

В. А. Трапезников

**КОММЕНТАРИЙ
К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ
ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**



Электронные версии книг на сайте
www.prospekt.org



• ПРОСПЕКТ •

Москва
2018

УДК 347(470+571)(094.5.072)
ББК 67.404(2Рос)
Т65

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Автор:

Трапезников В. А., кандидат юридических наук. Автор более 40 публикаций по различным правовым аспектам инвестиционной деятельности. Основные направления научных исследований: инвестиционное право, долевое участие в строительстве недвижимости, правовой режим иностранных инвестиций в России.

Трапезников В. А.

Т65 Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». — Москва : Проспект, 2018. — 560 с.

ISBN 978-5-392-27431-4

Настоящее издание представляет собой постатейный комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Данная работа подготовлена с учетом изменений, внесенных федеральными законами от 29 июля 2017 г. № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». С 20 октября 2017 г. создана публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства».

В настоящей книге рассматриваются также правовые проблемы, связанные с реализацией комплексной и масштабной программы реновации жилищного фонда в городе Москве. Анализируется правовой режим специализированной некоммерческой организации — Московского фонда реновации жилой застройки.

Законом о статусе столицы предусматриваются выплаты равноценных возмещений в денежной форме, причем как за жилые помещения, так и за нежилые помещения в многоквартирных домах, включенных в решение о реновации. Кроме того, Законом о статусе столицы предусматривается изъятие для государственных нужд помещений в многоквартирных домах, включенных в решение о реновации, принадлежащих на праве собственности юридическим лицам.

С учетом вышеуказанных новелл детально анализируются наиболее значимые понятия и положения, рассматривается судебная практика применения Закона.

Использованы акты законодательства по состоянию на 30 декабря 2017 г.

Все ссылки на нормативные правовые акты приводятся на последнюю действующую редакцию документов, за исключением особо оговариваемых случаев, когда комментируются внесенные изменения и дополнения.

Комментарий предназначен для руководителей организаций, индивидуальных предпринимателей, практикующих юристов, адвокатов, бухгалтеров и всех заинтересованных граждан.

УДК 347(470+571)(094.5.072)
ББК 67.404(2Рос)

ISBN 978-5-392-27431-4

© Трапезников В. А., 2018
© ООО «Проспект», 2018

СОДЕРЖАНИЕ

Принятые сокращения	3
Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона	9
Комментарий к части 1 статьи 1	10
Комментарий к части 2 статьи 1	13
Комментарий к части 2.1 статьи 1	22
Комментарий к части 2.2 статьи 1	22
Комментарий к части 2.3 статьи 1	23
Комментарий к части 3 статьи 1	25
Комментарий к части 4 статьи 1	26
Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе	41
Комментарий к части 1 статьи 2	42
Статья 3. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости	59
Комментарий к части 1 статьи 3	63
Комментарий к части 1.1 статьи 3	64
Комментарий к части 2 статьи 3	64
Комментарий к части 2.3 комментируемой статьи	68
Комментарий к части 2.2 статьи 3	72
Комментарий к части 2.3 статьи 3	73
Комментарий к частям 2.4 и 2.5 статьи 3	74
Комментарий к части 2.6 статьи 3	75
Комментарий к части 3 статьи 3	76
Комментарий к части 4 статьи 3	77
Комментарий к части 5 статьи 3	78
Статья 3.1. Раскрытие информации застройщиком	78
Комментарий к части 1 статьи 3.1	80
Комментарий к части 2 статьи 3.1	80
Комментарий к части 3 статьи 3.1	81
Комментарий к части 4 статьи 3.1	81

