

Права и гарантии участников долевого строительства жилья.

Согласно ст. 6 Федерального закона 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» в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным

требованиям.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора или несоблюдением требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения цены договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

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

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.

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

Необходимо помнить, что к отношениям, вытекающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

С 30.07.2017 вступили в силу положения Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, устанавливается механизм формирования за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков компенсационного фонда долевого строительства, а также порядок выплат соответствующего возмещения участникам долевого строительства.

Требования, предъявляемые федеральным законодательством к застройщику.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона 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» застройщиком может быть только юридическое лицо. Не может быть владельцем земельного участка, застройщиком и лицом с которым предлагается заключить договор долевого участия - физическое лицо или индивидуальный предприниматель.

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома или иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», договора безвозмездного срочного пользования таким земельным участком.

Заключение договоров долевого участия в строящихся домах в отсутствие этих документов не допускается.

Согласно ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, отвечающий следующим требованиям:

- наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации (для правоотношений, возникающих при получении разрешения на строительство после 01.07.2018);

- размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять

процентов от планируемой стоимости строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации(для правоотношений, возникающих при получении разрешение на строительство после 01.07.2018);

- наличие на дату направления проектной декларации в министерство строительства Нижегородской области денежных средств в размере не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства на банковском счете застройщика, открытом в уполномоченном банке(для правоотношений, возникающих при получении разрешение на строительство после 01.07.2018);

- отсутствуют обязательства по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов, связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирных домов или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство(для правоотношений, возникающих при получении разрешение на строительство после 01.07.2018);

- застройщиком не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций(для правоотношений, возникающих при получении разрешение на строительство после 01.07.2018);

- обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирных домов или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство, на дату направления проектной декларации в министерство строительства Нижегородской области превышают один процент от проектной стоимости строительства(для правоотношений, возникающих при получении разрешение на строительство после 01.07.2018);

- имущество, принадлежащее застройщику, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством многоквартирных домов или иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство(для правоотношений, возникающих при получении разрешение на строительство после 01.07.2018);

- отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц(для правоотношений, возникающих при получении разрешение на строительство после 01.07.2018);

- в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица – застройщика(для правоотношений, возникших после 01.01.2017);

- в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (для правоотношений, возникших после 01.01.2017);

- в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания(для правоотношений, возникших после 01.01.2017);

- в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений(для правоотношений, возникших после 01.01.2017);

- в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на

право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) (для правоотношений, возникших после 01.01.2017);

- у юридического лица - застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год (для правоотношений, возникших после 01.01.2017);

- лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика, физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем двадцать пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, главный бухгалтер застройщика соответствуют требованиям, установленным статьей 3.2 настоящего Федерального закона (для правоотношений, возникающих при получении разрешения на строительство после 01.07.2018);

- наличие выданного до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным настоящим Федеральным законом (для правоотношений, возникающих при получении разрешения на строительство после 01.07.2018).

Реестр застройщиков Нижегородской области, осуществляющих строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с 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» Вы можете найти на сайте Министерства строительства Нижегородской области (<https://minstroy.government-nnov.ru/>).

Что нужно знать о долевом строительстве жителям

Автор: помощник прокурора Проказин А.А.
12.03.2018 17:20 -

На сайте конкретного застройщика, как правило, можно получить более подробную информацию о строящихся домах, ознакомиться с проектной декларацией на объект долевого строительства.

Проектная декларация в части сведений о застройщике в соответствии со ст. 20 Федерального закона № 214-ФЗ должна содержать информацию:

- о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы;
- о государственной регистрации застройщика;
- об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица;
- о проектах строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;
- о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости;
- о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Проектная декларация в части сведений о проекте строительства должна содержать информацию:

- о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- о разрешении на строительство;
- о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома или иных объектов недвижимости, об элементах благоустройства;
- о местоположении строящихся многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;
- о количестве в составе строящихся многоквартирного дома или иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;
- о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся объектом недвижимости является многоквартирный дом;
- о составе общего имущества в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию

Что нужно знать о долевом строительстве жилья

Автор: помощник прокурора Проказин А.А.
12.03.2018 17:20 -

указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

- о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию;

- о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;

- о планируемой стоимости строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости;

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

- о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору;

- об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.

