

## Долевое строительство многоквартирных жилых домов

Вы решили приобрести собственное жилье? Покупка жилой недвижимости одно из самых дорогих приобретений и его стоимость со временем только возрастает. При покупке квартиры многим приходится отказываться от покупки квартиры на вторичном рынке жилья. Наиболее выгодным способом покупки является приобретение квартиры в строящемся доме посредством заключения договора долевого участия в строительстве.

Заключение указанного договора регулируется Федеральным законом от 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» (далее - Закон о долевом участии в строительстве).

Однако, если вы приобретаете строящиеся гараж, дом и тому подобные объекты, то в этом случае договор долевого участия не заключается. В соответствии с [ч. 1 ст. 1](#) Закона о долевом участии в строительстве им регулируются отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов, иных объектов недвижимости и возникновением права собственности на объекты долевого строительства и общей долевой собственности на общее имущество. Таким образом, если вы являетесь единственным собственником (дом, гараж и т.п.), такие отношения Законом о долевом участии в строительстве не регулируются.

Если Вы решили приобрести жилье в строящемся доме, то необходимо понимать, каким образом урегулированы правоотношения застройщика и участника строительства, как оформляются их отношения и какие права и обязанности возникают у сторон.

Российское законодательство предусматривает только три варианта привлечения денежных средств физических лиц для строительства недвижимости, связанных с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию:

- на основании **договора участия в долевом строительстве**;
- путем выпуска застройщиком облигаций особого вида — **жилищных сертификатов**, закрепляющих право их владельцев на получение от застройщика жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;

**- жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами** в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

При приобретении строящейся квартиры у жилищно-строительного или жилищно накопительного кооператива Вам будет сложно перепутать – Вам предложат вступить в кооператив, и Вы не просто становитесь дольщиком, а становитесь членом кооператива со всеми вытекающими из этого последствиями.

При приобретении жилищного сертификата обратите внимание, чтобы это бы именно сертификат, а не вексель. Вексельная схема – очень популярна у застройщиков. Вексель – это **ничем не обусловленное** обязательство выплатить владельцу векселя указанную в нем сумму. Вексель в силу своей юридической природы не дает Вам права требовать построенную квартиру у застройщика. Вы также не сможете в судебном порядке потребовать признания права собственности на объект незавершенного строительства – квартиру.

Мы остановимся подробнее на договоре долевого участия в строительстве.

Согласно ч.1 ст.3 Закона о долевом участии в строительстве застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства только при наличии условий:

- *после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования,*
- *размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с законом,*
- *государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства, или договора аренды, договора субаренды такого земельного участка.*

Если застройщик не отвечает данным требованиям, он не имеет права привлекать денежные средства для долевого участия в строительстве. Узнавая информацию о застройщике, тщательно изучайте указанные данные, требуйте предоставления Вам подтверждения правомочия застройщика на заключение с Вами договора.

Если Вам предлагают заключить договор, который называется не «договор долевого участия в строительстве», а как-то иначе, например «договор финансирования строительства», «договор инвестирования», то стоит

насторожиться сразу. И даже если название договора соответствует требованию закона, нужно внимательно изучить содержание договора на предмет соответствия его закону, которым установлены **обязательные (существенные) условия** для таких договоров. Договор долевого строительства согласно ч.4 ст.4 Закона о долевом участии в строительстве должен содержать:

- определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства (квартира) в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- цену, сроки и порядок уплаты. Цена объекта может быть изменена после заключения договора только в том случае, если такая возможность предусмотрена в самом договоре;
- гарантийный срок на объект долевого строительства, который в соответствии с законодательством не может составлять менее 5 лет;
- номер специального счета, на который зачисляются деньги на строительство квартиры;
- номер расчетного счета, на который зачисляются денежные средства на оплату прибыли застройщика и его затрат, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства квартиры, но относимых на стоимость строительства;
- права и обязанности сторон;
- порядок изменения условий договора;
- [порядок приемки-передачи квартиры](#);
- [основания досрочного расторжения договора](#);
- [порядок возврата денег гражданину](#) в случае неисполнения обязательств или досрочного расторжения договора (отказа гражданина или застройщика от исполнения договора);
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору;

- обязательство застройщика передать гражданину объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, техническим нормативным правовым актам, проектной и иной документации и другим обязательным требованиям;
- другие условия по соглашению сторон.