Комментарий к части 5 статьи 3.1	81
Комментарий к части 6 статьи 3.1	83
Статья 3.2. Требования к органам управления застройщика и его участникам	83
Комментарий к части 1 статьи 3.2	84
Комментарий к части 2 статьи 3.2	84
Комментарий к части 3 статьи 3.2	85
Комментарий к части 4 статьи 3.2	87
Статья 4. Договор участия в долевом строительстве	87
Комментарий к части 1 статьи 4	90
Комментарий к части 2 статьи 4	93
Комментарий к части 3 статьи 4	94
Комментарий к части 4 статьи 4	101
Комментарий к части 4.1 статьи 4	106
Комментарий к части 5 статьи 4	110
Комментарий к части 6 статьи 4	111
Комментарий к части 7 статьи 4	114
Комментарий к части 8 статьи 4	115
Комментарий к части 9 статьи 4	116
Комментарий к части 10 статьи 4	117
Комментарий к части 10.1 статьи 4	120
Комментарий к части 10.2 статьи 4	122
Комментарий к части 11 статьи 4	122
Статья 5. Цена договора	125
Комментарий к части 1 статьи 5	126
Комментарий к части 2 статьи 5	135
Комментарий к части 3 статьи 5	137
Комментарий к частям 4 и 5 статьи 5	140
Комментарий к части 6 статьи 5	142
Статья 6. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства	157
Комментарий к части 1 статьи 6	158
Комментарий к части 2 статьи 6	161
Комментарий к части 3 статьи 6	161
Статья 7. Гарантии качества, предусмотренные договором	163
Комментарий к части 1 статьи 7	165
Комментарий к части 1.1 статьи 7	181
Комментарий к части 2 статьи 7	183
Комментарий к части 3 статьи 7	184
Комментарий к части 4 статьи 7	187
Комментарий к части 5 статьи 7	189

Комментарий к части 5.1 статьи 7	189
Комментарий к части 6 статьи 7	191
Комментарий к части 7 статьи 7	192
Комментарий к части 8 статьи 7	193
Статья 8. Передача объекта долевого строительства	194
Комментарий к части 1 статьи 8	195
Комментарий к части 2 статьи 8	197
Комментарий к части 3 статьи 8	199
Комментарий к части 4 статьи 8	200
Комментарий к части 5 статьи 8	201
Комментарий к части 6 статьи 8	203
Статья 9. Расторжение договора	206
Комментарий к части 1 статьи 9	208
Комментарий к части 1.1 статьи 9	213
Комментарий к части 1.2 статьи 9	217
Комментарий к части 2 статьи 9	218
Комментарий к части 3 статьи 9	218
Комментарий к части 4 статьи 9	220
Комментарий к части 5 статьи 9	220
Комментарий к части 6 статьи 9	222
Комментарий к части 7 статьи 9	226
Статья 10. Ответственность за нарушение обязательств по договору	227
Комментарий к статье 10	227
Статья 11. Уступка прав требований по договору	231
Комментарий к части 1 статьи 11	232
Комментарий к части 2 статьи 11	240
Комментарий к частям 3 и 4 статьи 11	241
Статья 12. Исполнение обязательств по договору	242
Комментарий к части 1 статьи 12	242
Комментарий к части 2 статьи 12	245
Статья 12.1. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору	246
Комментарий к части 1 статьи 12.1	246
Комментарий к части 2 статьи 12.1	249
Комментарий к части 3 статьи 12.1	252
Статья 13. Обеспечение исполнения обязательств по договору залогом	253
Комментарий к части 1 статьи 13	255
Комментарий к части 2 статьи 13	259
Комментарий к части 3 статьи 13	260
Комментарий к частям 4 и 5 статьи 13	262

