

В связи с обращениями застройщиков министерство строительства Нижегородской области сообщает.

1 января 2017 года в Федеральный закон 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» введена статья 3.1 «Раскрытие информации застройщиком», согласно которой застройщик, осуществляющий свою деятельность в соответствии с законодательством о долевом строительстве, обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности посредством создания и ведения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» сайта, в электронный адрес которого включено доменное имя, права на которое принадлежат такому застройщику.

Частью 2 статьи 3.1 214-ФЗ установлен перечень информации, размещаемой на таком сайте.

Требования 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, утверждены приказом Минстроя России от 09.12.2016 N 914/пр ([скачать](#)).

Положения статьи 3.1 214-ФЗ и приказа Минстроя России от 09.12.2016 N 914/пр применяются ко всем объектам и застройщикам которые осуществляют строительство объекта. Всем застройщикам, необходимо разместить информацию указанную в части 2 статьи 3.1 ФЗ №214-ФЗ. Застройщикам которые осуществляют строительство объекта, первый договор участия в долевом строительстве которых зарегистрирован после 01.01.2017, необходимо разместить информацию указанную в части 2 статьи 3.1 ФЗ №214-ФЗ в течение пяти рабочих дней после дня получения заключения Министерства, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 ФЗ №214-ФЗ. Фотографии подлежат размещению на официальном сайте застройщика ежемесячно.

Напоминаем что в соответствии с частью 2 статьи 14.28 КоАП РФ, 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, влекут наложение административного штрафа на юридических лиц до четырехсот тысяч рублей.

Статьей 4 ФЗ №214-ФЗ предъявляются требования к договору участия в долевом строительстве (далее-Договор), данные требования предъявляются ко всем Договорам, заключаемым после 01.01.2017.

В соответствии со статьей 8 ФЗ №214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Вышеуказанную инструкцию застройщикам необходимо прикладывать ко всем передаточным документам после 01.01.2017.

Согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (вступает в силу с 1 января 2017 года) при определении общей приведенной площади жилого помещения применяются следующие понижающие коэффициенты:

- для лоджий – 0,5;
- для балконов – 0,3;
- для террас – 0,3;
- для веранд – 1,0.

Министерство напоминает, что в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 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» с 1 января 2017 года для регистрации первого договора участия в долевом строительстве застройщику потребуется получить заключение о соответствии требованиям 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». Определено, что максимальный срок подготовки и выдачи заключения, отказа в выдаче заключения составляет 30 (тридцать) дней со дня получения Министерством проектной декларации.

Федеральный закон от 03.07.2016 N 304-ФЗ внес изменения в закон о долевом строительстве, в соответствии с которыми Минстрой России уполномочен утверждать

форму проектной декларации. Форма проектной декларации утверждена приказом Минстроя России от 20.12.2016 N 996/пр.

По информации Минстроя России проектные декларации по существующим объектам долевого строительства не требуется приводить в соответствие с утвержденной формой – приказ от 20.12.2016 N 996/пр применяется к объектам долевого строительства, первый договор участия в долевом строительстве которых будет зарегистрирован после 01.01.2017. Однако проектные декларации по существующим объектам необходимо привести в соответствие со статьями 20 и 21 ФЗ №214-ФЗ. Все изменения в проектную декларацию, подлежат размещению на официальном сайте застройщика и направляются застройщиком в Министерство, в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

В связи с большим количеством вопросов, поступающих от застройщиков по нововведениям законодательства о долевом строительстве, Национальным объединением застройщиков жилья подготовлены видеолекции, которые можно прослушать [по ссылке](#).

Как сообщается на сайте Национального объединения застройщиков жилья, ФАС России письмом № АК/92228/16 от 30.12.2016 дала разъяснения в части наличия права у застройщика использовать в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, индивидуализирующее застройщика коммерческое обозначение, коммерческое обозначение индивидуализирующее объекты капитального строительства, наименование жилого комплекса.

Согласно разъяснениям ФАС, **право на указание в рекламе коммерческих обозначений, наименований жилого комплекса возникает у рекламодателя только при выполнении следующих условий:**

1. В проектной декларации указано коммерческое обозначение, индивидуализирующее застройщика; коммерческое обозначение, индивидуализирующее объекты капитального строительства, наименование жилого комплекса (в случае строительства многоквартирных домов).

2. Проектная декларация своевременно размещена застройщиком в порядке, определенном Федеральным законом № 214-ФЗ.

В письме указано, что **реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства распространенная без обязательных сведений: о месте размещения проектной декларации, о застройщике с 01 января 2017 будет нарушать требования части 7 статьи 28 федерального закона «О рекламе».**

Нарушение рекламоделателями, рекламопроизводителями, рекламодателями законодательства Российской Федерации о рекламе влечет за

собой ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях (часть 4 статьи 38 Федерального закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ «О рекламе»). Согласно части 1 статьи 14.3 КоАП РФ нарушение рекламодателем, рекламопроизводителем или рекламораспространителем законодательства о рекламе влечет наложение административного штрафа на юридических лиц – от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Правительством Российской Федерации 07.12.2016 принято постановление № 1310 «О защите прав граждан – участников долевого строительства» (скачать), которым, в частности, утверждены Правила осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства, а также использования средств фонда.

Напоминаем, что после утверждения порядка создания и осуществления деятельности Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства застройщики должны будут уплачивать обязательные отчисления (взносы) в Фонд. До начала работы Фонда застройщикам необходимо обеспечивать исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с действующим законодательством.

Одновременно отметим, что юридическую силу имеют разъяснения (позиции) органа государственной власти, в случае если данный орган наделен в соответствии с законодательством Российской Федерации специальной компетенцией издавать разъяснения по применению положений нормативных правовых актов. Министерство не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Напоминаем, что по имеющейся информации Минстрой России в настоящее время осуществляет подготовку разъяснений по новым требованиям законодательства о долевом строительстве. Разъяснения будут незамедлительно размещены на сайте Министерства.