

Для будущих участников долевого строительства, приобретающих право требования объекта недвижимости к застройщику путем заключения договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве жилья

В настоящее время на рынке недвижимости большое значение имеет приобретение недвижимости путем участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Помимо прав, которыми обладает участник договора долевого строительства, он также имеет право на уступку требования по договору долевого участия.

Уступка прав требований по договору участия в долевом строительстве основывается как на нормах Гражданского кодекса Российской Федерации (статьи 382 – 390) так и статьи 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

В последнее время довольно часто застройщиками г. Томска применяется практика заключения договора участия в долевом строительстве, предметом которого является долевое строительство нескольких жилых помещений (квартир).

В дальнейшем первоначальный участник долевого строительства заключает договоры уступки прав требований по данному договору участия в долевом строительстве в отношении каждой отдельно взятой квартиры.

При такой схеме возможно нарушение прав граждан, заключивших договоры уступки прав требований по данному договору участия в долевом строительстве с первоначальным участником долевого строительства, который, как правило, является юридическим лицом.

Существующая практика свидетельствует о том, что договоры уступки прав требований по каждой отдельно взятой квартире заключаются до момента уплаты участником долевого строительства полной стоимости договора участия в долевом строительстве (стоимости всех квартир).

При этом в соответствии с частью 1 статьи 11 Федерального закона № 214-ФЗ уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Также, согласно статье 384 Гражданского Кодекса Российской Федерации по договору уступки права требования право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

Существующая практика свидетельствует о том, что нередко после заключения договора уступки прав требования у нового участника долевого строительства возникают проблемы с застройщиком касательно оплаты цены договора участия в долевом строительстве. Это связано с тем, что новый участник долевого строительства полностью рассчитался по договору уступки прав требования, а у первоначального участника долевого строительства или остались долги перед застройщиком, или им нарушены сроки оплаты договора, что в последующем очень осложняет отношения между новым участником долевого строительства и застройщиком.

В соответствии с частью 9 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется только к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства. Следовательно, буквально трактуя закон, при переходе прав от первоначального кредитора – юридического лица к новому кредитору – гражданину, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей к отношениям по такому договору применяться не будет.

Кроме того возможно не будет применяться повышенный размер неустойки за нарушение срока исполнения договора.

В случае расторжения договора участия в долевом строительстве возникает вопрос о сумме денежных средств, подлежащей возврату новому участнику долевого строительства

застройщиком, в связи с тем, что существует разница между стоимостью уступки права требования, установленной договором уступки права требования, и стоимостью квартиры, установленной в договоре участия в долевом строительстве.

Учитывая все вышеизложенное, Департамент архитектуры и строительства Томской области не рекомендует заключать договоры уступки прав требования в части отдельно взятой квартиры по договору участия в долевом строительстве, предметом которого является долевое строительство нескольких жилых помещений (квартир).