Типичные нарушения, допускаемые застройщиками в сфере долевого строительства жилья.

Типичными нарушениями, допускаемыми застройщиками при реализации механизма долевого строительства, являются:

- нарушение сроков окончания строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, возводимого с привлечением денежных средств граждан по договорам участия в долевом строительстве;
- неуведомление дольщиков о невозможности окончания строительства в срок, установленные договором, и ненаправление им предложений о внесении изменений в договор;
- нецелевое расходование привлеченных денежных средств граждан;
- неразмещение на сайте застройщика в информационно-коммуникационной сети «Интернет» (или нарушение сроков размещения) информации, размещение которой предусмотрено 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» (например: ежеквартальные изменения в проектную декларацию, отражающие финансовый результат текущего года);
- включение в договоры участия в долевом строительстве положений, ущемляющих права граждан, в том числе: положений, предоставляющих застройщику право в одностороннем порядке изменять срок исполнения обязанности по передаче квартир, возлагающих на дольщиков обязанность нести расходы на содержание дома до подписания передаточного акта с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, устанавливающих обязательный досудебный порядок разрешения споров, изменяющих основания для одностороннего расторжения гражданами договоров, ограничивающих право на соразмерное уменьшение цены договора в случае отклонения фактической площади квартиры от проектной, устанавливающих необоснованно уменьшенный размер ответственности застройщика перед дольщиком, императивно предусматривающих обязанность дольщика принять объект в определенный срок без возможности предъявления им замечаний по его качеству, ограничивающих право дольщиков на осуществление расчетов по договору указанием

на возможность оплаты только в безналичной форме, ограничивающих правомочие дольщика на уступку прав и обязанностей по договору необходимостью получения согласия застройщика во всех случаях такой уступки, предусматривающих не установленные законом штрафные санкции за неисполнение дольщиком условий договора.

За нарушения требований действующего законодательства в рассматриваемой сфере правоотношений предусмотрена административная ответственность по ст.ст. 14.3, 14.8, 14.28, 14.28.1 КоАП РФ и уголовная ответственность по ст.ст. 159, 160, 200.3 УК РФ.

Государственный контроль в сфере долевого строительства.

По всем возникающим вопросам следует обращаться в государственные органы, на которые возложен надзор и контроль в области долевого строительства жилья, а также в органы прокуратуры.

Наименования и адреса государственных органов, осуществляющих полномочия по надзору в сфере долевого строительства жилья, и выполняемые ими надзорные функции:

1. Министерство строительства Нижегородской области. Осуществляет контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Почтовый адрес: 603115, г.Н.Новгород, ул. Ошарская, д. 63. Адрес в информационно-коммуникационной сети «Интернет»: <https://minstroy.government-nnov.ru/>

2. Управление Роспотребнадзора по Нижегородской области. Осуществляет контроль и надзор в сфере защиты прав потребителей (проверка соответствия условий заключенных договоров долевого участия законодательству о защите прав потребителей). Почтовый адрес: 603024, г.Н.Новгород, ул.Тургенева, д.1. Адрес в информационно-коммуникационной сети «Интернет»:
<http://www.52.rospotrebnadzor.ru/>

.

3. Инспекция государственного строительного надзора Нижегородской области. Осуществление на территории Нижегородской области регионального государственного строительного надзора в пределах установленной компетенции. Почтовый адрес: 603950, г.Н.Новгород, ул.Ошарская, д.63. Адрес в информационно-коммуникационной сети «Интернет»:
<http://gsn.government-nnov.ru/>

.

4. Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области. Осуществляет функции по государственной регистрации прав недвижимое имущество и сделок с ним, а также государственный земельный контроль. Почтовый адрес: 603950, г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, д. 78, ГСП – 888. Адрес в информационно-коммуникационной сети «Интернет»:
<https://rosreestr.ru/site/about/struct/territorialnye-organy/upravlenie-rosreestra-po-nizhegorodskoy-oblasti/>

.

