**Проектная декларация застройщика первое с чем необходимо ознакомиться будущему дольщику.**

Для участников долевого строительства официальным документом, позволяющим почерпнуть информацию о застройщике и об объекте строительства является **проектная декларация.**

**Проектная декларация** – это документ, включающий в себя информацию о застройщике и проекте строительства, определяющий объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в проектной декларации.

С 01.01.2017 в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости…» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) застройщику до заключения первого договора участия в долевом строительстве необходимо направлять проектную декларацию в контролирующий орган для получения заключения о соответствии проектной декларации и застройщика требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

Приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/ПР утверждена форма проектной декларации, в которой законодательно определен перечень информации, обязательной к указанию в документе.

Форма проектной декларации подразделяет информацию, указанную в проектной декларации на сведения о застройщике и проекте строительства.

Разделы 1 – 8 формы проектной декларации позволяют участнику долевого строительства ознакомиться с информацией о застройщике (местоположение, контактная информация, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», проекты строительства, в которых принимал участие застройщик).

Анализ данной информации позволяет понять имеется ли у застройщика опыт строительства многоквартирных домов, какое количество домов построено застройщиком, длительность стройки.

Данная информация дает гражданам решившим участвовать в долевом строительстве, до заключения договора долевого участия навести справки о качестве построенного жилья, можно сходить на уже введенные в эксплуатацию объекты, пообщаться с ТСЖ, жителями – насколько комфортно им живется.

Но если в декларации не указаны никакие объекты, то не стоит сразу отказываться от этого застройщика. В данном случае стоит обратить внимание на состав учредителей застройщика, в составе которых могут быть известные на строительном рынке компании.

Если анализ учредителей застройщика не позволяет сделать вывод о надежности застройщика, то необходимо обратиться к информации о финансовом результате, размере кредиторской и дебиторской задолженности застройщика.

Прибыль означает, что полученных доходов организации оказалось достаточно для погашения всех обязательств компании и при этом остался свободный остаток.

Убыток, наоборот, доходов организации оказалось недостаточно для покрытия всех её расходов.

Под кредиторской задолженностью понимаются долги организации перед кредиторами, которые организация обязана погасить.

Дебиторская задолженность — это сумма долгов, причитающихся компании со стороны других организаций или граждан, являющихся её должниками.

Здесь необходимо обратить внимание на размер (соотношение) дебиторской и кредиторской задолженности. Превышение дебиторской задолженности над кредиторской означает отвлечение средств из хозяйственного оборота и в дальнейшем может привести к необходимости привлечения дорогостоящих кредитов банка и займов для обеспечения текущей производственно-хозяйственной деятельности предприятия. Значительное превышение кредиторской задолженности над дебиторской создает угрозу финансовой устойчивости предприятия, подобные факторы создают угрозу приостановки строительства объекта в связи с отсутствием источников финансирования.

Застройщик обязан ежеквартально вносить изменения о финансовом результате, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю квартальную отчетную дату. Такие изменения вносятся застройщиком до тех пор, пока осуществляется привлечение денежных средств дольщиков.

Форма проектной декларации также предусмотрела указание информации, позволяющей сделать вывод о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 ст.3 Федерального закона № 214-ФЗ, а именно:

- о наличии (отсутствии) процедур ликвидации юридического лица;

- о наличии (отсутствии) сведений о застройщике в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с законодательством РФ о закупках товаров, работ, услуг, отдельными видами юридических лиц;

- о наличии (отсутствии) сведений о застройщике в реестре недобросовестных участников аукционе по продаже земельного участка, находящего в государственной и муниципальной собственности;

- о наличии недоимки по налогам и сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы РФ;

- о наличии (отсутствии) судимости за преступления в сфере экономики у главного бухгалтера и директора юридического лица.

Застройщики, которые не удовлетворяют требованиям, указанным в законе, не имеют права привлекать денежные средства граждан на строительство многоквартирных домов.

Разделы 9 - 24 проектной декларации позволяют участнику долевого строительства ознакомиться с информацией о проекте строительства.

Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации объекта – официальной документации, определяющей архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства объекта, утвержденной застройщиком (техническим заказчиком) и имеющей положительное заключение экспертизы.

В проектной декларации содержится информация о разрешении на строительство и правах застройщика на земельный участок.

