

## [ЗАДАТЬ СОБСТВЕННЫЙ ВОПРОС](#)

### **1.Какие опасности подстерегают граждан, заключивших договора долевого участия в строительстве с недобросовестными застройщиками?**

- внесенные гражданами средства на строительство одного дома направляются застройщиками на возведение других домов, в результате чего нарушаются сроки выполнения обязательств;
- после окончания строительства вместо передачи квартир застройщики возвращают гражданам средства, внесенные ими на ранних стадиях строительства, а квартиры реализовывают по более высокой стоимости;
- договора долевого участия в строительстве в отношении одного и того же объекта долевого участия (квартиры) заключаются застройщиком одновременно с несколькими гражданами.

### **2.Каким законом регулируются в Российской Федерации отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости?**

В целях защиты прав и интересов граждан и юридических лиц, вкладывающих средства в строительство жилья на условиях долевого участия, принят Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту – Закон).

Принятие Закона направлено на снижение рисков участников долевого строительства за счет установления обязанности застройщиков по раскрытию информации как о них самих, так и о проектах жилищного строительства в так называемой проектной декларации (см. вопрос № 5). Законом также установлены обязательные условия, порядок заключения, изменения и исполнения договоров участия в долевом строительстве. Кроме того, Законом предусмотрена обязательная государственная регистрация как самих договоров долевого участия в строительстве, так и договоров уступки прав требования по ним, что исключает возможность передачи прав на одну строящуюся квартиру одновременно нескольким лицам.

### **3.Каким республиканским органом власти осуществляется контроль и надзор в области долевого строительства на территории РСО - Алания?**

Постановлением Правительства Республики Северная Осетия – Алания от 1 октября 2007 года № 221 «Об уполномоченном органе Правительства Республики Северная Осетия – Алания» функции контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на территории Республики Северная Осетия – Алания возложены на Министерство архитектуры и строительной политики Республики Северная Осетия – Алания (далее – Министерство).

В соответствии с данным Постановлением Министерство осуществляет:

1. контроль и надзор за исполнением застройщиками на территории Республики Северная Осетия – Алания требований Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (действие Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу данного закона);
2. контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договорам долевого участия в строительстве;
3. рассмотрение жалоб граждан и юридических лиц, связанных с нарушениями законодательства о долевом строительстве;
4. защиту прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства.

#### **4. Как по Закону должна производиться процедура привлечения строительными организациями средств граждан-дольщиков?**

В первую очередь нужно отметить, что, в соответствии с Законом, право на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома имеют отвечающие требованиям Закона застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

Понятие «застройщик» определяется Законом как любое юридическое лицо, независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности, на праве аренды, на праве субаренды либо в иных предусмотренных Законом случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом земельном

участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства только после государственной регистрации правоустанавливающего документа на земельный участок, получения в установленном порядке разрешения на строительство на данном земельном участке и опубликования в средствах массовой информации или размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектной декларации.

После выполнения вышеуказанных правовых предписаний застройщик заключает с участником долевого строительства договор участия в долевом строительстве – определенный вид договора с установленным набором обязательных условий (см. вопрос №6), который подлежит государственной регистрации.

Перед передачей дольщику объекта долевого строительства застройщику нужно получить от органа местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, на котором осуществлялось строительство, разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.

Передача объекта долевого строительства до получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости не допускается.

Передача объекта долевого строительства дольщику осуществляется на основании передаточного акта или иного документа о передаче. Из документа о передаче должно четко следовать, что одна сторона – застройщик - передает, а другая сторона - участник долевого строительства - принимает определенный объект долевого строительства. Стороны указывают, в соответствии с каким договором производится передача объекта, а также соответствуют ли его состояние и качество условиям договора. Если имеются претензии к качеству объекта, их необходимо отразить в передаточном акте.

Логическим завершением отношений застройщика и участника долевого строительства следует государственная регистрация права собственности на объект долевого строительства.

## **5.Какую информацию должна содержать проектная декларация?**

Проектная декларация должна включать в себя две составляющие: информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.

Информация о застройщике должна содержать сведения:

- 1) о фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы застройщика;
- 2) о государственной регистрации застройщика;
- 3) о физических и юридических лицах, являющихся учредителями застройщика и обладающими пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица;
- 4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации;
- 5) о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности (с ежеквартальным обновлением).

Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию:

- 1) о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации
- 2) о разрешении на строительство;
- 3) о правах застройщика на земельный участок
- 4) о местоположении строящегося многоквартирного дома;
- 5) о количестве в составе строящихся многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости);
- 6) о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме;
- 7) о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства;
- 8) о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию;
- 9) о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;

10) о планируемой стоимости строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

11) о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков);

12) о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору;

13) об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Кроме того, застройщик обязан в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий представлять для ознакомления любому обратившемуся лицу:

1) учредительные документы застройщика;

2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;

3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

4) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности;

5) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

## **6.Какие обязательные условия должен содержать договор участия в долевом строительстве?**

По договору участия в долевом строительстве первая сторона - "Застройщик" обязуется в предусмотренный договором срок построить недвижимое имущество - "Объект недвижимости" и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" передать второй стороне - "Дольщику" находящийся в "Объекте недвижимости" определенный "Объект долевого строительства", а "Дольщик" обязуется оплатить "Застройщику" обусловленную договором стоимость "Объекта долевого строительства" и принять его.

Помимо основных обязанностей сторон, указанных выше, в договоре могут предусматриваться и дополнительные, определяемые сторонами.

Существенными условиями договора участия в долевом строительстве, при отсутствии которых договор считается не заключенным, являются:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией.

Очень важно при заключении договора правильно указать в нем объект долевого строительства, чтобы у органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также у самих сторон не возникло каких-либо разногласий и разночтений.

Поскольку не представляется возможным конкретно определить объект недвижимости до момента окончания его строительства, а также точную площадь каждой квартиры, учитывая, что окончательные данные о номере дома, квартиры, подъезда и о расположении объекта на земельном участке будут известны только после технической инвентаризации и государственной регистрации объекта недвижимости, в договоре участия в долевом строительстве необходимо указать технические характеристики и местонахождение объекта, достаточное для его идентификации, с указанием его строительного или иного номера и иных реквизитов, а также планируемую площадь объекта.

2) Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

В практике строительства часто возникают ситуации, когда строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок. В этом случае застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока направляет участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении договора. В данном предложении застройщику следует указать новый срок передачи объекта, а также срок ответа на свое предложение.

При согласии участника долевого строительства с новыми условиями договора, между сторонами заключается в письменной форме соглашение об изменении договора участия в долевом строительстве, которое, как и сам договор участия в долевом строительстве, подлежит обязательной государственной регистрации.

3) Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Уплата цены договора может быть произведена единовременно одним платежом или посредством нескольких платежей, периодичность которых устанавливается также договором.

По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

4) Гарантийный срок на объект долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Если иное не предусмотрено договором, гарантийный срок для объекта долевого строительства исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства и не может составлять менее чем пять лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5) Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

С момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный застройщику для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Наряду с залогом исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов:

- 1) поручительство банка
- 2) страхование гражданской ответственности застройщика

## **7. Почему договор долевого участия в строительстве подлежит**

## **обязательной государственной регистрации?**

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве это дополнительная проверка у государственного регистратора на предмет его соответствия закону. Государственная регистрация обеспечивает публичность и достоверность информации о существующих правах и совершенных сделках, которая необходима всем сторонам, вступающим в отношения по поводу того или иного объекта недвижимости. Кроме того, обязательная государственная регистрация договоров долевого участия в строительстве исключает возможность передачи прав на одну и ту же квартиру в строящемся (создаваемом) доме одновременно нескольким лицам.

Наряду с договорами участия в долевом строительстве, а также уступки прав требований по договорам участия в долевом строительстве, государственной регистрации подлежат изменения, вносимые в такие договоры.

## **8. Может ли застройщик отказаться от выполнения договора в одностороннем порядке?**

Может, но при наличии определенных оснований. Так, если по договору уплата цены договора должна производиться путем единовременного внесения платежа, то основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора является просрочка дольщиком платежа в течение более чем двух месяцев.

Если же в соответствии с договором обязательство уплатить цену исполняется периодическими платежами, то наряду с просрочкой внесения платежа в течение более двух месяцев достаточным основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора будет также систематическое (более трех раз в течение 12 месяцев) нарушение сроков внесения платежей.

