

**Информация для организаций, осуществляющих долевое  
строительство многоквартирных домов и (или) иных  
объектов недвижимости с привлечением денежных средств  
граждан**

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 23.03.2010 № 13863/09 разъяснен перечень необходимых требований, выполнение которых предоставляет застройщику право на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Согласно части 1 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 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 об участии в долевом строительстве) застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) предоставления проектной декларации и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома, или договора аренды такого земельного участка.

Частью 2 указанной статьи установлено, что право на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, имеют застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с частью 3 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве такой договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации.

Таким образом, обязательным условием для получения застройщиком права на привлечение денежных средств граждан является не только получение разрешения на строительство, опубликование (размещение и (или) представление) проектной декларации, государственная регистрация права собственности или договора аренды на земельный участок, но и наличие договора участия в долевом строительстве, заключенного в письменной форме и прошедшего государственную регистрацию.

Именно выполнение всех этих требований и предоставляет застройщику право привлекать денежные средства граждан.

Административная ответственность за привлечение застройщиком денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не выполнив вышеуказанные требования, предусмотрена частью 1 статьи 14.28 КоАП РФ (Привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством).

Административная ответственность наступает в отношении каждого случая неправомерного привлечения денежных средств гражданина в отдельности.

### **Требования к проектной декларации**

Уважаемые застройщики!

Обращаем Ваше внимание на требования, предъявляемые к заполнению и опубликованию проектной декларации!

1. 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 четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства (**Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Кабардино-Балкарской Республики**) [часть 1 статья 19; часть 2, статья 23 №214-ФЗ].
2. Проектная декларация должна содержать информацию о застройщике (в соответствии со статьей 20 №214-ФЗ) и информацию о проекте строительства (в соответствии со статьей 21 №214-ФЗ).
3. Застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию. Ежеквартально застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации [часть 4, часть 5, часть 6 статья 19; пункт 6, часть 1,

статья 20 №214-ФЗ]. Т.е. проектная декларация должна обновляться ежеквартально и содержать финансовые показатели за последний отчетный квартал текущего года. При размещении декларации в сети Интернет следует оставлять возможность просмотра всех предыдущих версий декларации по данному объекту долевого строительства.

Нормативно-правовая база:

1. Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

### **Среди нарушений требований к проектной декларации наиболее часто встречаются следующие:**

- не указывается процент голосов, которым обладает учредитель (участник) в органе управления юридического лица;
- при перечислении проектов строительства объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение предшествующих трех лет, не указываются сроки ввода объектов в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию (пп.4 п.1 ст.20 Федерального закона № 214-ФЗ);
- не вносятся изменения, касающиеся сведений о финансовом результате, размере кредиторской и дебиторской задолженности;
- не содержится информация о финансовых и прочих рисках проекта строительства, о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору;
- не указываются иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия.

*Обращаем внимание, что за предоставление неполной или недостоверной информации в проектной декларации, предусмотрена административная ответственность по ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ.*

### **Требования по заполнению отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства**

#### **Уважаемые застройщики!**

Напоминаем Вам о своевременной и правильной подаче отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных

средств участников долевого строительства и обращаем Ваше внимание на **требования, предъявляемые к составлению отчетности.**

В соответствии со статьей 23 Федерального закона 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", «Правилами представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.10.2005 г. № 645 (далее - Правила), юридическое лицо, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, должно ежеквартально представлять в уполномоченный орган исполнительной власти, на который возложен контроль и надзор в области долевого строительства (**Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Кабардино-Балкарской Республики**), отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

1. Отчетность представляется за квартал, если в течение этого квартала действовал хотя бы 1 договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) застройщиком с участником долевого строительства (далее - договор), или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору.

2. Отчетность должна предоставляться застройщиком не позднее 30 дней после окончания отчетного квартала, за исключением отчетности за IV квартал, которая должна предоставляться не позднее 90 дней после окончания IV квартала.

3. В состав отчетности включаются отчеты по формам согласно приложениям N 1 – 4 к Правилам представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, справки, представляемые в случаях, установленных указанными Правилами, а также ежеквартальная (по итогам IV квартала - годовая) бухгалтерская отчетность застройщика, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В соответствии с Федеральным законом от 21.11.1996г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете» бухгалтерская отчетность организаций, за исключением отчетности бюджетных организаций, а также общественных организаций (объединений) и их структурных подразделений, не осуществляющих предпринимательской деятельности и не имеющих кроме выбывшего имущества оборотов по реализации товаров (работ, услуг), состоит из:

- а) бухгалтерского баланса;
- б) отчета о прибылях и убытках;

- в) приложений к ним, предусмотренных нормативными актами;
- г) аудиторского заключения, подтверждающего достоверность бухгалтерской отчетности организации, если она в соответствии с федеральными законами подлежит обязательному аудиту;
- д) пояснительной записки.

Применение организацией упрощенной системы налогообложения не освобождает организацию от обязанности представления отчетности **ЗАСТРОЙЩИКА** об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в полном объеме.

