

# Памятка для граждан, желающих стать участниками долевого строительства жилья

(подготовлена Департаментом архитектуры и строительства Томской области совместно с прокуратурой Томской области)

С целью уменьшения рисков заключения договоров с недобросовестным застройщиком, потери вложенных в доленое строительство денежных средств, приобретения некачественного жилья гражданину, желающему стать участником долевого строительства, необходимо соблюдать следующие условия.

## 1. На этапе выбора застройщика и объекта строительства.

1.1. Оценить объективные факторы: опыт работы застройщика на рынке долевого строительства (год регистрации застройщика, организационно-правовая форма, состав учредителей и т.п.), количество введенных объектов, количество строящихся, финансовое положение застройщика, наличие действующего разрешения на строительство, наличие документов, подтверждающих права на земельный участок (договор аренды, свидетельство о праве собственности), заключение Департамента архитектуры и строительства Томской области о соответствии застройщика и проектной декларации на объект требованиям законодательства и иные документы).

Получить информацию о застройщике и объекте строительства можно в том числе на сайте единой информационной системе жилищного строительства - <https://наш.дом.рф/>. Согласно действующему законодательству застройщики, привлекающие денежные средства участников долевого строительства, обязаны размещать в данной системе все сведения, раскрытие которых предусмотрено Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 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), а также правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов

**(Внимание!** Отсутствие информации о застройщике и объекте строительства на сайте единой информационной системе жилищного строительства - <https://наш.дом.рф/> является поводом отказаться от сделки).

1.2. Оценить субъективные факторы: личные предпочтения по месторасположению объекта строительства, по материалу наружных стен и каркаса объекта, перекрытий (иные характеристики объекта капитального строительства), наличие инфраструктуры, оснащение придомовой территории, доступность транспортных развязок, оценка деловой репутации застройщика, действительные отзывы о застройщике (его проектах строительства), оценка соотношения цены за кв. м. по аналогичным проектам строительства.

**(Внимание!** Необоснованно низкая цена за квадратный метр – возможный признак намерения застройщика аккумулировать максимальное количество денежных средств граждан в стройку. Если при этом у объекта низкая степень строительной готовности – сделка относится к категории высокого риска).

1.3. Оценить риски приобретения квартиры в многоквартирном доме этажностью до трех этажей. Так, строительство многоквартирного дома высотой до трех этажей может быть законным лишь при наличии прав на земельный участок и разрешения на строительство многоквартирного дома. Но даже в этом случае может возникнуть ряд проблем.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ проектная документация на строительство подобных многоквартирных домов до августа 2018 года не подлежала экспертизе. Данное обстоятельство позволяло застройщику экономить и отступать от существующих для всех остальных многоквартирников требований строительных норм и правил. Среди распространенных нарушений – несоблюдение санитарно-эпидемиологических норм (требований по инсоляции, устройству вентиляции и т.д.),

правил пожарной безопасности (не соблюдаются противопожарные расстояния от соседних зданий, применяются горючие материалы, не оборудованы эвакуационные выходы и т.д.).

Часто такие жилые дома не имеют проекта, отсутствует возможность оценить качество и безопасность строительства. Возникают финансовые риски, которым подвергают себя дольщики, заключая с застройщиком малоэтажного многоквартирного дома предварительные договоры купли-продажи или договоры займа. Зачастую застройщиками таких объектов выступают индивидуальные предприниматели и мелкие фирмы, которые, кроме уставного капитала в 10 тысяч рублей, ничего не имеют.

Наиболее высоки риски возникновения неблагоприятных последствий при участии в строительстве малоэтажного жилого дома, который возводится на земельном участке, предоставленном под индивидуальное жилищное строительство либо для ведения личного подсобного хозяйства.

В данном случае необходимо учитывать, что при подобном строительстве технические условия на подключение к инженерным сетям выдаются на индивидуальный жилой дом и не рассчитаны на нагрузку при потреблении услуг несколькими десятками семей, что влечет проблемы с подачей воды, тепла или электроэнергии.

Кроме того, приобретая помещение в таком объекте недвижимости, необходимо понимать, что приобретается доля в праве собственности на жилое здание, которая может быть выделена в натуре только после передачи застройщиком всех долей в здании и принятия единогласного решения всех собственников долей о выделении долей в натуре.

1.4. Оценить риски приобретения квартиры в апартаментах. Участие в строительстве апартаментов может быть привлекательно в связи с предлагаемой ценой, которая будет ниже стоимости жилого помещения. Однако вступая в строительство такого объекта недвижимости необходимо помнить, что апартаменты не являются жилыми помещениями, в связи с чем:

- в апартаментах, даже если они используются для проживания, нельзя произвести регистрацию по месту жительства;
- отсутствие возможности прописаться лишает владельцев апартаментов прав на социальное обслуживание, осуществляемое по месту регистрации (жительства);
- расчеты налоговых платежей за недвижимость, оплату электроэнергии могут быть существенно выше, так как апартаменты не являются жилыми помещениями;
- отсутствует возможность использования налоговых вычетов при покупке апартаментов;
- вид разрешенного использования земельного участка под строительство апартаментов может не соответствовать цели жилищного строительства;
- проживающие в апартаментах не учитываются при решении вопросов о необходимости строительства детских садов, школ и поликлиник.

## **2. На этапе заключения договора долевого участия в строительстве.**

2.1. Выбрав застройщика и объект долевого строительства, гражданин вправе ознакомиться с проектом договора долевого участия, обязательными условиями которого являются:

- определение подлежащего передаче конкретному объекту долевого строительства (после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию);
- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
- гарантийный срок на объект долевого строительства;
- способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

2.2. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период.

