# 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»](consultantplus://offline/ref=74CF07B9132971978B6904AB88675097A1D793209533A206AED0345EE2670760F697EA55465B2BD1G0i3M) (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

Согласно п. 1 ч. 2 [ст. 1](consultantplus://offline/ref=C9E7E50481F5A2467B7893302CEA15838B9455C4FEDC96213E80D5001E5DABECAE4720F117C62696G4l8M)  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](consultantplus://offline/ref=3A2570B19CC45475D7ADDAF9D35AE082A02BB051CF1DC867C19B4E670CA1172C98567504A93300971DpEM) регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=9D4C108A54559972582959A152E25DE7A7675E68F987F3C95B59A50C287347DDB3EC7F308C092187lAqAG) 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](consultantplus://offline/ref=D6A47B9545A26C24F2F95F037FF9B1FA21DF7A45DEE1C19DAE78C595DCDEF8885C12482A8AWEACN) 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](consultantplus://offline/ref=A4AF56B0BF5832EA74D04CA2B4D7346E3265379553B8C548A31A8626CBEA3AE10E093E7EF0X3l7P) 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](consultantplus://offline/ref=0018F9B3F7122C995EF2F3AC83FC8A913807B10A2A6D2E4BAF7D01A6yAxFG) 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](consultantplus://offline/ref=3ADE8699961F7D3EAC2FA8156C957EB00DE60DB84BA08D2E43B81D42DDy4G) 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