4. Отчетность должна предоставляться в прошитом и пронумерованном виде. Отчетность подписывается руководителем и лицом ответственным за составление отчетности и скрепляется печатью организации.

5. Суммы в отчетности заполняются в млн. руб.

6. Форма, предусмотренная приложением №2 к Правилам, **заполняется отдельно по каждому объекту недвижимости.**

7. Форма, предусмотренная приложением №3 к Правилам, **содержит обобщенную информацию по всем объектам недвижимости.**

8. К отчетности прилагаются справки в простой письменной форме в случае:

а) наличия расторгнутых договоров за отчетный период представляется справка с указанием оснований расторжения каждого договора;

б) наличия неисполненных (просроченных) обязательств по договорам представляется справка с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств;

в) наличия прочих расходов представляется справка с указанием направления расходования денежных средств и ссылкой на проектную документацию, предусматривающую это направление расходования денежных средств.

9. В соответствии с п. 6 Правил и ввиду отсутствия на данный момент установленного федеральным органом исполнительной власти формата электронного документа отчетности, отчетность представляется в письменной форме.

**Представление в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Кабардино-Балкарской Республики ежеквартальной отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, должна подтверждаться и раскрываться в приложенной бухгалтерской отчетности.**

Застройщики несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за недостоверность сведений, представляемых в отчетности, и нарушение сроков ее представления.

Нормативно-правовая база:

1. Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 27.10.2005г. №645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства».
3. Методические указания по заполнению форм ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» (утверждены Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 12.01.2006г. №06/2пз-н).
4. Положение о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика (утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 21.04.2006г. №233).
5. Инструкция о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика (утверждена Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 30.11.2006 №06-137/пз-н).
6. Федеральный закон РФ от 21.11.1996г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете».
7. Федеральный закон от 07.08.2001г. № 119-ФЗ «Об аудиторской деятельности».
8. Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 06.07.1999г. № 43н Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99)

### **Ответственность за нарушение законодательства в сфере долевого строительства**

**Статья 14.28. Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости**

(введена Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ)

1. Привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства

граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

(часть 1 в ред. Федерального закона от 17.06.2010 N 119-ФЗ)

2. Опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений -

влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.

(в ред. Федеральных законов от 22.06.2007 N 116-ФЗ, от 17.06.2010 N 119-ФЗ)

3. Непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме -

(в ред. Федерального закона от 17.06.2010 N 119-ФЗ)

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

(в ред. Федеральных законов от 22.06.2007 N 116-ФЗ, от 17.06.2010 N 119-ФЗ)

4. Непредставление лицом, деятельность которого связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в установленный срок в орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления указанных контроля и надзора и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

(часть 4 введена Федеральным законом от 17.06.2010 N 119-ФЗ)

Примечание. В случае нарушения лицом требований к привлечению денежных средств гражданина, связанному с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, административная ответственность, установленная частью 1 настоящей статьи, наступает в отношении каждого случая неправомерного привлечения денежных средств гражданина в отдельности.

(примечание введено Федеральным законом от 17.06.2010 N 119-ФЗ)

## **Информация для участников долевого строительства**

Уважаемые участники долевого строительства!

Согласно нормам Федерального закона 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» обязательным условием для получения застройщиком права на привлечение денежных средств граждан является не только получение разрешения на строительство, опубликование (размещение и (или) представление) проектной декларации, государственная регистрация права собственности или договора аренды на земельный участок, но и наличие договора участия в долевом строительстве, заключенного в письменной форме и прошедшего государственную регистрацию. Именно выполнение всех этих требований и предоставляет застройщику право привлекать денежные средства граждан.

Только договор участия в долевом строительстве является основным документом, регулирующим правовые и финансовые отношения, взаимные обязательства, ответственность сторон и порядок разрешения споров. Кроме того, в результате государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, сведения о нем вносятся в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что обеспечивает государственную защиту прав и законных интересов граждан, вкладывающих денежные средства в строительство жилья. К сожалению, многие до сих пор рискуют, заключая с различными организациями, которые часто не являются застройщиками, договоры инвестирования, займа, уступки прав и т.п. Это приводит к тому, что граждане, по сути, принимают на себя все риски неполучения дохода от инвестиционной деятельности в виде квартиры и значительно снижают



возможность правовой защиты со стороны государства.

Застройщик обязан предоставить для ознакомления любому обратившемуся лицу:

- Учредительные документы застройщика.
- Свидетельство о государственной регистрации застройщика.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе.
- Утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета) за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный в настоящем пункте период.
- Аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.
- Проектную декларацию, если застройщиком она не опубликована в СМИ и (или) не размещена в сетях общего пользования.

По требованию участника долевого строительства застройщик обязан предоставить для ознакомления:

- Разрешение на строительство.
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.
- Заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом.
- Проектную документацию, включающую в себя внесенные изменения.
- Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Существенные условия договора участия в долевом строительстве: Договор должен в обязательном порядке содержать:

- 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.
- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.
- цену договора, сроки и порядок ее уплаты
- гарантийный срок на объект долевого строительства.

Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации (считается заключенным с момента такой регистрации).