**ТЕРМИНОЛОГИЯ (Глоссарий)**

**Аккредитация**

комплекс мероприятий, осуществляемый Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства в соответствии с Законом о банкротстве, Порядком и настоящим Положением, по результатам которого Кандидату на аккредитацию выдается Свидетельство об аккредитации (в случае его соответствия установленным Условиям аккредитации) в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщика, либо направляется уведомление об отказе в Аккредитации в случае несоответствия Кандидата на аккредитацию Условиям аккредитации.

**Аккредитив**

обязательство банка, предоставляемое по просьбе клиента, заплатить третьему лицу при предоставлении получателем платежа в банк, исполняющий аккредитив, документов, предусмотренных условиями аккредитива.

**Акт приема-передачи**

документ, составляемый в качестве свидетельства выполнения договора: скрепляется подписями сторон и служит основанием для оплаты товара, услуги.

**Актив**

совокупность имущества, принадлежащего юридическому лицу или предпринимателю.

**Арбитражный управляющий**

профессиональный участник управленческой деятельности, основной функцией которого является антикризисное управление предприятием под контролем арбитражного суда.

**Аудит**

проверка финансовой и хозяйственно-экономической деятельности учреждения, предприятия, проводимая независимыми специалистами.

**Банкротство**

несостоятельность, сопровождающаяся прекращением платежей по долговым обязательствам.

**Договор долевого участия (ДДУ)**

договор, в котором одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

**Долевое строительство**

форма инвестиционной деятельности в строительстве, при которой строительная или инвестиционная организация (застройщик) привлекает денежные средства граждан (участников долевого строительства, «дольщиков») для строительства объектов недвижимости.

**Долевое финансирование**

привлечение дополнительных инвестиций извне, когда новый инвестор становится совладельцем пакета акций, участвующих в обороте на фондовом рынке, и далее делит прибыль с основным инвестором.

**Жилищное строительство**

отрасль капитального строительства, специализированная в основном на возведении объектов непроизводственной сферы народного хозяйства: жилых домов, общежитий, гостиниц, военных городков, общежитий, и т.д.

**Жилое здание**

существующий или вновь построенный жилой дом, включая все инженерные коммуникации, удобства, оборудование и т.п., соединенные с недвижимостью и считающиеся неотъемлемой частью дома.

**Жилой комплекс**

один или (чаще) несколько многоквартирных жилых домов, объединённых единой, специально спланированной территорией, построенных в едином архитектурном стиле и образующих единую территориально-пространственную целостность.

**Залог**

способ обеспечения обязательства. Кредитор-залогодержатель имеет право при невыполнении должником обязательства, обеспеченного залогом, получить компенсацию из стоимости заложенного имущества путем его продажи.

**Застройщик**

юридическое лицо, которое владеет определенным земельным участком и привлекает финансовые средства граждан-участников долевого строительства с целью возведения на данном участке жилых или каких-либо других объектов недвижимости на основании имеющегося у него официального разрешения на строительство.

**Закон о банкротстве**

нормативный акт, регламентирующий основания признания судом юридического или физического лица несостоятельным (банкротом), порядок ликвидации юридического лица, а также очередность удовлетворения требований кредиторов (Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

**Конкурсная масса**

всё имущество должника, имеющееся на момент открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства.

**Конкурсное производство**

процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

**Конкурсный отбор**

способ выбора застройщика, который претендует на деньги фонда, чтобы завершить долгострой.

**Конкурсный управляющий**

лицо, назначаемое арбитражным судом при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства для проведения конкурсного производства и осуществления иных полномочий, установленных Федеральным Законом «О несостоятельности (банкротстве)».

**Объект недвижимости**

объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно.

**Объект незавершенного строительства**

это вновь создаваемый объект недвижимости, строительство которого не завершено в соответствии с установленными строительными нормами и правилами и в отношении которого отсутствует надлежащим образом оформленный акт о вводе в эксплуатацию и акт сдачи-приемки.

**Объем незавершенного строительства**

в стоимостном выражении, это фактически освоенные вложения по неоконченным и не введенным в действие строительным объектам по состоянию на конец года.

**Переуступка права требования**

сделка (договор), на основании которого старый кредитор передает свои права новому кредитору, а новый кредитор принимает эти права и обязуется либо не обязуется их оплатить.

**Правоотношение**

взаимоотношение между субъектами права по поводу объекта, при котором возникают права и обязанности.

**Предмет залога**

имущество, специальным образом выделенное в составе имущества залогодателя или переданное залогодержателю, из стоимости которого залогодержатель имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения, обеспечиваемого залогом обязательства удовлетворить свои требования преимущественно перед другими кредиторами.

**Представитель дольщика**

лицо, которое представляет интересы и выражает взгляды дольщика. Действует на основании нотариально заверенной доверенности.

**Проблемный объект**

объект незавершенного строительства, по которому застройщиком не выполняются обязательства, предусмотренные договором.

**Проектная декларация**

официальный документ Застройщика, в котором он публично раскрывает информацию о себе и о конкретном инвестиционно-строительном проекте (жилом многоквартирном доме), к которому эта декларация относится.

**Проектная документация**

документация, содержащая текстовые и графические материалы и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Проектно-изыскательные работы**

комплекс работ по проведению инженерных изысканий, разработке технико-экономических обоснований строительства, подготовке проектов, рабочей документации, составлению сметной документации для осуществления строительства (нового строительства, расширения, реконструкции, технического перевооружения) объектов, зданий, сооружений.

**Рабочая документация**

совокупность текстовых и графических документов, обеспечивающих реализацию принятых в утвержденной проектной документации технических решений объекта капитального строительства, необходимых для производства строительных и монтажных работ, обеспечения строительства оборудованием, изделиями и материалами и/или изготовление строительных изделий.

**Разрешение на строительство**

документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

**Разрешительная документация**

документация, оформляемая в соответствии с Градостроительным кодексом РФ вплоть до получения разрешения на строительство, а также получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**Рассрочка платежа**

способ оплаты товаров или услуг, при котором платёж производится не в полной сумме их стоимости, а по частям. При рассрочке платежа между контрагентами возникают кредитные обязательства.

**Реестр требований кредиторов**

особый тип документа, содержащий сведения обо всех кредиторах лица, в отношении которого возбуждается процедура банкротства.

**Ресурсоснабжающие компании**

юридические лица, которые осуществляют предоставление, транспортировку и продажу коммунальных ресурсов.

**Рефинансирование ипотечного кредита**

получение в банке нового займа на более выгодных условиях для полного или частичного погашения предыдущего. Рефинансирование может происходить как в прежнем банке-кредиторе, так и в каком-либо другом.

**Участник долевого строительства (дольщик)**

гражданин и (или) юридическое лицо на основании договора участия в долевом строительстве, вступившие в отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

**Цедент**

сторона сделки (физическое или юридическое лицо), которая передает (уступает) права требования другому лицу.

**Цессионарий**

сторона соглашения о переуступке, которая принимает на себя обязательства выступать новым кредитором либо правопреемник, получающий право собственности.