

Требования к сайту застройщика

С 1 января 2017 года вступили в законную силу поправки к Федеральному закону № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Закон в значительной степени был реформирован, а это значит, что его реализация повлечет за собой множество изменений в уже устоявшихся принципах работы застройщика. Вызывает вопросы и сложна в реализации **статья 3.1 214-ФЗ «Раскрытие информации застройщиком»**, в которой указано, что застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан обеспечить свободный доступ к информации о своей деятельности посредством создания и ведения сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Что это значит?

1. Согласно новому закону застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан иметь официальный сайт.
2. **Официальный сайт** должен быть размещен на домене, который зарегистрирован и оформлен на застройщика или иное юридическое лицо, заключившее договор поручительства с застройщиком в соответствии со статьей 15.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, и которое определено соглашением застройщика и указанного юридического лица.

Доменное имя - это определенная буквенная и/или символьная последовательность, обозначающая имя сайта для адресации сайтов в сети Интернет в целях обеспечения доступа к размещенной там информации.

3. Доменное имя должен иметь каждый отдельный застройщик группы компаний, в случае, если компания застройщика входит в группу.

Следует заметить, что права на использование единого домена группы компаний, обязательно принадлежащей одной из компаний группы, могут быть переданы посредством заключения договора поручительства в соответствии со статьей 15.3 № 214-ФЗ.

4. Согласно статье 20 №214-ФЗ, застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу, а также разместить на официальном сайте следующие документы:
 - аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности;

5. В соответствии с требованиями Министерства строительства к порядку размещения на **официальном сайте застройщика** информации в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в отношении каждого объекта недвижимости должна быть размещена следующая информация:

- разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию;
- заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- проектная декларация;
- проект договора участия в долевом строительстве;
- договор поручительства с застройщиком, в случае, если такой договор был заключен; фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания).

Фотографии, размещаемые на официальном сайте застройщика, подлежат обновлению ежемесячно.

6. Застройщик обязан обеспечить любому посетителю официального сайта застройщика открытый и круглосуточный доступ к информации для ее получения, ознакомления или иного использования, в том числе не требующий:

- регистрации пользователей и (или) предоставление ими персональных данных для доступа к информации;
- установки на компьютеры пользователей технологических и программных средств, кроме интернет-браузера, специально созданных для просмотра информации;
- заключения пользователем лицензионного или иного соглашения с правообладателем программного обеспечения, предусматривающего взимание с пользователя платы.

7. Информация должна быть размещена на **сайте застройщика** в простом и понятном для ее восприятия виде, не более чем в трех кликах от главной страницы.

8. Информация размещается застройщиком в форме электронной копии бумажного документа, созданной посредством его сканирования, или копии электронного документа, подписанной электронной подписью уполномоченного лица организации (электронная копия документа).
 - Проектная декларация размещается застройщиком в форме электронной копии документа, подписанного руководителем юридического лица - застройщика.
 - Проект договора участия в долевом строительстве размещается застройщиком в форме электронной копии документа, созданного посредством сканирования документа на бумажном носителе, или в форме текстового файла.
 - Электронные копии документов или электронные образы документов должны иметь распространенные открытые форматы, обеспечивающие возможность просмотра всего документа либо его фрагмента средствами общедоступного программного обеспечения просмотра информации, документов, и не должны быть зашифрованы или защищены средствами, не позволяющими осуществить ознакомление с их содержанием без дополнительных программных или технологических средств.
9. Информация должна размещаться на русском языке. Одновременно с размещением информации на русском языке допускается размещение информации на государственных языках республик, находящихся в составе Российской Федерации, или иностранных языках.
10. Информация подлежит размещению на официальном сайте застройщика в течение пяти рабочих дней после дня получения заключения уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям ФЗ.
11. Изменения, внесенные в документы, должны быть размещены на официальном сайте застройщика в течение пяти рабочих дней со дня внесения таких изменений.
12. При внесении изменений в размещенную на официальном сайте застройщика информацию создается их новая версия. При этом все предыдущие редакции измененных документов сохраняются, остаются неизменными и доступными для свободного ознакомления всеми пользователями.
13. Застройщик при размещении и изменении информации обязан:
 - фиксировать точное время, дату и содержание информации, в том числе вносимых в нее изменений, а также сведения о лице, осуществившем размещение информации, в том числе вносимых в нее изменений на официальном сайте застройщика;

- вести электронные журналы учета операций, выполненных с помощью программного обеспечения и технологических средств ведения официального сайта застройщика, позволяющие обеспечивать учет всех действий в отношении информации на официальном сайте застройщика, подтверждающих размещение соответствующей информации;
- обеспечить пользователям возможность:
 - определения даты и содержания размещенной информации, в том числе вносимых в нее изменений, а также сведений о лице, осуществившем размещение информации, в том числе вносимых в нее изменений на официальном сайте застройщика;
 - навигации, поиска и использования размещенной информации, в том числе вносимых в нее изменений, при выключенной функции отображения графических элементов страниц в интернет-браузере;
 - увеличения и уменьшения шрифта и элементов интерфейса страниц официального сайта застройщика, на которых размещается информация, средствами интернет-браузера.

14. Застройщик в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, полноту и достоверность информации, подлежащей раскрытию. Изменения, внесенные в статью 14.28 ч.2 КоАП РФ, влекут наложение административного штрафа в размере от 5 000 до 15 000 рублей на должностных лиц и от 200 000 до 400 000 рублей на юридических лиц, в случае неисполнения новых требований, предъявляемых к застройщикам в отношении раскрытия информации.

Необходимо иметь в виду, что уполномоченный орган может, по заявлению граждан, провести внеплановую проверку соблюдения застройщиком требований законодательства по раскрытию информации и, в случае выявления несоблюдения требований закона, привлечь его к ответственности.

Источники:

1. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 304-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"

2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями)
3. Требования Минстроя России от 9 декабря 2016 г. № 914/пр "Об утверждении требований к порядку размещения на официальном сайте застройщика информации в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств участников долевого строительства"
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ (КоАП РФ) (с изменениями и дополнениями)