

## Требования к застройщику при долевом строительстве

Основным нормативно-правовым актом, регламентирующим отношения, связанные с долевым строительством многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, является федеральный закон 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 – Федеральный закон № 214-ФЗ).

Какие требования к застройщику предъявляются указанным законом разъяснено в указанном информационно-разъяснительном материале



**Прокуратура Первомайского района  
Томской области**

с. Первомайское, ул. Ленинская, 23

Телефон: 8(38245)2-15-54

Факс: 8(38245)2-15-54

## Требования к застройщику при долевом строительстве

Адрес: с. Первомайское, ул. Ленинская, 23

## Основные признаки застройщика

В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ, под застройщиком следует понимать хозяйственное общество, соответствующее следующим признакам:

- 1) опыт (не менее трех лет) участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров;
- 2) наличие у указанного общества в собственности или на ином праве земельного участка для строительства на нем многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;
- 3) наименование указанного общества должно содержать слова "специализированный застройщик".

## Порядок привлечения денежных средств участников долевого строительства застройщиком

В соответствии с ч. 1 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ, застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства 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 данным Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Кроме того, согласно ч.2 ст.3 Федерального закона № 214-ФЗ, право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании дого-

вора участия в долевом строительстве имеет застройщик, отвечающий следующим требованиям:

- 1) наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации;
- 2) размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от проектной стоимости строительства;
- 3) 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 многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в размере не менее сорока процентов от проектной стоимости строительства;
- 4) отсутствие обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов (целевых займов), связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 5) застройщиком не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций;
- 6) обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирных домов, на дату направления проектной декларации, не превышают один процент от проектной стоимости строительства;
- 7) имущество, принадлежащее застройщику, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 8) отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

9) застройщик соблюдает нормативы финансовой устойчивости;

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

11) в отношении застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве;

12) в отношении застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

13) в реестре недобросовестных поставщиков отсутствуют сведения о застройщике 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;

14) 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, отсутствуют сведения о застройщике;

15) у застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации;

16) наличие выданного до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным настоящим Федеральным законом.

При соблюдении всех указанных требований, застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве.