

**Основные права и обязанности застройщика,
предусмотренные требованиями 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»**

Застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подп. 15 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее 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.

Обязанности застройщика

1. Соблюдать требования законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.
2. Представить и (или) опубликовать в СМИ и (или) разместить в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») проектную декларацию на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.
3. В установленный законом срок представить проектную декларацию в контролирующий орган и орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
4. Хранить оригинал проектной декларации, вносить в нее изменения и опубликовывать их в порядке и сроки, установленные законом.
5. Представить для ознакомления любому обратившемуся лицу:
 - учредительные документы;
 - свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
 - свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
 - утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления предпринимательской деятельности;
 - аудиторское заключение за последний год осуществления предпринимательской деятельности.
6. Представить по требованию участника долевого строительства 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 все внесенные в нее изменения;
 - документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.
7. Зарегистрировать договор участия в долевом строительстве, заключенный в письменной форме, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
8. Наряду с залогом земельного участка и строящегося на нем многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, обеспечить исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанных обязательств.
9. Довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, сведения об обществе взаимного страхования или о страховой организации либо условия поручительства и сведения о поручителе.

10. Осуществлять страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору за свой счет.
11. Использовать денежные средства участников долевого строительства только для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.
12. В предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать объект долевого строительства участнику долевого строительства.
13. В случае если строительство объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного договором срока направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.
14. В установленный законом срок направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника о необходимости принятия объекта и о последствиях бездействия участника, предусмотренных законом.
15. Передать участнику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
16. Передать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после его получения.
17. Уплатить участнику долевого строительства предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и договором участия в долевом строительстве неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору.
18. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, при наличии установленных законом оснований, вернуть денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.
19. Предоставлять в контролирующий орган ежеквартально отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в порядке и сроки, установленные законодательством.
20. Предоставлять в контролирующий орган сведения и документы, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в порядке и сроки, установленные законодательством.

Права застройщика

1. Привлекать денежные средства участников долевого строительства только после получения в установленном порядке разрешения на строительство объекта, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации и государственной регистрации застройщиком права собственности либо договора аренды, договора субаренды, или в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подп. 15 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.
2. Не опубликовывать в СМИ и (или) не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию, если привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы. При этом застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.
3. Привлекать денежные средства участника долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве и только после государственной регистрации такого договора.
4. В договоре определить цену договора как сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. При этом денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг застройщика, расходовать по своему усмотрению.
5. По соглашению сторон изменить цену договора после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.
6. В случае нарушения участником долевого строительства установленного договором срока внесения платежа застройщик вправе потребовать уплаты неустойки (пени) в установленном законом размере.
7. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, в случае просрочки участником долевого строительства внесения платежа более чем на два месяца при одновременном внесении платежа или в случае систематического нарушения участником сроков внесения платежей при внесении платежей в предусмотренный договором период.
8. Составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, при уклонении участника от принятия объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе от принятия объекта (за исключением случая, когда составлен акт несоответствия объекта обязательным требованиям).
9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником или привлеченными им третьими лицами.