Типичными нарушениями, допускаемыми застройщиками при заключении с гражданами договоров долевого участия, являются:

- ограничение права дольщиков на осуществление расчетов по договору путем оплаты только в безналичной форме;

- штрафные санкции за неисполнение дольщиком условий договора;

- безусловная обязанность участника долевого строительства принять у застройщика объект долевого строительства без возможности предъявлять им замечания по его

качеству;

- освобождение застройщика от ответственности за несвоевременное исполнение договорных обязательств;

- возложение на дольщика обязанности оплаты расходов на техническое обслуживание жилого дома до фактической передачи квартиры;

- обязанность дольщика в течение определенного срока с момента ввода дома в эксплуатацию зарегистрировать право собственности на квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- возложение на дольщика обязанности компенсировать затраты застройщика, связанные с регистрацией договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

- право застройщика в одностороннем порядке изменить цену договора в случае принятия нормативно-правовых актов по ценообразованию и налогообложению, роста инфляции, изменения рыночной стоимости жилья, а также в случае нарушения участником долевого строительства платежей;

- право застройщика в одностороннем порядке изменять срок исполнения обязанности по передаче квартир;

- обязательный досудебный порядок разрешения споров;

- ограничение правомочия дольщика на уступку прав и обязанностей по договору необходимостью получения согласия застройщика во всех случаях такой уступки;

- отсутствие в договорах сведений о сроках оплаты цены договора, сроках передачи объекта долевого строительства, а также способах обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору;
- возврат участнику долевого строительства оплаченной им денежной суммы за жилое помещение при расторжении договора долевого участия только после его последующей продажи;
- обязанность по вступлению в члены ТСЖ как единственный способ управления многоквартирным домом;
- ограничение права участника долевого строительства отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора либо уступить право требования по договору третьему лицу;
- ограничение права на соразмерное уменьшение цены договора в случае отклонения фактической площади квартиры от проектной документации.

Особенности участия в строительстве жилья путем вступления в жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы.

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» допускается привлечение

жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, не введенных на этот момент в установленном порядке в эксплуатацию. Однако сами отношения, возникающие в связи с этим между гражданами и жилищно-строительными либо жилищными накопительными кооперативами, данным Федеральным законом не регулируются.

Регулирование правоотношений в таком случае осуществляется в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ и Федерального закона от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

Так, в соответствии с нормами глав 11 и 12 Жилищного кодекса РФ жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

Порядок и условия внесения паевого взноса членом жилищного кооператива определяются уставом жилищного кооператива. Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

Аналогичные нормы установлены Федеральным законом от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

Исходя из положений действующего законодательства привлечение денежных средств граждан в целях строительства многоквартирных домов может осуществляться только после получения в установленном порядке разрешений на их строительство при наличии оформленных документов на отведенные под строительство земельные участки.

При этом необходимо учитывать, что в соответствии с действующим законодательством на правоотношения, связанные с приобретением права собственности на жилые помещения путем участия в жилищно-строительных либо жилищных накопительных кооперативах, не распространяются не только положения Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в том числе в части требований к порядку привлечения и использования денежных средств граждан и установленных в связи с этим гарантий, но и законодательства о защите прав потребителей.

Разрешение вопросов, связанных с возмещением вреда и убытков причинных членам жилищно-строительного кооператива, осуществляется в общем порядке, установленном ст. ст. 12,

[15](#)

и положениями главы 25 Гражданского кодекса РФ.

Договор участия в долевом строительстве жилья.

Договор участия в долевом строительстве представляет собой договор, по которому застройщик обязуется в определенный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом или иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на его ввод в эксплуатацию.

Требования предъявляемые к договору участия в долевом строительстве установлены ст. 4 Федерального закона 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».

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

Договор должен содержать в том числе:

- определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, 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) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости, назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, 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;
- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

Что нужно знать о долевом строительстве жителя

Автор: помощник прокурора Проказин А.А.
12.03.2018 17:20 -

- гарантийный срок на объект долевого строительства;
- способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Указанные условия должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.

Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

При отсутствии в договоре названных условий такой договор считается незаключенным.

Что нужно знать о долевом строительстве жителям

Автор: помощник прокурора Проказин А.А.

12.03.2018 17:20 -