Кроме того, в случае просрочки оплаты по договору у застройщика есть право требовать от участника долевого строительства уплаты неустойки. Размер неустойки определен в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

## **9. В каких случаях участник долевого строительства может отказаться от выполнения договора в одностороннем порядке?**

Участник долевого строительства вправе отказаться от выполнения договора в одностороннем порядке в следующих случаях:



- Объект долевого строительства не передан участнику долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи объекта на два месяца;
- Если объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора или обязательных требований, а застройщиком не исполняются обязанности по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок, соразмерному уменьшению цены договора или возмещению расходов на устранение недостатков;
- Застройщиком существенно нарушены требования к качеству объекта долевого строительства;

Законом не исключается включение сторонами в договор долевого участия в строительстве иных условий и оснований одностороннего расторжения договора.

В случае одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора участия в долевом строительстве застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им по договору, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами.

В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## **10. Как выбрать организацию-застройщика?**

Первое на что надо обратить внимание при выборе застройщика — как долго компания работает на рынке. Если это новичок с единственным жилым проектом, то, скорее, не стоит рисковать сбережениями. Второй вопрос — сколько компания уже построила объектов и сколько строит в настоящий момент. Если это всего один дом — стоит задуматься, нет ли у компании проблем с оборотными средствами? Опытный покупатель обратит внимание на то, имеет ли компания свои производственные мощности и собственные подрядные организации: это гарантия того, что застройщик полностью контролирует процесс строительства и не зависит от сторонних подрядчиков. И, наконец, немаловажный вопрос — условия приобретения квартиры. Самый предпочтительный вариант оформления документов — договор долевого участия, защищающий права дольщика как от повторной продажи вашей квартиры, так и от задержки строительства, в виде прописанных штрафов за задержку сдачи дома.

Итак, при выборе организации-застройщика необходимо придерживаться

следующих рекомендаций:

- Выбирать застройщика, являющегося юридическим лицом (ЗАО, ОАО, ООО, ГУП, ЖСК, ЖНК);
- Просить предъявления копии разрешения на строительство, проектной декларации, свидетельства на право собственности или договора аренды земельного участка;
- Узнать больше о застройщике. Застройщик обязан представить для ознакомления любому гражданину: учредительные документы, свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, утвержденные годовые отчеты за три последних года деятельности, аудиторское заключение за последний год;
- Не отдавать деньги если:

а) застройщик гражданин или индивидуальный предприниматель;

б) застройщик требует оплаты до регистрации договора участия в долевом строительстве в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РФ;

в) застройщик не указывает в договоре свою ответственность за несоблюдение сроков сдачи дома, порядок и цену перерасчета лишних квадратных метров;

г) предлагает подписать иную форму договора – займа, предварительной купли-продажи квартиры, предварительный договор участия в долевом строительстве, покупки векселей, резервирования квартиры, инвестиционный договор, договор подбора объекта недвижимости и т.п.;

Не имеют права принимать деньги от граждан до получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию индивидуальные предприниматели, строящие многоквартирные дома, и граждане, осуществляющие строительство малоквартирных жилых домов под видом индивидуального жилищного строительства (ИЖС), так называемых «клубных домов». Передача квартиры в таком случае может быть осуществлена только после заключения договора купли-продажи квартиры.

- индивидуальные предприниматели, строящие многоквартирные дома на основании полученных разрешений на строительство;

- граждане, осуществляющие строительство малоквартирных жилых домов под видом индивидуального жилищного строительства (ИЖС), так называемых «клубных домов»;

При покупке квартиры в «клубном доме» (ИЖС) необходимо учитывать, что:

- проект дома не проходит государственную экспертизу, то есть никаких гарантий безопасности проживания в таком доме нет и быть не может;
- появляются проблемы с подключением к городской коммунальной инфраструктуре – нет технических условий, и, как следствие, недостаток мощностей (вода, канализация, отопление, электроэнергия);
- вы приобретаете не квартиру, а одну 16-ю или 30-ю часть домовладения. Чтобы прописать члена семьи, вам будет необходимо согласие остальных собственников, то же самое при продаже «квартиры» - долги, проблемы при получении налогового вычета и т.п.;
- заключая сделку с частным застройщиком, помните, что вы лишаете себя гарантий, предусмотренных государством, и подвергаете себя необоснованному риску, начиная с возможности двойных продаж и заканчивая отсутствием компенсационных выплат и гарантий безопасности объекта строительства.

Необходимо знать, что участие риэлтора в оформлении договора не гарантирует законность сделки, риэлтор за качество и своевременность предоставления квартиры ответственности не несет.

## [ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ](#)

## [ВЫ МОЖЕТЕ ЗАДАТЬ СОБСТВЕННЫЙ ВОПРОС](#)