За привлечение денежных средств граждан до государственной регистрации договора долевого участия застройщики несут административную ответственность в соответствии с частью 1 статьи 14.28 КоАП РФ, а также установленную уголовную

ответственность по ст. 200.3 УК РФ. Заключение предварительных договоров, договоров беспроцентного займа, иных договорных конструкций, позволяющих произвести оплату до государственной регистрации договора долевого участия, имеют своей целью привлечь денежные средства граждан в нарушение требований Закона и обладают признаками притворных сделок. Привлекать денежные средства граждан с 01 июля 2018 года застройщик вправе только в безналичной форме. Гражданин – участник долевого строительства имеет законодательную обязанность перед застройщиком по своевременной уплате цены договора (единовременно или в установленном договором порядке).

Заключение договора долевого участия непосредственно с застройщиком – самый безопасный вариант, который позволяет гражданам максимально защитить себя при надлежащем исполнении своих обязанностей.

Также Закон предусматривает возможность заключения договора уступки участником долевого строительства прав требований по договору. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, и допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.3. Договор долевого участия, а также договор уступки прав подлежат обязательной государственной регистрации. Если гражданин заключает договор уступки с юридическим лицом (цедентом, зачастую являющимся подрядчиком застройщика) уплата цены уступки прав требований по договору производится также после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору.

**(Внимание!** Убедитесь в том, что цена договора долевого участия полностью оплачена первым участником, помимо справки о полной оплате цены договора, которую выдает застройщик, необходимо убедиться в наличии платежного документа, подтверждающего факт такой оплаты (квитанция об оплате, акт взаимозачета, соглашение о зачете встречных однородных требований, КС-2, и т.п.)).

### **3. Во время строительства объекта.**

3.1. Создание объекта долевого строительства застройщик обязан осуществлять в полном соответствии с проектной документацией. При существенном изменении параметров строительства объекта капитального строительства застройщик обязан внести соответствующие изменения в проектную декларацию (например, в случаях: надстройки дополнительного этажа; увеличения или уменьшения общего числа квартир/технических помещений в доме за счет объединения/дробления существующих помещений; смены заявленного материала наружных стен, каркаса объекта и (или) иных изменений). При наличии положительного заключения экспертизы проектной документации (соответствующих изменений, внесенных в экспертизу), такие изменения застройщик обязан своевременно отразить в проектной декларации.

**(Внимание!** Существенное изменение проектной документации на объект капитального строительства дает право участнику расторгнуть договор долевого участия в судебном порядке).

3.2. Законом предусмотрена обязанность застройщика раскрывать всю существенную информацию (исчерпывающий перечень содержится в части 2 статьи 3.1 Закона). Кроме того, по требованию участника долевого строительства застройщик обязан предоставить для ознакомления:

- разрешение на строительство;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

3.3. В случае, если строительство объекта не может быть завершено застройщиком в предусмотренный договором срок, он обязан уведомить участников о переносе срока за 2 месяца. Застройщик вправе переносить такой срок, в случае невозможности завершения строительства. (На практике между застройщиком и участником долевого строительства подписывается дополнительное соглашение о переносе срока, которое подлежит государственной регистрации). За участником сохраняется право отказаться от подписания такого соглашения. При нарушении срока передачи объекта долевого строительства за гражданином сохраняется право на получение неустойки.

#### **4. На этапе приема-передачи объекта долевого строительства.**

4.1. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, застройщик обязан приступить к процедуре передачи объектов долевого строительства участникам строительства.

Так, застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия объекта обязан направить по почте заказным письмом с уведомлением и с описью вложения по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручить участнику долевого строительства лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, если у участника долевого строительства имеется претензия к качеству передаваемого объекта, и претензия в письменном виде предъявлена застройщику) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, если в договоре установлена возможность досрочной передачи объекта). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома, которое должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено, с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному

акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (далее – Инструкция), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Закон определяет Инструкцию как неотъемлемую часть передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, но не содержит императивных норм, определяющих форму и содержание носителя такой информации.

4.2. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, установленных частью 2 статьи 7 Закона.

Так, в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) 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.

Для защиты своих прав можно воспользоваться любым из указанных способов.

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.

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

4.3. Закон устанавливает обязательный внесудебный порядок предъявления участником долевого строительства требований к застройщику. 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.

За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню). Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается в размере одного процента от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**Примечание:** В настоящее время требования законодательства в области долевого строительства жилья устанавливают высокие требования и существенные ограничения деятельности застройщика (определенный размер собственных средств, запрет на осуществление иной, кроме строительства деятельности, запрет на привлечение денежные средства граждан в случае неисполнении застройщиком обязанности по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве - в течение шести месяцев со дня наступления такой обязанности и другие). В связи с последними нововведениями на рынке долевого строительства жилья в ближайшее время возможна корректировка участников: сильные застройщики, способные удовлетворить новым законодательным нормам продолжат функционирование, компании-застройщики, которые не смогут соответствовать новым финансовым, экономическим и хозяйственным показателям, будут вынуждены уходить с рынка.

В связи с изложенным предлагаем учесть данные рекомендации при принятии решения о заключении договора участия в долевом строительстве и осмотрительно подходить к вопросу выбора застройщика и заключения договора участия в долевом строительстве.

Для получения консультации по вопросам участия в долевом строительстве обращайтесь в Департамент архитектуры и строительства Томской области по телефону: 8 (3822) 517-465.