К договору долевого строительства прилагаются следующие документы, являющиеся его неотъемлемой частью:

- характеристика квартиры;
- график платежей (если оплата не производится дольщиком единовременно или на основании представленных справок застройщика).
- расчет затрат застройщика на строительство квартиры (при строительстве квартир с использованием господдержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика);
- перечень затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства квартиры, но относимых на стоимость строительства (при строительстве квартир с использованием господдержки и (или) с ограниченной прибылью застройщика).
- график строительства и сведения о земельном участке (при строительстве многоквартирного жилого дома или квартиры в блокированном жилом доме).

Договор долевого строительства заключается в письменной форме, **подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.**

При отсутствии в договоре указанных условий и отсутствии государственной регистрации договор считается незаключенным! И в случае спора Вы не получите квартиру, а сможете только получить денежные средства, которые успели оплатить застройщику, а также сможете претендовать на проценты за пользование чужими денежными средствами по ст.395 ГК РФ в размере ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ.

Необходимо обратить внимание на то, что с 1 января 2014 года вступила поправка, в соответствии с которой вводится еще одно существенное условие - указание на обеспечение исполнения застройщиком своих обязательств (Федеральный [закон](#) от 30.12.2012 N 294-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").

К способам обеспечения согласно [Закону](#) относятся залог, поручительство банка и страхование гражданской ответственности застройщика.

Обеспечение в виде залога устанавливается на земельный участок, на котором осуществляется строительство (либо право аренды на такой участок, если он не принадлежит застройщику на праве собственности), с момента государственной регистрации договора.

Кроме того, залог устанавливается и на возводимое строение: если застройщик регистрирует право собственности на объект незавершенного строительства, залог в силу закона считается возникшим с момента государственной регистрации. При этом если возникают основания для обращения взыскания на предмет залога (через шесть месяцев после наступления срока передачи объекта строительства участникам; приостановление строительства, если при этом очевидно, что в установленный срок объект не будет передан участникам), то участники могут обратиться взыскание на объект незавершенного строительства и при отсутствии регистрации права собственности застройщика ([ч. 5 ст. 13](#) Закона о долевом участии в строительстве).

Залог также считается установленным и на построенный объект недвижимости (в частности многоквартирный дом) с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Залогом обеспечиваются следующие обязательства застройщика:

- возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных [Законом](#) о долевом участии в строительстве или договором;
- уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков, в качестве неустойки, а также иных причитающихся ему в соответствии с договором или федеральными законами средств.

Исполнение обязательств застройщика по договору может обеспечиваться поручительством банка. Договор с банком заключает непосредственно застройщик. При этом застройщик обязан довести до сведения участников условия поручительства, а также сведения о поручителе.

Договор поручительства заключается до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

В договор поручительства предусматривает субсидиарную ответственность поручителя перед участником по обязательству застройщика по передаче жилого помещения в размере цены договора, но не менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах РФ. Поручитель отвечает перед участником долевого строительства в том же объеме, что и застройщик, включая предусмотренные [Законом](#) о долевом участии в строительстве и договором неустойки (штрафы, пени).

Договор должен предусматривать переход прав по договору поручительства к новому участнику долевого строительства в случае уступки прав требований по договору.

В договоре поручительства устанавливается срок действия поручительства, который должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства участнику.

Также должно быть получено согласие поручителя на возможные изменения обязательств по договору, в том числе на изменения, влекущие за собой увеличение ответственности или иные неблагоприятные последствия для поручителя. Обязательство поручителя об уведомлении участника долевого строительства в случае досрочного прекращения поручительства.

Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику может обеспечиваться страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств.

Если застройщик выбрал страхование в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств по передаче жилого помещения по договору, он обязан довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения об обществе взаимного страхования или о страховой организации (страховщике), которые осуществляют страхование гражданской ответственности застройщика.

Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору до государственной регистрации договора, заключенного с первым участником долевого строительства.

Выгодоприобретателями по договору страхования являются лица, денежные средства которых привлекались в соответствии с законом для строительства.

