# Права и гарантии участников долевого строительства.

# Ответственность застройщика за нецелевое расходование средств дольщиков.

Проблема обеспеченности населения жильем является одной из острых социальных проблем современной России.

Каждый, кто когда-либо намеревался купить новую квартиру обязательно стоял перед выбором: купить уже готовое жилье или вложить деньги в строящееся.

Приобретение квартиры в строящемся доме выглядит предпочтительнее с точки зрения финансовый выгоды, ведь зачастую такое жилье стоит дешевле за счет отсутствия у застройщика необходимости привлечения кредитных средств, что значительно снижает затраты на строительство.

Такая форма приобретения недвижимости называется долевым участием в строительстве многоквартирных домов с целью последующего приобретения в собственность жилых помещений в них.

В силу части 2 статьи 40 Конституции Российской Федерации участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости является способом реализации права каждого на жилище, гарантированного Конституцией Российской Федерации.

Особое правовое регулирование отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства, обусловлено их социальной значимостью.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, регулируются 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 1  Федерального закона № 214-ФЗ 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 в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только на основании договора участия в долевом строительстве.

Требования предъявляемые к договору участия в долевом строительстве установлены ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, регистрация договоров осуществляется в органах Росреестра.

Договор должен содержать в том числе:

1)определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства …;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору;

Указанные условия договора 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.

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

При отсутствии в договоре названных условий такой договор считается незаключенным.

В соответствии с требованиями п. 1 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после:

получения в установленном порядке разрешения на строительство;

опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287149/#dst0) «О содействии развитию жилищного строительства» либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Только выполнив указанные требования закона, застройщик вправе привлекать денежные средства граждан.

Лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных статьей 1 Федерального закона № 214-ФЗ, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Так, в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства 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 (ч. 6 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ).

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 Российской Федерации, 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 (ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ).

Кроме того, если существенно нарушены требования к качеству объекта долевого строительства или не устранены выявленные недостатки 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 частью 2 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

В случае привлечения денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в нарушение требований, установленных указанным законодательством организация-застройщик или ее должностные лица, могут быть привлечены к административной ответственности по ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ.

В этом случае размер штрафа на должностных лиц может составить от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей, на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

Для предотвращения злоупотреблений в сфере долевого строительства существующих гражданско-правовых и административных мер бывает недостаточно, в виду чего законодателем введен специальный состав для квалификации преступлений в рассматриваемой сфере.

С мая 2016 года вступила в силу статья 200.3 Уголовного кодекса Российской Федерации, предусматривающая уголовную ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований Федерального закона № 214-ФЗ, если сумма привлеченных денежных средств (сделки с денежными средствами) превышает три миллиона рублей.

Максимальная ответственность по квалифицированному составу указанного деяния может повлечь наказание в виде лишения свободы на срок до пяти лет.

Хочется отметить, что успешное выявление и пресечение нарушений возможно только при консолидации сил всего общества. При этом важнейшим источником получения информации о фактах нарушений закона являются в том числе обращения граждан.

В этой связи, в целях своевременного принятия мер по пресечению правонарушений в рассматриваемой сфере, восстановления нарушенных прав и законных интересов граждан, необходимо обращаться в орган, осуществляющий региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан), правоохранительные органы, а также в органы прокуратуры.

Старший помощник прокурора города

младший советник юстиции М.Ю. Шихгасанов