При анализе данной информации необходимо обратить внимание на срок действия разрешения на строительство, поскольку срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости не может превышать дату окончания разрешения на строительство, но также необходимо принимать во внимание, что разрешение на строительство может быть продлено.

При анализе проектной декларации также необходимо ознакомиться с правами застройщика на земельный участок, который может принадлежать строительной компании на праве собственности, аренды, субаренды, а также на основе договора перенайма. Вид разрешенного использования земельного участка должен соответствовать цели строительства объекта (многоквартирный жилой дом заявленной в проектной декларации этажности, гараж-стоянка и др.)

Также интересно, что в новой форме проектной декларации застройщик теперь должен указывать свое коммерческое обозначение и коммерческое обозначение строящегося объекта, если эти коммерческие обозначения используются застройщиком в рекламе строящегося объекта.

Форма проектной декларации позволяет участнику долевого строительства более подробно ознакомиться с качественным характеристиками объекта строительства:

- материал наружных стен и каркаса здания, материал перекрытий;

- класс энергоэффективности объекта строительства, его сейсмостойкости;

- сведения о технологическом присоединении объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и связи, о размере платы за такое подключение.

Одним из важных аспектов введения в эксплуатацию объектов недвижимости является возможность его присоединении к сетям инженерно-технического обеспечения: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и др. Ознакомиться с такой информацией также можно в проектной декларации.

Как в старой, так и в новой форме проектной декларации застройщик обязан указывать количество машино-мест. Так, если объект недвижимости предполагает меньшее количество машино-мест, чем количество квартир, предусмотренных проектом, участник долевого строительства должен понимать, что парковка машины будет вызывать значительные затруднения.

Проектная декларация позволяет участнику долевого строительства ознакомиться с планируемыми элементами благоустройства территории: наличием дворового пространства, площадок для игр детей, взрослых, для занятий спортом, а также площадки для размещения твердых бытовых отходов.

В проектных декларациях застройщику необходимо также указывать планируемые мероприятия по озеленению и наличию дорожного освещения покрытий, пространств в транспортных и пешеходных зонах.

В проектную декларацию застройщику необходимо включать еще и следующую информацию:

- график строительства объекта (позволит участнику долевого строительства визуально оценивать соответствие графика строительства объекта заявленному в проектной декларации);

- информацию об объектах социальной инфраструктуры, если застройщик намерен возместить затраты на их строительство за счет средств дольщиков;

- сведения о размере полностью оплаченного уставного капитала застройщика или сумме размеров полностью оплаченных уставных капиталов застройщика и связанных с застройщиком юридических лиц, с указанием наименования, адреса и контактных данных этих юридических лиц;

- сведения о размере максимальной площади всех объектов долевого строительства застройщика, соответствующем размеру уставного капитала застройщика и связанных с застройщиком юридических лиц;

- о сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений в составе всех объектов, строительство которых осуществляется застройщиком и которые не введены в эксплуатацию, а в случае, если застройщиком заключен договор поручительства, то также о сумме площадей всех помещений во всех объектах, строительство которых осуществляется связанными с застройщиками юридическими лицами (все это необходимо для того, чтобы в каждый момент времени застройщик не превышал лимит площадей всех возводимых им объектов, который жестко привязан к размеру его уставного капитала и, при наличии, размерам уставных капиталов связанных с ним юридических лиц);

Таким образом, **проектная декларация - это специальный документ**, позволяющий участнику долевого строительства получить полную информацию об объекте недвижимости, а также оценить риски инвестиционного вложения.

Как контролирующий орган, Министерство регионального развития Республики Алтай рекомендует участникам долевого строительства при выборе объекта инвестирования руководствоваться не только ценой квадратного метра, но и информацией, изложенной в проектной декларации, на основе которой будущий собственник жилого (нежилого) помещения сможет оценить не только надежность застройщика, но и степень комфорта своего будущего места жительства.

Застройщик несет ответственность за размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию (за исключением выявленных в ней технических ошибок - описок, опечаток, грамматических или иных подобных ошибок), за предоставление им неполной и (или) недостоверной информации, размещение или предоставление которой предусмотрено настоящим Федеральным законом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Контролирующий орган также вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае, если в проектной декларации, представленной застройщиком в контролирующий орган, застройщиком продекларированы заведомо недостоверные сведения о соответствии застройщика требованиям, установленным частью 2 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ.