**Изменения, предусмотренные Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 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»**

Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 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» внесены существенные изменения в законодательство о долевом строительстве.

Так, с 1 июля 2017 года:

- минимальный размер оплаченного уставного капитала застройщика должен составлять не менее (при максимальной площади всех объектов долевого строительства застройщика или застройщика и связанных с застройщиком юридических лиц):

2 миллиона пятьсот тысяч рублей (не более 1500 кв.м.);

4 миллиона рублей (не более 2500 кв.м.);

10 миллионов рублей (не более 10000 кв.м.);

40 миллионов рублей (не более 25000 кв.м.);

80 миллионов рублей (не более 50000 кв.м.);

150 миллионов рублей (не более 100000 кв.м.);

400 миллионов рублей (не более 250000 кв.м.);

800 миллионов рублей (не более 500000 кв.м.);

1 миллиард пятьсот миллионов рублей (более 500000 кв.м.);

- установлены особые требования к застройщику, который только после их соблюдения получит право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве: должна отсутствовать недоимка по налогам и сборам, в отношении него не должны проводиться процедуры ликвидации, должны отсутствовать решения арбитражных судов о введении процедур, применяемых в делах о банкротстве или о приостановлении его деятельности, он не должен быть включен в реестры недобросовестных поставщиков или участников, ведущихся в соответствии с действующим федеральным законодательством, а также у руководителя и главного бухгалтера застройщика должна отсутствовать судимость за преступления в сфере экономики;

- действие Федерального закона № 214-ФЗ распространено на отношения при строительстве (создании) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков (таунхаусы);

- застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан иметь в сети «Интернет» сайт, на котором в отношении каждого многоквартирного дома, должны быть размещены разрешение на строительство, заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено законодательством, документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок, а также проектная декларация по объекту, проект договора участия в долевом строительстве объекта и заключение Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства о долевом строительстве.

Кроме этого, на сайте застройщика в обязательном порядке должны быть размещены разрешения на ранее введенные в эксплуатацию объекты, аудиторские заключения, информация о выбранном застройщике способе обеспечения исполнения обязательств по договорам участия в долевом строительстве, а также фотографии объекта, отражающее его текущее состояние.

Новеллами законодательства являются:

- установление размера неустойки (пени) в размере 1% от цены договора за каждый день просрочки за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства застройщиком, если участник долевого строительства приобрел жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью;

- установление требования об оплате гражданином денежных средств по договорам уступки прав требования по договорам участия в долевом строительстве исключительно после их государственной регистрации в случае, если цедентом по договору об уступке прав является юридическое лицо, а также распространение на цедента административной ответственности в случае допущения нарушения этого требования;

- установление обязательного требования об обязанности застройщика передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

Изменен порядок целевого использования денежных средств участников долевого строительства. В частности, с 1 января 2017 года они могут быть использованы застройщиком на:

1) строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) строительство (создание) нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

3) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в [пункте 1](#Par0) или [2](#Par1) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

4) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в [пункте 1](#Par0) или [2](#Par1) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

5) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в [пункте 1](#Par0) или [2](#Par1) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

6) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в [пункте 1](#Par0) или [2](#Par1) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

7) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и исполнением обязательств застройщика по этому договору, если строительство жилья экономического класса по указанному договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

8) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств застройщика по этому договору, если строительство (создание) указанных в [пункте 2](#Par1) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории, с учетом требований статьи 18.1 Федерального закона
№ 214-ФЗ. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в [пункте 2](#Par1) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о развитии застроенной территории;

9) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договора о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления и исполнением обязательств застройщика по таким договорам, если строительство (создание) указанных в [пункте 2](#Par1) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами, с учетом требований статьи 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в [пункте 2](#Par1) настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договором о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления;

10) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в [пункте 2](#Par1) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в [пунктах 7](#Par6) - [9](#Par8), с учетом требований статьи 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ. При этом указанное возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в [пункте 2](#Par1) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в границах такой территории;

11) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в [пункте 1](#Par0);

12) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в [пункте 2](#Par1), а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в [пунктах 8](#Par7) - [10](#Par9), с учетом требований статьи 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади указанных в [пункте 2](#Par1) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, на строительство (создание) которых предоставлены такие целевые кредиты;

13) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

С 1 января 2017 года кардинально изменяются требования к проектной декларации по объекту.

Так, теперь проектная декларация будет являться официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика. Форма проектной декларации установлена приказом Министерством строительства и ЖКХ Российской Федерации от 20 декабря 2016 г. № 996/пр.

Проектная декларация до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства должна быть направлена в Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл в электронном виде с использованием электронной подписи и путем заполнения электронной формы проектной декларации на сайте, определенном Министерством строительства и ЖКХ Российской Федерации. До даты обеспечения технической возможности заполнения электронной формы проектной декларации на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет проектная декларация и изменения в проектную декларацию направляются в соответствии с приказом Минстроя и ЖКХ Республики Марий Эл от 27 февраля 2017 г. № 78.

Минстрой и ЖКХ Республики Марий Эл выдает застройщику заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства о долевом строительстве или отказ в выдаче такого заключения (в случае выявления Минстроем и ЖКХ Республики Марий Эл фактов несоответствия застройщика требованиям законодательства о долевом строительстве).

Проектная декларация должна будет, в частности, содержать сведения
о фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты, фамилии, об имени, отчестве (если имеется) лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, а также об индивидуализирующем застройщика коммерческом обозначении, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Расширен объем информации, подлежащей к раскрытию в разделе «Информация о проекте строительства» проектной декларации.

Также с 1 июля 2017 года Министерством строительства и ЖКХ Российской Федерации будет создан единый реестр застройщиков, представляющий собой систематизированный перечень юридических лиц, соответствующих требованиям федерального законодательства о долевом строительстве, а застройщики при привлечении денежных средств участников долевого строительства вправе использовать счета-эскроу. Эти счета могут применяться для расчетов по договору участия в долевом строительстве в случае использования застройщиком целевого кредита банка на строительство многоквартирных домов.