

Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства, возникновением у них права собственности, а также установлением гарантий защиты их прав, урегулированы Федеральным законом от 30.12.2014 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Привлечение денежных средств граждан допускается только на основании договора участия в долевом строительстве и после получения застройщиком разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации права собственности или права аренды (субаренды) на земельный участок, предоставленный для строительства. В случае несоблюдения хотя бы одного из этих условий граждане вправе потребовать немедленного возврата денежных средств с начислением процентов исходя из двукратного размера ставки, установленной Центральным банком РФ.

В целях исключения случаев двойных продаж объектов недвижимости законом предусмотрена государственная регистрация договора участия в долевом строительстве. В ходе данной процедуры Федеральная регистрационная служба проводит дополнительную проверку договора на предмет его соответствия требованиям закона, в ходе которой при его несоблюдении в государственной регистрации будет отказано. В связи с этим, договор участия в долевом строительстве считается заключенным с момента его государственной регистрации.

К существенным и обязательным условиям договора участия в долевом строительстве относятся:

1. Четкое определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства (конкретной квартиры) в соответствии с проектной документацией застройщика. При этом, Президиум Верховного Суда РФ в Обзоре судебной практики от 10.11.2021 № 3 разъяснил, что если застройщик передал участнику долевого строительства квартиру меньшей площади, чем предусмотрено договором, это свидетельствует о нарушении условия о его предмете и является правовым основанием для соразмерного уменьшения цены договора.
 2. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства. При этом в договоре должен быть указан именно срок передачи квартиры, а не срок сдачи дома в эксплуатацию. В случае нарушения данного срока застройщик уплачивает неустойку (пеню) в размере 1/300 ставки, установленной Центральным Банком России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.
 3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения. Таким образом, требование застройщика о каких-либо доплатах со стороны участника долевого строительства, если иное не предусмотрено договором является неправомерным.
 4. Гарантийный срок на объект долевого строительства. Гарантийный срок на объект долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее 5 лет со дня передачи такого объекта. В случае выявления недостатков участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика их безвозмездного устранения в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение данных недостатков.
 5. Способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору: исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд; размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.
- При отсутствии в договоре долевого участия хотя бы одного из вышеперечисленных условий такой договор считается незаключенным.

Заместитель прокурора Смоленского района Солдатов Н.А.