки), на котором осуществляется строительство каждого объекта (объектов) недвижимости, указанного в размещенных в системе жилищного строительства проектных декларациях (выписка из Единого государственного реестра недвижимости, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости договор аренды (субаренды) земельного участка	одновременно с размещением проектной декларации, раскрытие информации о которой было осуществлено застройщиком впервые.	Часть 4 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ

№ п/п	Наименование документа, подлежащего размещению	Сроки размещения	Правовые основания
		Изменения указанной информации раскрываются застройщиком не позднее 3 рабочих дней после возникновения таких изменений.	
13.	Информация о физических лицах, которые в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеют (имеют в капитале долю участия более чем 5 процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, с указанием фамилии, имени и отчества (при наличии) таких лиц, места жительства (места постоянного пребывания), индивидуального номера налогоплательщика или аналогичного идентификационного признака для иностранных граждан, страхового номера индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) или аналогичного идентификационного признака для иностранных граждан	одновременно с размещением проектной декларации, раскрытие информации о которой было осуществлено застройщиком впервые. Изменения указанной информации раскрываются застройщиком не позднее 3 рабочих дней после возникновения таких изменений.	часть 10 Правил, утв. постановлением Правительства от 26.03.2019 № 319
14.	Информация о лицах, осуществляющих работы, поставки товаров и (или) предоставляющих услуги по проведению инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства в предусмотренном Федеральным	одновременно с размещением проектной	часть 10 Правил, утв. постановлением

№ п/п	Наименование документа, подлежащего размещению	Сроки размещения	Правовые основания
	<p>законом составе такой информации и при поступлении застройщику запроса от контролирующего органа о ее предоставлении;</p>	<p>декларации, раскрытие информации о которой было осуществлено застройщиком впервые. Изменения указанной информации раскрываются застройщиком не позднее 3 рабочих дней после возникновения таких изменений.</p>	<p>Правительства от 26.03.2019 № 319</p>
15.	<p>Проект (проекты) договора участия в долевом строительстве, используемого для привлечения денежных средств участников долевого строительства</p>	<p>до направления на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	
16.	<p>Проектную документацию и результаты инженерных изысканий (в форме отчетной документации о выполнении инженерных изысканий) в составе текстовой и графической частей, а также приложений к ним (в текстовой, графической и иных формах)</p> <p><i>Для застройщиков, получивших заключения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, заключения экспертизы проектной документации, в которую внесены изменения, до 1 июля 2018 г., а также застройщики, которые в соответствии с Федеральным законом осуществляют строительство объектов, в отношении проектной документации и (или) результатов</i></p>	<p>до направления на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного</p>	<p>Часть 3 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ Часть 10 (1) Правил, утв. постановлением Правительства от 26.03.2019 № 319</p>

№ п/п	Наименование документа, подлежащего размещению	Сроки размещения	Правовые основания
	<p><i>инженерных изысканий которых экспертиза не проводится в соответствии с частями 2 и 3 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации</i> <i>В случае внесения в размещенную в системе жилищного строительства проектную документацию изменений, в отношении которых в соответствии с частью 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации экспертиза не была проведена по решению застройщика, такие изменения также подлежат размещению в системе жилищного строительства</i></p>	<p>дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	

Документация размещается в системе жилищного строительства в виде электронных файлов формата .pdf, при этом графическая часть документации размещается также в виде электронных файлов исходных форматов, использованных при подготовке документации. Если документация в полном объеме или в какой-либо ее части была подготовлена или приобретена застройщиком в виде документов на бумажных носителях, такие документы размещаются в системе жилищного строительства в виде электронных образов сканированных документов.

Входящие в состав документации электронные образы сканированных документов, размещаемые застройщиком в системе жилищного строительства в соответствии с настоящими Правилами, а также используемое застройщиками при их изготовлении программное обеспечение должны соответствовать требованиям, устанавливаемым в документах, подготавливаемых и публикуемых оператором на сайте системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в соответствии с [пунктом 3](#) требований к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения пользования единой информационной системой жилищного строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2019 г. N 319 "О единой информационной системе жилищного строительства".

Документация размещается застройщиком в системе жилищного строительства в полном объеме в том виде, в котором она являлась предметом экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, по итогам проведения которой застройщику было выдано положительное заключение.

Документация подлежит размещению с учетом последовательности расположения ее разделов, а также последовательности расположения отдельных частей (элементов) каждого из ее разделов в соответствии с [требованиями](#), установленными законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Внесение в информацию изменений в связи с ее актуализацией (обновлением), устранением недостоверности и (или) неполноты осуществляется в течение 3 рабочих дней, следующих за днем возникновения у субъекта информации обязанности по внесению таких изменений либо выявления недостоверности и (или) неполноты информации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.