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

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB34E9A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB944tBV9D) от 28.12.2013 N 414-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. Государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее - контролирующий орган).

3. Уполномоченный орган:

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB41tBVBD) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

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;

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB41tBVAD) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

2) разрабатывает и издает методические рекомендации по вопросам практики осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB41tBVDD) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

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;

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB41tBVCD) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

3.1) утверждает [форму](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4E9BFBB6449A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB947tBV8D) проектной декларации;

(п. 3.1 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB41tBVFD) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

3.2) 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;

(п. 3.2 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB41tBV1D) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

3.3) утверждает порядок, состав, способы, сроки и периодичность размещения информации застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в [статье 23.3](#Par122) настоящего Федерального закона;

(п. 3.3 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBC46tBVFD) от 29.07.2017 N 218-ФЗ)

4) осуществляет иные предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB41tBV0D) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

4. Уполномоченный орган осуществляет координацию деятельности федеральных органов исполнительной власти по вопросам реализации государственной политики в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, устанавливает [критерии](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4E9BFBB6459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB947tBVFD), в соответствии с которыми граждане, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, относятся к числу пострадавших, и [правила](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4E9BFBB6459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB945tBVDD) ведения контролирующим органом реестра таких граждан.

5. [Нормативы](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0B4A98F1B04CC7039660D76B0825EFBAB79E3D6ED8FCBAt4V2D) оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Контролирующий орган:

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB4EtBV8D) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

1) осуществляет контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с настоящим Федеральным законом;

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB4EtBVBD) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

1.1) осуществляет контроль за соблюдением застройщиком:

а) установленных [частью 2 статьи 3](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FDAtFVBD) настоящего Федерального закона требований к застройщику;

б) установленных [статьей 3.1](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FDDtFV8D) настоящего Федерального закона требований к раскрытию и размещению им информации;

в) примерных графиков реализации проектов строительства;

г) установленных [частью 1.2 статьи 18](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316CDFtFVED) настоящего Федерального закона требований к ведению учета денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства;

(п. 1.1 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB4EtBVAD) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

1.2) выдает заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным [частью 2 статьи 3](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FDAtFVBD), [статьями 20](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB844tBVBD) и [21](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB845tBVED) настоящего Федерального закона, либо мотивированный отказ в выдаче такого заключения;

(п. 1.2 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB4EtBV0D) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

1.3) получает от застройщика информацию о физическом лице, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем 25 процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком;

(п. 1.3 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB4FtBV9D) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

1.4) 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;

(п. 1.4 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB4FtBV8D) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

2) вправе получать от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по формированию официальной статистической информации, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB4FtBVAD) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

2.1) 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](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FDBtFV8D) настоящего Федерального закона;

(п. 2.1 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB4FtBVDD) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

2.2) 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](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FDBtFV9D) настоящего Федерального закона;

(п. 2.2 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB4FtBVFD) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

3) вправе получать от органа регистрации прав документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 [N 304-ФЗ](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB4FtBV1D), от 29.07.2017 [N 218-ФЗ](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBC46tBV0D))

4) вправе получать от лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства, в определенный [статьей 11](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4798FCB34E9A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB843tBVED) Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" срок сведения и (или) документы, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB4FtBV0D) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

5) вправе получать от органов местного самоуправления документы и информацию, необходимые для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе документы, связанные со строительством многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости);

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA46tBV9D) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

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, а также промежуточную и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность, составленную в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

(п. 6 в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA46tBV8D) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

7) осуществляет контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA46tBVAD) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

8) осуществляет контроль за соблюдением требований настоящего Федерального закона, в том числе запрашивает у Центрального банка Российской Федерации информацию о соответствии банка, с которым застройщиком заключен договор поручительства, или страховой организации, с которой застройщиком заключен договор страхования, требованиям настоящего Федерального закона, а также рассматривает жалобы граждан и юридических лиц, связанные с нарушениями настоящего Федерального закона;

(в ред. Федеральных законов от 13.07.2015 [N 236-ФЗ](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFAB14E9A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB844tBVCD), от 03.07.2016 [N 304-ФЗ](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA46tBVDD), от 29.07.2017 [N 218-ФЗ](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBC47tBV9D))

9) направляет лицам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предписания об устранении нарушений требований настоящего Федерального закона, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченного органа, и устанавливает сроки устранения этих нарушений;

(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 [N 304-ФЗ](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA46tBVCD), от 29.07.2017 [N 218-ФЗ](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBC47tBV8D))

9.1) размещает на официальном сайте контролирующего органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информацию о проведенных проверках 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;

(п. 9.1 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA46tBVED) от 03.07.2016 N 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;

(в ред. Федеральных законов от 01.05.2016 [N 139-ФЗ](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0C469CFDB7449A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB944tBV1D), от 03.07.2016 [N 304-ФЗ](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA46tBV0D))

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

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA47tBV9D) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

11.1) направляет в правоохранительные органы материалы, связанные с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел;

(п. 11.1 в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBC47tBVBD) от 29.07.2017 N 218-ФЗ)

12) осуществляет иные предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA47tBVAD) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

7. Контролирующий орган признает в соответствии с установленными уполномоченным органом [критериями](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4E9BFBB6459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB947tBVFD) граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, пострадавшими и ведет реестр таких граждан.

