



Правительство Ростовской области  
Департамент потребительского рынка  
Ростовской области

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАЩИТЫ  
ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ  
В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМОВ**

**ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ  
(Для организаций  
и индивидуальных предпринимателей)**



Департамент потребительского рынка  
Ростовской области

## Практическое пособие

# ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Ростов-на-Дону  
2011



## СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ .....	4
2. ЗАКОН О ДОЛЕВОМ УЧАСТИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ .....	4
3. ПЛЮСЫ И МИНУСЫ В ПРИОБРЕТЕНИИ ЖИЛЬЯ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА .....	6
4. КОГДА ЗАСТРОЙЩИК ВПРАВЕ ПРИВЛЕКАТЬ ДЕНЬГИ ДОЛЬЩИКОВ? .....	7
5. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ .....	10
6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА .....	10
7. ДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА ПЕРЕД ЗАКЛЮЧЕНИЕМ ДОГОВОРА .....	12
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ .....	14
9. ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА .....	31
10. НЕДОБРОСОВЕСТНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ	42
11. ПОСЛЕДСТВИЯ НАРУШЕНИЙ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	48
12. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	50
13. ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ .....	52
14. ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....	80

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Данный информационный материал разработан в рамках Областной долгосрочной целевой программы «Защита прав потребителей в Ростовской области» на 2011–2014 годы и рекомендован для использования в своей деятельности индивидуальным предпринимателям, организациям, хозяйствующим субъектам, занятым в сфере долевого строительства многоквартирных домов.

В материале содержится информация о том, какая разрешительная документация необходима для строительства многоквартирного дома с привлечением средств дольщиков; описываются обязательные действия застройщика до начала и во время строительства. Также приведен образец договора участия в долевом строительстве. В материале представлен обзор недобросовестных застройщиков г. Ростова-на-Дону. Кроме того, приводится информация о последствиях несоблюдения требований законодательства. Представлен перечень законодательных документов, обзор судебной практики в сфере долевого участия.

## 2. ЗАКОН О ДОЛЕВОМ УЧАСТИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1 апреля 2005 года вступил в силу Федеральный закон РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года **«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»** (далее – Закон).

Закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства) 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. Закон также

устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Основные понятия, используемые в Законе:

**Застройщик** – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом 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** – 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 и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

До принятия этого Закона жилье при участии частных инвестиций строилось так: строительная компания получала земельный участок под застройку, производила начальные строительные работы, давала рекламу, потребитель передавал денежные средства, на которые возводился объект недвижимости.

В указанной схеме приобретения объектов недвижимости существовала главная проблема – отсутствие правовой защиты будущих собственников объектов недвижимости. Следствием чего стали многочисленные злоупотребления со стороны застройщиков: нарушались сроки сдачи объекта, передавались объекты с существенными недостатками, поступали требования

дополнительной оплаты за возведенный объект недвижимости. Нередко продажа квартир осуществлялась несколькими покупателям одновременно. Существовали случаи возникновения проблем у покупателей при оформлении прав собственности на уже построенные объекты недвижимости, в связи с тем, что у застройщика отсутствовали оформленные в установленном порядке документы на земельный участок, на котором возведен объект недвижимости, или отсутствовала разрешительная строительная документация. Присутствовали мошеннические схемы сбора денег под строительство, которое так и не началось.

Под каждый проект строительства, как правило, создавались новые юридические лица, исчезающие сразу же после возведения объекта недвижимости. Поэтому претензий по качеству работ было предъявить не к кому.

Закон распространяется только на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено после даты вступления Закона в силу, т.е. после 1 апреля 2005 года. Если разрешение на строительство застройщиком получено до этого срока, то на такое долевое строительство этот Закон не распространяется (ст. 27 Закона).

### **3. ПЛЮСЫ И МИНУСЫ В ПРИОБРЕТЕНИИ ЖИЛЬЯ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА.**

Большое количество сделок, направленных на приобретение недвижимости, заключается на стадии строительства. Рост спроса на еще несуществующие объекты недвижимости оправдан возможностью оплаты в рассрочку, безналичной формой взаиморасчетов, возможностью индивидуальной планировки квартиры.