Комментарий к части 6 статьи 13	267
Комментарий к части 7 статьи 13	270
Комментарий к части 7.1 статьи 13	271
Комментарий к части 8 статьи 13	272
Комментарий к части 8.1 статьи 13	273
Комментарий к части 9 статьи 13	274
Статья 14. Особенности обращения взыскания на предмет залога	277
Комментарий к части 1 статьи 14	277
Комментарий к части 2 статьи 14	284
Статья 15. Особенности распределения денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества	285
Комментарий к части 1 статьи 15	286
Комментарий к части 2 статьи 15	291
Комментарий к части 5 статьи 15	291
Статья 15.1. Обеспечение исполнения обязательств по договору поручительством банка	294
Комментарий к частям 1 и 1.1 статьи 15.1	296
Комментарий к частям 2, 2.1 и 2.2 статьи 15.1	301
Комментарий к части 3 статьи 15.1	303
Комментарий к частям 3.1 статьи 15.1	304
Комментарий к части 3.2 статьи 15.1	304
Комментарий к части 4 статьи 15.1	305
Статья 15.2. Страхование гражданской ответственности застройщика	305
Комментарий к части 1 статьи 15.2	306
Комментарий к части 1.1 статьи 15.2	312
Комментарий к части 2 статьи 15.2	313
Комментарий к части 3 статьи 15.2	314
Комментарий к части 4 статьи 15.2	315
Комментарий к части 5 статьи 15.2	316
Комментарий к части 6 статьи 15.2	317
Комментарий к части 7 статьи 15.2	317
Комментарий к части 8 статьи 15.2	318
Комментарий к части 9 статьи 15.2	319
Комментарий к части 10 статьи 15.2	321
Комментарий к части 11 статьи 15.2	322
Комментарий к части 12 статьи 15.2	323
Комментарий к части 13 статьи 15.2	323
Комментарий к части 14 статьи 15.2	324
Комментарий к частям 14.1 и 14.2 статьи 15.2	324
Комментарий к части 15 статьи 15.2	325
Комментарий к части 16 статьи 15.2	325

Статья 15.3. Договор поручительства по обязательствам по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям настоящего Федерального закона	328
Комментарий к части 1 статьи 15.3	330
Комментарий к части 2 статьи 15.3	332
Комментарий к части 3 статьи 15.3	333
Комментарий к части 4 статьи 15.3	334
Комментарий к части 5 статьи 15.3	335
Комментарий к части 6 статьи 15.3	336
Комментарий к части 7 статьи 15.3	336
Комментарий к части 8 статьи 15.3	336
Комментарий к части 9 статьи 15.3	337
Комментарий к части 10 статьи 15.3	337
Статья 15.4. Особенности привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу	338
Комментарий к части 1 статьи 15.4	341
Комментарий к части 2 статьи 15.4	344
Комментарий к части 3 статьи 15.4	344
Комментарий к части 4 статьи 15.4	350
Комментарий к части 5 статьи 15.4	350
Комментарий к части 6 статьи 15.4	351
Комментарий к части 7 статьи 15.4	352
Комментарий к части 8 статьи 15.4	354
Статья 15.5. Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве	357
Комментарий к части 1 статьи 15.5	359
Комментарий к части 2 статьи 15.5	361
Комментарий к части 3 статьи 15.5	361
Комментарий к части 4 статьи 15.5	363
Комментарий к части 5 статьи 15.5	364
Комментарий к части 6 статьи 15.5	365
Комментарий к части 7 статьи 15.5	366
Комментарий к части 8 статьи 15.5	366
Комментарий к части 9 статьи 15.5	366
Комментарий к части 10 статьи 15.5	366
Комментарий к части 11 статьи 15.5	367
Комментарий к части 12 статьи 15.5	368
Комментарий к части 13 статьи 15.5	370
Статья 15.6. Страхование гражданской ответственности застройщика	373
Комментарий к статье 15.6.	373

