

Долевое участие в строительстве – способ минимизировать риски при покупке квартиры в строящемся доме

Приобретение квартиры в строящемся доме — важный и ответственный шаг, который требует от покупателя (дольщика) некоторой подготовки. Долгое время в российской практике существовали различные схемы оформления жилых помещений в строящихся домах. В целях уменьшения различного рода проблем, связанных с продажей квартир в строящихся домах, и упорядочения сделок с объектами долевого строительства был принят Федеральный закон от 30 декабря 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 об участии в долевом строительстве).

В данном нормативном акте содержатся гарантии защиты прав дольщиков и четкий порядок, который должен быть соблюден сторонами при совершении сделок, направленных на приобретение квартир в новостройках, систематизированы понятия и принципы в сфере долевого строительства.

Из всех возможных вариантов приобретения квартир в строящихся домах, договор участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) является наиболее популярной и востребованной сделкой на рынке недвижимости, поскольку он максимально защищает покупателя и их денежные средства от возможных злоупотреблений.

Прежде всего следует отметить, что в соответствии с вышеуказанным законом привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию, допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение жилых помещений;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение указанных требований запрещается. Сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение таких требований, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, заключившего такую сделку.

Лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение установленных требований несут ответственность, предусмотренную Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей), а также Уголовным кодексом Российской Федерации, предусматривающим наказание в виде обязательных, исправительных или принудительных работ либо лишения свободы.

Согласно Закону об участии в долевом строительстве застройщик — это юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Объект долевого строительства представляет собой жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства. В свою очередь участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Таким образом, застройщик может заключать договор с дольщиком не ранее, чем он зарегистрирует свои права на земельный участок и получит разрешение на строительство. Застройщик обязан опубликовать проектную декларацию, включающую в себя информацию о застройщике и проекте строительства, обеспечивая тем самым публичный доступ к ней.

При этом существенными условиями, которые должны быть указаны в ДДУ являются:

- Объект долевого строительства, который подлежит передаче участнику долевого строительства и должен быть определен в проектной документации.
- Срок передачи объекта участнику долевого строительства (должен быть единым для всех участников долевого строительства).

В случае нарушения указанного срока застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик обязан не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить участнику долевого строительства предложение об изменении договора. Изменение срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. При этом необходимо иметь в виду, что заключение соглашения об изменении ДДУ в части срока передачи объекта

является правом, а не обязанностью дольщика. В случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца, участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

- Цена договора, порядок и сроки её уплаты участником долевого строительства.

Следует учитывать, что стоимость объекта может меняться после заключения договора только при условии, что такая возможность предусмотрена в договоре.

В случае нарушения срока внесения платежа дольщик уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

- Гарантийный срок на объект долевого строительства (но не менее 5 лет).
- Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

Кроме того, исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов:

- 1) поручительство банка;
- 2) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору, путем участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по договору со страховой организацией.

Законом об участии в долевом строительстве четко регламентированы требования к банкам и страховым организациям, которые вправе заключать договоры поручительства и договоры страхования ответственности застройщика.

Информация о банках и страховых организациях, которые соответствуют требованиям Закона об участии в долевом строительстве, является общедоступной. Каждый дольщик может ознакомиться с перечнем банков и страховых организаций на сайте Центрального банка РФ в сети «Интернет» (информация о страховых организациях – в разделе «Финансовые рынки – надзор за участниками финансовых рынков – Субъекты страхового дела – Список страховщиков, соответствующих требованиям Федерального закона № 214-ФЗ», информация о кредитных организациях – в разделе «Информация о кредитных организациях»).

В договор участия в долевом строительстве могут быть включены и иные условия, хоть и не являющиеся существенными в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, но имеющие важное значение и серьезные последствия.

Например, в договорах часто указывается, что проектная площадь квартир является условной и подлежит уточнению по окончании строительства дома.

При этом в некоторые договоры включается условие о том, что цена договора определяется сторонами фиксированной и изменению не подлежит при исполнении дольщиками обязанности по оплате цены долевого участия в определенный срок, в других договорах указывается, что цена может быть изменена по взаимному согласию сторон на условиях и в порядке, определенных указанными договорами, путем подписания дополнительных соглашений.

Кроме того, договорами предусмотрено, что «цена не подлежит изменению по результатам обмеров при вводе жилого дома в эксплуатацию» или «цена не зависит от площади объекта долевого строительства, в том числе проектной и фактической, устанавливаемой на основании работ по кадастровому учету при вводе жилого дома в эксплуатацию».

Таким образом, из договоров следует, что изменение общей площади объекта после его фактического обмера, исключает перерасчет общей суммы цены договора. Следовательно, в случаях когда площадь квартиры оказывается меньше той, которая указана в договоре дольщики вынуждены разрешать эту проблему в судебном порядке.

Суды в сложившейся ситуации указывают, что ни один из способов определения цены договора не должен лишать дольщиков права на соразмерное уменьшение цены, а перечисленные выше условия договоров ухудшают положение дольщиков как потребителей.

Данный пример подтверждает, что во избежание неблагоприятных последствий и длительных судебных разбирательств необходимо еще до подписания ДДУ внимательно изучить его содержание на предмет соответствия всех условий договора действующему законодательству.

Особенное значение при заключении ДДУ имеет его государственная регистрация.

Государственная регистрация договоров, проводимая уполномоченным органом государственной власти, является обязательной. Именно с момента государственной регистрации договор считается заключенным, что непосредственно влечет за собой возникновение определенных указанным договором прав и обязанностей.

При проведении государственной регистрации договора государственный регистратор устанавливает соответствует ли указанный договор требованиям действующего законодательства, в том числе проверяет наличие у застройщика прав на земельный участок, разрешения на строительство, договоров страхования или поручительства.

Необходимо отметить, что государственная регистрация ДДУ позволяет исключить ситуации, при которых заключаются договоры с несколькими дольщикам в отношении одной и той же квартиры.

В заключение можно отметить, что Закон об участии в долевом строительстве в значительной мере защищает граждан, желающих приобрести квартиру в строящемся многоквартирном доме, и является наиболее безопасным способом приобретения строящейся недвижимости. Однако потенциальным покупателям (дольщикам) необходимо внимательно отнестись не только к заключаемому договору, но и изучить документы, на основании которых данный договор подписывается.

***Информация подготовлена Управлением Росреестра по Республике Карелия
15 июня 2016 год***