8. К отношениям, связанным с осуществлением контролирующим органом государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, организацией и проведением проверок юридических лиц, применяются положения Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4798FCB34E9A099E39DB690Ft2VAD) от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

9. Предметом проверки является соблюдение лицами, привлекающими денежные средства граждан для строительства, обязательных требований, установленных настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

10. Основанием для проведения контролирующим органом на территории субъекта Российской Федерации, на которой осуществляется строительство, плановой проверки является истечение одного года с даты выдачи лицу, привлекающему денежные средства граждан для строительства, разрешения на строительство либо с даты окончания проведения последней плановой проверки такого лица на территории субъекта Российской Федерации, на которой осуществляется строительство.

11. Основанием для проведения внеплановой проверки является:

1) истечение срока исполнения лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, выданного контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований настоящего Федерального закона, а также иных требований по вопросам привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, установленных нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченного органа, если до истечения такого срока лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не были устранены указанные в предписании нарушения;

(п. 1 в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA47tBVCD) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

2) выявление в ходе проведения анализа ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, бухгалтерской отчетности (в том числе годовой), составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и (или) проектной декларации признаков нарушения обязательных требований, установленных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) поступление в контролирующий орган обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, указанной в [части 1 статьи 23.2](#Par118) настоящего Федерального закона некоммерческой организации, из средств массовой информации, информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" о фактах нарушений требований настоящего Федерального закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа, актов органов местного самоуправления;

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBC47tBVDD) от 29.07.2017 N 218-ФЗ)

3.1) отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев;

(п. 3.1 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA47tBVED) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

4) приказ (распоряжение) руководителя (заместителя руководителя) контролирующего органа о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации либо высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае выявления нарушений обязательных требований настоящего Федерального закона и принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

5) требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

12. Внеплановая выездная проверка по основанию, указанному в [пункте 4 части 11](#Par81) настоящей статьи, может быть проведена контролирующим органом незамедлительно с извещением органа прокуратуры в порядке, установленном [частью 12 статьи 10](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4798FCB34E9A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA45tBV1D) Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

13. Предварительное уведомление лица, привлекающего денежные средства граждан для строительства, о проведении внеплановой выездной проверки по основанию, указанному в [пункте 4 части 11](#Par81) настоящей статьи, не допускается.

14. Лицо, привлекающее денежные средства граждан для строительства, которому направлено предписание контролирующего органа в соответствии с [пунктом 9 части 6](#Par57) настоящей статьи, в течение трех месяцев со дня направления указанного предписания вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным. Обращение в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным не приостанавливает его исполнение. [Порядок](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2479A099E39DB690F2AB0ADB0D7316DDEtFVAD) обращения с таким заявлением, порядок его рассмотрения и порядок принятия решения по заявлению о признании предписания незаконным определяются законодательством о судопроизводстве в арбитражных судах.

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](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0B4A98F1B04CC7039660D76B0825EFBAB79E3D6ED8FCBAt4V2D) финансовой устойчивости его деятельности, установленные Правительством Российской Федерации;

|  |
| --- |
| Положение пункта 3 части 15 статьи 23 (в редакции Федерального закона от 28.12.2013 N 414-ФЗ) соответствует [пункту 3 части 7 статьи 23](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0C4B93FDB6469A099E39DB690F2AB0ADB0D73169tDVAD) (в редакции Федерального закона от 30.12.2012 N 294-ФЗ). Действие этого положения распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве осуществляется после дня [вступления](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF1B7449A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB841tBV0D) в силу [статей 1](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF1B7449A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB946tBV1D), [3](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF1B7449A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB945tBV8D) - [5](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF1B7449A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB94FtBVDD) Федерального закона от 30.12.2012 N 294-ФЗ (Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF1B7449A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBB47tBVCD) от 30.12.2012 N 294-ФЗ). |

3) застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным [частью 1 статьи 12.1](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316DtDVCD) 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](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FDAtFVBD) настоящего Федерального закона;

(п. 5 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA47tBV0D) от 03.07.2016 N 304-ФЗ; в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBC47tBVFD) от 29.07.2017 N 218-ФЗ)

6) по истечении трех месяцев со дня выдачи контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований, указанных в [части 2 статьи 3](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBD45tBV9D) настоящего Федерального закона, застройщиком не устранено нарушение таких требований.

