**Азбука потребителя: Участие в долевом строительстве жилья**

**Предоставление застройщиком полной и достоверной информации**

В соответствии со ст. 3.1 ФЗ 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" (Закон №214-ФЗ) в отношении договоров долевого участия в строительстве законодательством устанавливаются **специальные нормы**, касающиеся раскрытия информации застройщиком. Одним из необходимых условий привлечения денежных средств потребителей является предоставление полной и достоверной информации **о застройщике и информации о проекте строительства**, которая должна быть размещена в том числе на официальном сайте застройщика.

**Информация на официальном сайте застройщика.**

Застройщик обязан иметь **свой официальный сайт в сети «Интернет».** На сайте застройщик обязан обеспечить свободный доступ к следующей информации о своей деятельности и об объектах недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением средств участников долевого строительства:

1) разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;

2) разрешение на строительство;

3) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

4) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;

5) **проектная декларация** и **заключение** уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям закона;

6) проекты договоров участия в долевом строительстве;

7) сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд или условия привлечения денежных средств участников долевого строительства;

8) документы, касающиеся бухгалтерской (финансовой) отчетности;

9) фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства объектов недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания).

В случае внесения застройщиком изменений в указанные документы, такие изменения должны быть размещены на официальном сайте застройщика **в течение пяти рабочих дней** со дня внесения.

**Требования к порядку размещения на официальном сайте застройщика информации в отношении каждого 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.**

**Проектная декларация**

Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Проектная декларация является официальным документом.  Форма проектной декларации утверждена **Приказом Минстроя России от 20.12.2016 N 996/пр**. Декларация публикуется на официальном сайте застройщика. Перед опубликованием на сайте застройщик обязан получить **заключение** Инспекции государственного строительного надзора Республики Татарстан **о соответствии** застройщика и проектной декларации требованиям законодательства. Хранение оригиналов проектной декларации осуществляется застройщиком.

Застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, **в течение трех рабочих дней** со дня изменения соответствующих сведений.

Застройщик обязан **ежеквартально** вносить в проектную декларацию изменения по проектам строительства, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности за каждый квартал.

**Все изменения в проектную декларацию подлежат размещению на официальном сайте застройщика и направляются застройщиком в** Инспекцию государственного строительного надзора Республики Татарстан. Проектная декларация состоит из двух частей: информации о застройщике и информации о проекте строительства.

**Информация о застройщике**должна содержать сведения:

1) о фирменном наименовании (наименовании) застройщика, месте нахождения застройщика, режиме его работы, номере телефона, адресе официального сайта застройщика и адресе электронной почты, фамилии, 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 (например, «Ромашка»);

2) о государственной регистрации застройщика;

3) об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимали участие застройщик и (или) его основное общество или дочерние общества такого основного общества в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию;

5) о членстве застройщика в саморегулируемых организациях, в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях);

6) о бухгалтерской отчетности;

7) о соответствии застройщика требованиям законодательства.

**Единый реестр застройщиков**

С 1 января 2018 г. предусмотрено создание электронного Единого реестра застройщиков, являющегося государственным информационным ресурсом и содержащий данные о застройщиках – данный реестр опубликован сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [https://наш.дом.рф](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/).

**Информация о проекте строительства** должна соответствовать проектной документации и содержать информацию (ст. 21 Закона N 214-ФЗ):

- о видах строящихся в рамках проекта строительства объектов капитального строительства (например, многоквартирные дома, малоэтажное строительство, паркинги и другое);

- о результатах государственной экологической экспертизы, если требование о проведении таких экспертиз установлено федеральным законом;

- коммерческое обозначение строящегося жилого комплекса, если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение в рекламе (например, жилой комплекс «Радуга» и другие);

- о разрешении на строительство (дата, номер, срок действия, наименование органа, выдавшего разрешение на строительство);

- о правах застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство;

- о планируемых элементах благоустройства территории (например, парк отдыха);

- о местоположении и основных характеристиках строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений;

- о планируемом подключении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, размере платы за такое подключение и планируемом подключении к сетям связи;

- о количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения;

- о составе общего имущества в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме);

- о примерном графике реализации проекта строительства, включающем информацию об этапах и о сроках его реализации, в том числе предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору и (или) о банке, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты счета эскроу;

- о размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика и другие сведения.

**По требованию потребителя**застройщик **обязан** представить для ознакомления:

1) учредительные документы застройщика;

2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;

3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

4) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторские заключения за установленные законом периоды;

5) разрешение на строительство;

6) технико-экономическое обоснование проекта строительства объекта;

7) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы является обязательным;

 8) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

 9) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

**Требования потребителя**

Если потребителю не предоставлена возможность незамедлительно получить при заключении договора информацию об услуге, он вправе потребовать от исполнителя возмещения убытков, причиненных необоснованным уклонением от заключения договора, а если договор заключен, в разумный срок отказаться от его исполнения и потребовать возврата уплаченной за услугу суммы и возмещения других убытков.

Застройщик, не предоставивший потребителю полной и достоверной информации об услуге,  несёт ответственность за недостатки услуги, возникшие у него вследствие отсутствия такой информации.

В случае нарушения застройщиком установленных требований к проектной декларации потребитель вправе обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства по договору, и уплатить проценты в соответствии с частью 2 статьи 9 Закона №214-ФЗ.