

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

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Т65

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». — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Проспект, 2020. — 624 с.

ISBN 978-5-392-30605-3

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».

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 1 июля 2020 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 дополнен таблицей, позволяющей наглядно проследить актуальные изменения в законодательстве по этой тематике, а также освоить основные положения комментируемого Закона.

Комментарий предназначен для руководителей организаций, индивидуальных предпринимателей, практикующих юристов, адвокатов, бухгалтеров.

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

Научное издание

ТРАПЕЗНИКОВ ВАЛЕРИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ

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»**

Подписано в печать 15.07.2020. Формат 60×90 1/16.

Печать цифровая. Печ. л. 39,0. Тираж 500 (1-й завод 100) экз. Заказ №

ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

© Трапезников В. А., 2018

© Трапезников В. А., 2020, с изменениями

© ООО «Проспект», 2020

ISBN 978-5-392-30605-3

СОДЕРЖАНИЕ

Принятые сокращения	3
Предисловие	9
Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона.	18
Комментарий к части 1 статьи 1	20
Комментарий к части 2 статьи 1	24
Комментарий к части 2.1 статьи 1	30
Комментарий к части 2.2 статьи 1	31
Комментарий к части 2.3 статьи 1	32
Комментарий к части 3 статьи 1	34
Комментарий к части 4 статьи 1	35
Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе.	53
Комментарий к статье 2	55
Статья 3. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости	75
Комментарий к части 1 статьи 3	83
Комментарий к части 1.1 статьи 3	84
Комментарий к части 1.2 статьи 3	85
Комментарий к части 2 статьи 3	86
Комментарий к части 2.2 статьи 3	91
Комментарий к части 2.2-1 статьи 3	92
Комментарий к части 2.3 статьи 3	93
Комментарий к части 2.3-1 статьи 3	95
Комментарий к частям 2.3-2—2.3-3 статьи 3	96
Комментарий к частям 2.4 и 2.5 статьи 3	96
Комментарий к части 2.6 статьи 3	97
Комментарий к части 3 статьи 3	98
Комментарий к части 4 статьи 3	100
Комментарий к части 5 статьи 3	100

Статья 3.1. Раскрытие информации застройщиком	101
Комментарий к части 1 статьи 3.1	103
Комментарий к части 2 статьи 3.1	104
Комментарий к части 2.1 статьи 3.1	105
Комментарий к части 3 статьи 3.1	106
Комментарий к части 3.1 статьи 3.1	106
Комментарий к части 3.2 статьи 3.1	107
Комментарий к части 4 статьи 3.1	107
Комментарий к части 5 статьи 3.1	107
Комментарий к части 6 статьи 3.1	108
Статья 3.2. Требования к органам управления застройщика и его участникам	108
Комментарий к части 1 статьи 3.2	109
Комментарий к части 2 статьи 3.2	110
Комментарий к части 3 статьи 3.2	110
Комментарий к части 4 статьи 3.2	112
Статья 4. Договор участия в долевом строительстве	112
Комментарий к части 1 статьи 4	116
Комментарий к части 2 статьи 4	119
Комментарий к части 3 статьи 4	120
Комментарий к части 4 статьи 4	128
Комментарий к части 4.1 статьи 4	133
Комментарий к части 5 статьи 4	137
Комментарий к части 6 статьи 4	139
Комментарий к части 7 статьи 4	141
Комментарий к части 8 статьи 4	142
Комментарий к части 9 статьи 4	143
Комментарий к части 10 статьи 4	144
Комментарий к части 10.1 статьи 4	148
Комментарий к части 10.2 статьи 4	149
Комментарий к части 11 статьи 4	149
Статья 5. Цена договора	153
Комментарий к части 1 статьи 5	154
Комментарий к части 2 статьи 5	162
Комментарий к части 3 статьи 5	165
Комментарий к частям 4 и 5 статьи 5	167
Комментарий к части 6 статьи 5	170
Статья 6. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства	185
Комментарий к части 1 статьи 6	185
Комментарий к части 2 статьи 6	188
Комментарий к части 3 статьи 6	189