(п. 6 введен Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA44tBV8D) от 03.07.2016 N 304-ФЗ; в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBC47tBVED) от 29.07.2017 N 218-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](#Par86) и [16](#Par97) 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.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBC47tBV1D) от 29.07.2017 N 218-ФЗ)

18. Контролирующий орган осуществляет контроль (надзор) за привлечением денежных средств граждан для строительства жилищно-строительными кооперативами многоквартирных домов в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов, с учетом положений настоящего Федерального закона о контроле за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

(часть 18 введена Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA44tBVBD) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

|  |
| --- |
| Обязанность по размещению информации в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренная статьей 23.1 (в редакции Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ), [возникает](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBF46tBVAD) с 1 января 2018 года. |

Статья 23.1. Единый реестр застройщиков

(введена Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFCBE419A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBA44tBVDD) от 03.07.2016 N 304-ФЗ)

1. Единый реестр застройщиков является государственным информационным ресурсом и представляет собой систематизированный перечень юридических лиц, указанных в [пункте 1 статьи 2](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8tFV9D) настоящего Федерального закона и соответствующих требованиям настоящего Федерального закона.

2. Ведение единого реестра застройщиков осуществляется уполномоченным органом.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBC44tBV9D) от 29.07.2017 N 218-ФЗ)

3. Состав сведений единого реестра застройщиков и порядок его ведения устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, указанным в [части 1 статьи 23](#Par3) настоящего Федерального закона.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBC44tBV8D) от 29.07.2017 N 218-ФЗ)

4. Сведения, содержащиеся в едином реестре застройщиков, являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, указанного в [части 2](#Par109) настоящей статьи, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством Российской Федерации.

Статья 23.2. Защита прав граждан - участников долевого строительства

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBC44tBVBD) от 29.07.2017 N 218-ФЗ)

1. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет созданная в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690Ft2VAD) "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд).

2. По запросу Фонда застройщики обязаны в течение десяти дней с даты поступления запроса представить в Фонд бухгалтерскую (финансовую) отчетность и документы (информацию), подтверждающие достоверность данных.

3. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690Ft2VAD) "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Статья 23.3. Единая информационная система жилищного строительства

(введена Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBC44tBVED) от 29.07.2017 N 218-ФЗ)

1. Единая информационная система жилищного строительства - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством (далее - система).

2. Единый институт развития в жилищной сфере, определенный Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFABF409A099E39DB690Ft2VAD) от 13 июля 2015 года N 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", является оператором системы. Оператор системы обеспечивает бесперебойное функционирование системы, возможность интеграции и взаимодействия иных информационных систем с системой. Информационное взаимодействие информационных систем субъектов информации и пользователей информации с системой осуществляется с использованием единых форматов данных.

3. Информация, содержащаяся в системе, подлежит размещению на сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Информация, содержащаяся в системе, является открытой и общедоступной, за исключением информации, доступ к которой ограничен в соответствии с законодательством Российской Федерации. Доступ застройщиков, контролирующего органа, уполномоченного органа к закрытой части указанного в настоящей части сайта может осуществляться в том числе с использованием единой системы идентификации и аутентификации.

4. Застройщики обязаны размещать в системе информацию, указанную в [части 2 статьи 3.1](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FDDtFVAD) настоящего Федерального закона.

5. Контролирующий орган размещает в системе:

1) информацию о наделенных полномочиями на размещение информации в системе должностных лицах контролирующего органа, уполномоченных на осуществление контроля;

2) информацию о выданных заключениях о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным [частью 2 статьи 3](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCBD45tBV9D), [статьями 20](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB844tBVBD) и [21](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AFDB2459A099E39DB690F2AB0ADB0D7316FD8FCB845tBVED) настоящего Федерального закона, либо мотивированный отказ в выдаче таких заключений;

3) информацию о проведенных проверках деятельности застройщика, предписаниях застройщику, 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.

6. Орган регистрации прав размещает в системе информацию из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых заключены договоры участия в долевом строительстве в соответствии с настоящим Федеральным законом, и о количестве таких договоров.

7. Фонд размещает в системе информацию об уплате застройщиками обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=AB61AFB16F696D9930C0156A2721575C0F4D9AF8B1469A099E39DB690Ft2VAD) "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" в отношении каждого объекта долевого строительства.

8. В случае, если информация, которая должна размещаться в системе, содержится в государственных или муниципальных информационных системах и включается в государственные или муниципальные информационные системы в обязательном порядке, такая информация подлежит размещению в системе в автоматизированном режиме из таких государственных или муниципальных информационных систем.