Статья 16. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства	373
Комментарий к части 1 статьи 16	373
Комментарий к частям 2—4 статьи 16	388
Комментарий к части 5 статьи 16	389
Статья 17. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве и соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве	393
Комментарий к статье 17	393
Статья 18. Использование денежных средств застройщиком	398
Комментарий к части 1 статьи 18	401
Комментарий к части 2 статьи 18	410
Комментарий к части 3 статьи 18	410
Комментарий к части 4 статьи 18	411
Комментарий к части 5 статьи 18	413
Комментарий к части 6 статьи 18	413
Комментарий к части 7 статьи 18	415
Комментарий к части 8 статьи 18	416
Комментарий к части 9 статьи 18	416
Статья 18.1. Условия использования денежных средств участников долевого строительства на возмещение затрат на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, уплату процентов по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию	416
Комментарий к части 1 статьи 18.1	419
Комментарий к части 2 статьи 18.1	425
Комментарий к части 3 статьи 18.1	427
Комментарий к части 4 статьи 18.1	428
Комментарий к части 5 статьи 18.1	428
Комментарий к части 6 статьи 18.1	429
Комментарий к части 7 статьи 18.1	430
Комментарий к части 8 статьи 18.1	431
Комментарий к части 9 статьи 18.1	432
Статья 18.2. Порядок совершения операций по расчетному счету застройщика	433
Комментарий к части 1 статьи 18.2	433
Комментарий к части 2 статьи 18.2	434
Комментарий к части 3 статьи 18.2	436
Статья 19. Проектная декларация	437
Комментарий к части 1 статьи 19	439

Комментарий к части 2 статьи 19	440
Комментарий к части 2.1 статьи 19	442
Комментарий к части 2.2 статьи 19	444
Комментарий к части 2.3 статьи 19	450
Комментарий к части 2.4 статьи 19	450
Комментарий к части 3 статьи 19	450
Комментарий к части 4 статьи 19	451
Комментарий к части 5 статьи 19	453
Комментарий к части 6 статьи 19	453
Комментарий к части 7 статьи 19	454
Комментарий к части 8 статьи 19	455
Статья 20. Информация о застройщике	455
Комментарий к части 1 статьи 20	457
Комментарий к части 1.1 статьи 20	461
Комментарий к части 2 статьи 20	461
Комментарий к части 3 статьи 20	462
Статья 21. Информация о проекте строительства	464
Комментарий к части 1 статьи 21	466
Комментарий к части 1.1 статьи 21	467
Комментарий к части 2 статьи 21	467
Статья 22. Особенности рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства	468
Комментарий к статье 22	469
Статья 23. Государственное регулирование, государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	469
Комментарий к части 1 статьи 23	476
Комментарий к части 2 статьи 23	479
Комментарий к части 3 статьи 23	481
Комментарий к части 4 статьи 23	482
Комментарий к части 5 статьи 23	484
Комментарий к части 6 статьи 23	487
Комментарий к части 7 статьи 23	493
Комментарий к части 8 статьи 23	496
Комментарий к части 9 статьи 23	498
Комментарий к части 10 статьи 23	500
Комментарий к части 11 статьи 23	501
Комментарий к части 12 статьи 23	503
Комментарий к части 13 статьи 23	504
Комментарий к части 14 статьи 23	504
Комментарий к части 15 статьи 23	505

Статья 23.1. Единый реестр застройщиков	508
Комментарий к статье 23.1.	508
Статья 23.2. Защита прав граждан — участников долевого строительства	508
Комментарий к части 1 статьи 23.2	509
Комментарий к части 2 статьи 23.2	515
Комментарий к части 3 статьи 23.2	515
Статья 23.3. Единая информационная система жилищного строительства	521
Комментарий к части 1 статьи 23.3	522
Комментарий к части 2 статьи 23.3	523
Комментарий к части 3 статьи 23.3	523
Комментарий к части 4 статьи 23.3	523
Комментарий к части 5 статьи 23.3	524
Комментарий к части 6 статьи 23.3	524
Комментарий к части 7 статьи 23.3	525
Комментарий к части 8 статьи 23.3	525
Статья 24. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»	525
Комментарий к статье 24	526
Статья 25. О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях	529
Комментарий к статье 25	531
Статья 26. О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»	542
Комментарий к статье 26	542
Статья 27. Вступление в силу настоящего Федерального закона	545
Комментарий к части 1 статьи 27	546
Комментарий к части 2 статьи 27	546
Комментарий к части 3 статьи 27	547