

Об отношениях, связанных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Прокуратурой города Батайска разъяснено, отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости регламентируются Федеральным законом 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Денежные средства граждан привлекаются на основании договоров участия в долевом строительстве, подлежащих государственной регистрации. Законом предусмотрен и такой способ, как создание жилищно-строительных кооперативов, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной или государственной собственности.

Заключение договоров участия в долевом строительстве на реконструкцию объекта капитального строительства не допускается (для сведения можно ознакомиться с письмом Минстроя России от 07.02.2020 № 3932-НС/07).

Не допускается заключение такого рода договоров на момент, когда объект уже введен в эксплуатацию и поставлен на кадастровый учет.

К числу обязанностей застройщика до привлечения денежных средств в долевое строительство относятся:

- наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации;
- получение разрешения на строительство и регистрация прав на земельный участок, предоставленный для строительства;
- размещение и опубликование в сети «Интернет» на сайте: наш.дом.рф проектной декларации;
- отсутствие в отношении застройщика процедур ликвидации или банкротства;
- отсутствие решения арбитражного суда о приостановлении деятельности застройщика в качестве административного наказания;
- застройщик не включен в реестр недобросовестных поставщиков и в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельных участков;
- отсутствие у застройщика недоимки по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджетную систему Российской Федерации за прошедший календарный год.

Привлеченные денежные средства участников долевого строительства размещаются на эскроу счетах. Денежные средства, внесенные на эскроу счета, могут использоваться застройщиком (перечисляются ему банком)

только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

При заключении договоров об участии в долевом строительстве следует учитывать наличие в нем всех необходимых условий.

К примеру, договор должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта, план объекта, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), об этаже, на котором расположен, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения, а также условный номер такого объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости, об отнесении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости к уникальным объектам и другие сведения.

Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в таких случаях, как:

- неисполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

Застройщик обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию) о деятельности, связанной с долевым строительством, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства (сайт [nash.dom.rf](http://nashdom.rf)). На данном сайте также представлены фотографии строящихся объектов, отражающие текущее состояние их строительства.

По требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления разрешение на строительство; технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом; проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения; документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Если строительство объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Данное изменение оформляется в порядке, установленном

Гражданским кодексом Российской Федерации (между сторонами заключается соглашение).

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

В акте указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, а также иная информация по усмотрению сторон. После этого происходит регистрация права на объект, участник долевого строительства становится собственником жилья (или иного объекта, являющегося предметом договора).

Необходимо обратить внимание на изменения в законодательстве (Федеральный закон от 08.08.2024 № 266-ФЗ), которые вступили в силу с 01.09.2024.

С 5 до 3 лет сократили срок гарантийных обязательств застройщика для объекта долевого строительства.

Введен запрет на применение мер гражданско-правовой ответственности (взыскание неустойки и других финансовых санкций), не предусмотренных Федеральным законом 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договоре между застройщиком и любым дольщиком. Так, ранее применяли в том числе Закон о защите прав потребителей.

Уменьшены размеры санкций для застройщиков. Так, за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, за нарушения сроков исполнения требования о соразмерном уменьшении цены договора, требования о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) застройщик уплачивает участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов), или от суммы, подлежащей возмещению участнику долевого строительства.

Если участником долевого строительства является гражданин, приобретающий жилое помещение исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, предусмотренная настоящей частью неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере, но не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов).

При удовлетворении судом требований гражданина - участника долевого строительства, суд в дополнение к присужденной в пользу гражданина - участника долевого строительства сумме взыскивает с застройщика в пользу гражданина штраф в размере пяти процентов от

присужденной судом суммы, если данные требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке.

Старший помощник прокурора г. Батайска

И.В. Суслов