Статья 7. Гарантии качества, предусмотренные договором	191
Комментарий к части 1 статьи 7	192
Комментарий к части 1.1 статьи 7	209
Комментарий к части 2 статьи 7	211
Комментарий к части 3 статьи 7	211
Комментарий к части 4 статьи 7	214
Комментарий к части 5 статьи 7	216
Комментарий к части 5.1 статьи 7	217
Комментарий к части 6 статьи 7	218
Комментарий к части 7 статьи 7	220
Комментарий к части 8 статьи 7	221
Статья 8. Передача объекта долевого строительства	221
Комментарий к части 1 статьи 8	223
Комментарий к части 2 статьи 8	225
Комментарий к части 3 статьи 8	227
Комментарий к части 4 статьи 8	228
Комментарий к части 5 статьи 8	229
Комментарий к части 6 статьи 8	230
Статья 9. Расторжение договора	233
Комментарий к части 1 статьи 9	236
Комментарий к части 1.1 статьи 9	241
Комментарий к части 1.2 статьи 9	245
Комментарий к части 2 статьи 9	245
Комментарий к части 3 статьи 9	246
Комментарий к части 4 статьи 9	248
Комментарий к части 5 статьи 9	248
Комментарий к части 6 статьи 9	250
Комментарий к части 7 статьи 9	254
Статья 10. Ответственность за нарушение обязательств по договору ..	255
Комментарий к статье 10	255
Статья 11. Уступка прав требований по договору	259
Комментарий к части 1 статьи 11	260
Комментарий к части 2 статьи 11	269
Комментарий к частям 3 и 4 статьи 11	270
Комментарий к части 5 статьи 11	270
Статья 12. Исполнение обязательств по договору	272
Комментарий к части 1 статьи 12	272
Комментарий к части 2 статьи 12	275
Статья 12.1. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору ..	276
Комментарий к части 1 статьи 12.1	276

Комментарий к части 2 статьи 12.1.....	280
Комментарий к части 3 статьи 12.1.....	282
Статья 13. Обеспечение исполнения обязательств по договору залогом.....	283
Комментарий к части 1 статьи 13.....	286
Комментарий к части 2 статьи 13.....	289
Комментарий к части 2.1 статьи 13.....	291
Комментарий к части 3 статьи 13.....	292
Комментарий к частям 4 и 5 статьи 13.....	295
Комментарий к части 6 статьи 13.....	299
Комментарий к части 7 статьи 13.....	302
Комментарий к части 7.1 статьи 13.....	303
Комментарий к части 8 статьи 13.....	305
Комментарий к части 8.1 статьи 13.....	305
Комментарий к части 9 статьи 13.....	306
Статья 14. Особенности обращения взыскания на предмет залога.....	309
Комментарий к части 1 статьи 14.....	309
Комментарий к части 2 статьи 14.....	316
Статья 15. Особенности распределения денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества.....	318
Комментарий к части 1 статьи 15.....	318
Комментарий к части 2 статьи 15.....	323
Комментарий к части 5 статьи 15.....	324
Статья 15.1. Обеспечение исполнения обязательств по договору поручительством банка.....	326
Комментарий к частям 1 и 1.1 статьи 15.1.....	328
Комментарий к частям 2, 2.1 и 2.2 статьи 15.1.....	334
Комментарий к части 3 статьи 15.1.....	336
Комментарий к части 3.1 статьи 15.1.....	336
Комментарий к части 3.2 статьи 15.1.....	337
Комментарий к части 4 статьи 15.1.....	337
Статья 15.2. Страхование гражданской ответственности застройщика.....	337
Комментарий к части 1 статьи 15.2.....	341
Комментарий к части 1.1 статьи 15.2.....	347
Комментарий к части 2 статьи 15.2.....	348
Комментарий к части 3 статьи 15.2.....	350
Комментарий к части 4 статьи 15.2.....	350
Комментарий к части 5 статьи 15.2.....	351
Комментарий к части 6 статьи 15.2.....	352
Комментарий к части 7 статьи 15.2.....	352

Комментарий к части 8 статьи 15.2.	353
Комментарий к части 9 статьи 15.2.	355
Комментарий к части 10 статьи 15.2.	357
Комментарий к части 11 статьи 15.2.	358
Комментарий к части 12 статьи 15.2.	358
Комментарий к части 13 статьи 15.2.	359
Комментарий к части 14 статьи 15.2.	359
Комментарий к частям 14.1 и 14.2 статьи 15.2.	359
Комментарий к части 15 статьи 15.2.	360
Комментарий к части 16 статьи 15.2.	361

**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. 363**

Комментарий к части 1 статьи 15.3.	365
Комментарий к части 2 статьи 15.3.	367
Комментарий к части 3 статьи 15.3.	368
Комментарий к части 4 статьи 15.3.	369
Комментарий к части 5 статьи 15.3.	370
Комментарий к части 6 статьи 15.3.	371
Комментарий к части 7 статьи 15.3.	372
Комментарий к части 8 статьи 15.3.	372
Комментарий к части 9 статьи 15.3.	372
Комментарий к части 10 статьи 15.3.	372

**Статья 15.4. Особенности привлечения застройщиком денежных
средств участников долевого строительства в случае
размещения таких средств на счетах эскроу. 373**

Комментарий к части 1 статьи 15.4.	376
Комментарий к части 1.1 статьи 15.4.	380
Комментарий к части 1.1-1 статьи 15.4.	380
Комментарий к части 1.2 статьи 15.4.	382
Комментарий к части 1.3 статьи 15.4.	382
Комментарий к части 2 статьи 15.4.	383
Комментарий к части 3 статьи 15.4.	389
Комментарий к части 4 статьи 15.4.	389
Комментарий к части 5 статьи 15.4.	392
Комментарий к части 6 статьи 15.4.	392
Комментарий к части 7 статьи 15.4.	393
Комментарий к части 7.1 статьи 15.4.	395
Комментарий к части 8 статьи 15.4.	395
Комментарий к части 9 статьи 15.4.	395
Комментарий к части 10 статьи 15.4.	397

Статья 15.5. Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве	399
Комментарий к части 1 статьи 15.5	402
Комментарий к части 2 статьи 15.5	403
Комментарий к части 3 статьи 15.5	405
Комментарий к части 4 статьи 15.5	406
Комментарий к части 5 статьи 15.5	407
Комментарий к части 6 статьи 15.5	408
Комментарий к части 7 статьи 15.5	409
Комментарий к части 7.1 статьи 15.5	409
Комментарий к части 8 статьи 15.5	409
Комментарий к части 9 статьи 15.5	413
Комментарий к части 10 статьи 15.5	414
Комментарий к части 11 статьи 15.5	415
Комментарий к части 12 статьи 15.5	417
Статья 15.6. Страхование гражданской ответственности застройщика	418
Комментарий к статье 15.6	418
Статья 16. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства	418
Комментарий к части 1 статьи 16	419
Комментарий к частям 2—4 статьи 16	433
Комментарий к части 5 статьи 16	434
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	438
Комментарий к статье 17	438
Статья 18. Использование денежных средств застройщиком	443
Комментарий к части 1 статьи 18	448
Комментарий к части 2 статьи 18	460
Комментарий к части 3 статьи 18	460
Комментарий к части 4 статьи 18	462
Комментарий к части 5 статьи 18	464
Комментарий к части 6 статьи 18	464
Комментарий к части 7 статьи 18	466
Комментарий к части 7.1 статьи 18	467
Комментарий к части 8 статьи 18	468
Комментарий к части 9 статьи 18	468

Статья 18.1. Условия использования денежных средств участников долевого строительства на возмещение затрат на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, уплату процентов по целевым кредитам (целевым займам) на их строительство, реконструкцию	469
Комментарий к части 1 статьи 18.1	472
Комментарий к части 2 статьи 18.1	478
Комментарий к части 3 статьи 18.1	480
Комментарий к части 4 статьи 18.1	481
Комментарий к части 5 статьи 18.1	481
Комментарий к части 6 статьи 18.1	482
Комментарий к части 7 статьи 18.1	483
Комментарий к части 8 статьи 18.1	483
Комментарий к части 9 статьи 18.1	485
Статья 18.2. Порядок совершения операций по расчетному счету застройщика	486
Комментарий к части 1 статьи 18.2	488
Комментарий к части 2 статьи 18.2	491
Комментарий к части 3 статьи 18.2	491
Комментарий к части 4 статьи 18.2	492
Комментарий к части 5 статьи 18.2	493
Комментарий к части 6 статьи 18.2	493
Статья 19. Проектная декларация	494
Комментарий к части 1 статьи 19	496
Комментарий к части 2 статьи 19	497
Комментарий к части 2.1 статьи 19	500
Комментарий к части 2.1-1 статьи 19	502
Комментарий к части 2.2 статьи 19	502
Комментарий к части 2.3 статьи 19	508
Комментарий к части 2.4 статьи 19	508
Комментарий к части 3 статьи 19	508
Комментарий к части 4 статьи 19	509
Комментарий к части 4.1 статьи 19	511
Комментарий к части 5 статьи 19	511
Комментарий к части 6 статьи 19	512
Комментарий к части 7 статьи 19	512
Комментарий к части 8 статьи 19	514
Статья 20. Информация о застройщике	514
Комментарий к части 1 статьи 20	516
Комментарий к части 1.1 статьи 20	522
Комментарий к части 2 статьи 20	522
Комментарий к части 3 статьи 20	523

