

**Федеральный закон от
30.12.2004 N 214-ФЗ(ред. от ред.
от 27.06.2019)**

Об участии в долевом строительстве
многоквартирных домов и иных
объектов недвижимости и о внесении
изменений в некоторые
законодательные акты Российской
Федерации

- Закон регулирует :
- 1.отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности,
- 2.устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию, допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности

Застройщик

- хозяйственное общество:

- которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (**не менее трех лет**) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью **не менее пяти тысяч** квадратных метров в совокупности
- которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды и тд, земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;
- наименование которого содержит слова "специализированный застройщик".

Объект долевого строительства

- жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства **после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома**

проект строительства

- - проект строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется в пределах одного разрешения на строительство;

уполномоченный банк

- - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации.

Банк России ежемесячно размещает указанный перечень банков на своем официальном сайте в сети "Интернет".

Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства

1. Застройщик вправе привлекать денежные средства **только после:**

- получения разрешения на строительство,
- опубликования, размещения и (или) представления **проектной декларации** и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок
- **государственной регистрации** застройщиком права собственности **на земельный участок**, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, **либо договора аренды, договора субаренды** такого земельного участка

Право на привлечение денежных средств имеет застройщик, отвечающий требованиям:

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

1.1) размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем 10 % от планируемой стоимости строительства многоквартирных домов, (далее - проектная стоимость строительства).

Порядок расчета собственных средств застройщика устанавливается Правительством Российской Федерации;

1.2) наличие на дату направления проектной декларации денежных средств в размере не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства на банковском счете застройщика, открытом в уполномоченном банке либо наличие на указанную дату кредитного договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, предусматривающего предоставление уполномоченным банком застройщику целевого кредита на строительство, в размере не менее 40% от проектной стоимости строительства;

1.3) отсутствуют обязательства по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

- 1.4. застройщиком не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций;
- 1.5. обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства не превышают один процент от проектной стоимости строительства
- 1.6 отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;
- 1.7 застройщик соблюдает нормативы финансовой устойчивости
- 2. в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица - застройщика;

- 3. у юридического лица - застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации
- И т.д. (см.ФЗ)

Если же у юр.лица нет такого права, то - гражданин может потребовать от данного лица :

1)немедленного возврата переданных ему денежных средств,

2)уплаты в двойном размере предусмотренных ст. 395 ГК процентов от суммы этих средств,

3) возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

Раскрытие информации застройщиком

На официальном сайте застройщика, в электронном виде должна быть размещена следующая информация:

- 1) разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;
- 2) проектная декларация;
- 3) проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств
- 4) фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания). - ежемесячно
- 5) условия привлечения денежных средств участников долевого строительства

- 6) градостроительный план земельного участка
- 7) документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика
- 8) сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов

Требования к органам управления застройщика и его участникам

- Руководителем застройщика или главным бухгалтером застройщика не может 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...

Договор участия в долевом строительстве

- **Одна сторона (застройщик)** обязуется в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать объект участнику долевого строительства, а **другая сторона (участник долевого строительства)** обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома

Договор заключается в письменной форме, подлежит [государственной регистрации](#) и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

Договор должен содержать:

- 1) **определение** подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 2) **срок передачи** застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- 3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
- 4) гарантийный срок на объект долевого строительства;
- 5) одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:
 - а) исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
 - б) размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу

Цена договора

- 1. –Это размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.
- 2. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.
- 3. Уплата цены договора производится путем внесения платежей **единовременно или в установленный договором период, в безналичном порядке.**

Срок передачи объекта долевого строительства

1). Застройщик **обязан передать объект не позднее срока**, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства.

2). В случае нарушения срока передачи :
-застройщик уплачивает участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ от цены договора за каждый день просрочки.

Если участником является *гражданин*, то неустойка (пени) уплачивается застройщиком в **двойном размере.**

- В случае, если строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости **не может быть завершено** в срок, то **застройщик не позднее чем за два месяца** до истечения указанного срока **обязан направить** участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Гарантии качества, предусмотренные договором

1.Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям

Если объект долевого строительства построен **с недостатками**, участник по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства

- устанавливается договором и не может составлять менее чем **пять лет**.

Гарантийный срок на
технологическое и инженерное
оборудование
устанавливается договором и не может
составлять менее **чем три года**

Передача объекта долевого строительства

- 1. Передача объекта застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами **передаточному акту** или иному документу о передаче.
 - 2. Передача объекта осуществляется не ранее чем **после получения разрешения на ввод в эксплуатацию** многоквартирного дома.
-

- **3. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей**

Расторжение договора

Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;**
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей,**
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;**
- 4) нарушения застройщиком обязанностей.**

По требованию участника договор может быть расторгнут **в судебном порядке** в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

- Застройщик в случае расторжения договора (в течение 20 или 10 рабочих дней)обязан возвратить участнику уплаченные им в счет **цены договора**, а также уплатить **проценты на эту сумму** за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования ЦБ РФ](#)
- (7%)

Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства

Основанием для государственной регистрации права собственности, подтверждающие факт его постройки (создания):

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости
- и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Страхование гражданской ответственности застройщика

- Застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору

. Использование денежных средств застройщиком

- Денежные средства с расчетного счета застройщика могут использоваться только в следующих целях:
- 1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;
- 2) платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в [пункте 1](#) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования,
- 3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания)
- 4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения)
- 5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- И т.д.

По расчетному счету застройщика не допускается совершение

следующих операций:

- 1) операции, связанные с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц;
- 2) операции, связанные с обеспечением исполнения собственных обязательств застройщика перед третьими лицами,
- 3) предоставление ссуд, займов;
- 4) покупка ценных бумаг;
- 5) операции, связанные с созданием коммерческих и некоммерческих организаций, участием в уставных капиталах хозяйственных обществ,

Проектная декларация

1. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.
2. Проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет") не позднее чем за 14 дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства