

## Разъяснения к п. 7.1.1 проектной декларации по Положению (корп.) 11 ЖК «Отрада»

В п.7.1.1. проектной декларации застройщика – ООО «Отрада Девелопмент» – по позиции (корп. 11) указано, что размер уставного (складочного) капитала застройщика установленным требованиям не соответствует.

Требования законодательства в отношении размера уставного капитала, введенные Федеральным законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации», распространяются на застройщиков, получивших разрешение на строительство до 01.07.2018г.

Таким образом, пункт 1 части 2 статьи 3 Закона № 214-ФЗ (в редакции указанного выше Федерального закона) предусматривает два варианта требований, одному из которых должен соответствовать застройщик:

- минимальный размер уставного капитала самого застройщика; или
- минимальный размер суммы уставного капитала застройщика и уставных капиталов поручителя и иных связанных с застройщиком юридических лиц.

В первом из указанных вариантов, уставный капитал застройщика должен быть полностью оплачен и должен составлять не менее чем минимальный размер (см. ниже), в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком и которые не введены в эксплуатацию.

В случае, если уставный капитал самого застройщика не соответствует такому требованию, предусмотрен второй вариант.

В этом варианте складываются несколько показателей:

- сумма полностью оплаченного уставного капитала застройщика;
- сумма полностью оплаченного уставного капитала поручителя (сопоручителей) по заключенному в соответствии с Законом № 214-ФЗ договору поручительства с таким застройщиком;
- сумма полностью оплаченных уставных капиталов иных застройщиков, также заключивших с указанным поручителем в соответствии с Законом № 214-ФЗ другой договор поручительства.

Результат сложения всех уставных капиталов должен составлять не менее чем минимальный размер (см. ниже), в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется застройщиком или связанными с застройщиком юридическими лицами и которые не введены в эксплуатацию.

Минимальные размеры уставного капитала застройщика и минимальные размеры суммы уставного капитала застройщика и уставных капиталов, связанных с застройщиком юридических лиц определены в ч. 2.1. ст. 3 Закона № 214-ФЗ. В частности, для ООО «Отрада Девелопмент» они составляют 400 000 000 рублей при максимальной площади всех объектов долевого строительства

застройщика или застройщика и связанных с застройщиком юридических лиц не более 250 000 квадратных метров.

Суммарный размер уставных капиталов застройщика - ООО «Отрада Девелопмент» и поручителей составляет 400 937 039,90 руб.

Перечень лиц, суммарно с застройщиком выполняющих требования к минимальному размеру уставного капитала, а так же данные о соответствии заключивших с застройщиком договор поручительства юридических лиц требованиям, установленным частью 3 статьи 15.3. Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», содержатся в п.п. 7.2., 7.2.(2) и 7.2 (3) проектной декларации (корп.11).

( ст.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»)

Таким образом, застройщик соответствует требованиям Закона № 214-ФЗ и имеет право привлекать денежные средства участников долевого строительства, что подтверждается Заключением Министерства строительного комплекса Московской области от 20.10.2017г. № 20Исх – 18772/9.1.