Статья 21. Информация о проекте строительства	524
Комментарий к части 1 статьи 21	526
Комментарий к части 1.1 статьи 21	529
Комментарий к части 2 статьи 21	529
Статья 21.1. Фонд субъекта Российской Федерации	529
Комментарий к части 1 статьи 21.1	531
Комментарий к части 2 статьи 21.1	532
Комментарий к части 3 статьи 21.1	532
Комментарий к части 4 статьи 21.1	532
Комментарий к части 5 статьи 21.1	533
Комментарий к части 6 статьи 21.1	533
Комментарий к части 7 статьи 21.1	534
Комментарий к части 8 статьи 21.1	535
Комментарий к части 9 статьи 21.1	538
Комментарий к части 10 статьи 21.1	538
Комментарий к части 11 статьи 21.1	538
Статья 21.2. Особенности передачи объекта долевого строительства Фондом субъекта Российской Федерации и принятия его участником долевого строительства	538
Комментарий к части 1 статьи 21.2	540
Комментарий к части 2 статьи 21.2	547
Комментарий к части 3 статьи 21.2	547
Комментарий к части 4 статьи 21.2	548
Комментарий к части 5 статьи 21.2	548
Статья 21.3. Особенности осуществления Фондом субъекта Российской Федерации своей деятельности, которая финансируется исключительно за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации	548
Комментарий к части 1 статьи 21.3	550
Комментарий к части 2 статьи 21.3	551
Комментарий к части 3 статьи 21.3	552
Комментарий к части 4 статьи 21.3	552
Комментарий к части 5 статьи 21.3	552
Комментарий к части 6 статьи 21.3	552
Комментарий к части 7 статьи 21.3	553
Статья 22. Особенности рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства	553
Комментарий к статье 22	554
Статья 23. Государственное регулирование, государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	554

Комментарий к части 1 статьи 23	562
Комментарий к части 2 статьи 23	565
Комментарий к части 3 статьи 23	567
Комментарий к части 4 статьи 23	568
Комментарий к части 5 статьи 23	571
Комментарий к части 6 статьи 23	574
Комментарий к части 7 статьи 23	580
Комментарий к части 8 статьи 23	582
Комментарий к части 9 статьи 23	585
Комментарий к части 10 статьи 23	587
Комментарий к части 11 статьи 23	588
Комментарий к части 12 статьи 23	590
Комментарий к части 13 статьи 23	591
Комментарий к части 14 статьи 23	591
Комментарий к части 15 статьи 23	593
Статья 23.1. Единый реестр застройщиков, единый реестр проблемных объектов	595
Комментарий к статье 23.1.	596
Комментарий к частям 1.1 и 1.2 статьи 23.1	598
Комментарий к части 2 статьи 23.1	598
Комментарий к части 3 статьи 23.1	598
Комментарий к части 4 статьи 23.1	600
Статья 23.2. Защита прав граждан — участников долевого строительства ...	600
Комментарий к части 1 статьи 23.2.	601
Комментарий к части 2 статьи 23.2.	607
Комментарий к части 3 статьи 23.2.	607
Комментарий к части 4 статьи 23.2.	610
Статья 23.3. Единая информационная система жилищного строительства.	611
Комментарий к части 1 статьи 23.3.	618
Комментарий к части 2 статьи 23.3.	618
Комментарий к части 2.1 статьи 23.3	620
Комментарий к части 3 статьи 23.3.	620
Комментарий к части 3.1 статьи 23.3	620
Комментарий к части 3.2 статьи 23.3	622
Комментарий к части 4 статьи 23.3.	623
Комментарий к части 4.1 статьи 23.3	624
Комментарий к части 5 статьи 23.3.	625
Комментарий к части 6 статьи 23.3.	625
Комментарий к части 6.1 статьи 23.3	626
Комментарий к части 6.2 статьи 23.3	627
Комментарий к части 6.3 статьи 23.3	628
Комментарий к части 6.4 статьи 23.3	628

Комментарий к части 6.5 статьи 23.3	631
Комментарий к части 7 статьи 23.3	631
Комментарий к части 8 статьи 23.3	632
Комментарий к частям 9 и 10 статьи 23.3	632
Комментарий к части 11 статьи 23.3	632
Статья 23.4. Взаимодействие субъектов информации с использованием единой информационной системы жилищного строительства	632
Комментарий к части 1 статьи 23.4	633
Комментарий к части 2 статьи 23.4	634
Комментарий к части 2.1 статьи 23.4	634
Комментарий к части 3 статьи 23.4	635
Комментарий к частям 4 и 5 статьи 23.4	635
Комментарий к части 6 статьи 23.4	637
Комментарий к части 7 статьи 23.4	638
Статья 24. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»	638
Комментарий к статье 24	639
Статья 25. О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях	642
Комментарий к статье 25	644
Статья 26. О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»	656
Комментарий к статье 26	656
Статья 27. Вступление в силу настоящего Федерального закона.	659
Комментарий к части 1 статьи 27	660
Комментарий к части 2 статьи 27	660
Комментарий к части 3 статьи 27	661
Приложение. Схемы к Закону № 214-ФЗ	664