Самым существенным аргументом в пользу приобретения недвижимости на стадии строительства является низкая цена по сравнению с объектами, уже сданными в эксплуатацию. Помимо указанного, потребитель также может рассчитывать на получение дополнительного дохода в случае перепродажи своего объекта по более высокой цене после оформления всех необходимых документов.

Вместе с тем, основными дольщиками в строительстве недвижимости являются потребители, приобретающие квартиры на этапе строительства не ради получения дохода, а с целью приобретения жилья в будущем.

Существуют и недостатки в таком способе приобретения недвижимости. Основным минусом является отсутствие реальной возможности увидеть объект и оценить его качество.

#### **4. КОГДА ЗАСТРОЙЩИК ВПРАВЕ ПРИВЛЕКАТЬ ДЕНЬГИ ДОЛЬЩИКОВ?**

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (далее – дольщиков) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости **только после получения разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с Законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок**, на котором будет производиться строительство.

**1. Разрешение на строительство** представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт. Наличие выданного в установленном за-



коном порядке Разрешения на строительство на имя застройщика подтверждает правомочность застройщика осуществить строительство объекта недвижимости. Разрешение на строительство в зависимости от статуса земельного участка, на котором планируется возведение объекта, выдается федеральным органом исполнительной власти РФ, или субъекта РФ, или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией (например, Комитетом по архитектуре и градостроительству).

**2. Проектная декларация** включает в себя информацию о застройщике и о проекте строительства (ст. 19 Закона).

Наличие проектной декларации обусловлено тем, что дольщикам необходимо заранее ознакомиться с вариантами планируемого строительства объектов недвижимости и определиться с застройщиком.

Проектная декларация должна быть опубликована в средствах массовой информации и (или) в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет) не позднее, чем за 14 дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства. Проектная декларация также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в контролирующей орган исполнительной власти, на территории которого осуществляется строительство.

Застройщик вправе и не опубликовывать в средствах массовой информации проектную документацию, если привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома и иного объекта недвижимости осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств. В этом случае застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

Закон возложил на застройщика обязанность публиковать в течение 10 дней информацию об изменениях, коснувшихся проектной декларации (ст. 19 Закона).

Помимо обязательного опубликования изменений, на застройщика возложена обязанность ежеквартально обновлять проектную декларацию с информацией о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности, что гарантирует постоянную осведомленность дольщиков о деятельности застройщика.

Следует отметить, что проектная декларация является достаточно подробным документом, из которого любое заинтересованное лицо сможет узнать максимум сведений о застройщике и проекте строительства.

В случае нарушения застройщиком установленных требований к проектной декларации дольщик вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной, как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства по договору, и уплатить проценты.

Согласно п.2 ст.14.28 Кодекса об административных нарушениях, опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений, влекут наложение **административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти**

**тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.**

## **5. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ**

Закон обязывает застройщиков предоставлять следующую информацию любым заинтересованным лицам:

- наименование, местонахождение, режим работы;
- о государственной регистрации, об учредителях;
- о проектах строительства объектов, в которых принимал участие застройщик за последние 3 года;
  - о лицензиях, номере и сроке ее действия, виде деятельности, подлежащем лицензированию;
  - о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, кредиторской задолженности.

**Также любое обратившееся лицо вправе потребовать, а застройщик обязан предоставить следующие документы:**

- учредительные документы;
- свидетельство о государственной регистрации и постановке на учет в налоговом органе;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении застройщиком такой деятельности менее трех лет, при применении упрощенной системы налогообложения – книгу учета доходов и расходов за 3 года или за фактический период деятельности;
  - аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

## **6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА**

Следует обратить внимание на информацию о проекте строительства объекта, которая должна соответствовать проектной документации и содержать следующую информацию:

- цель проекта строительства;
- этапы и сроки реализации проекта;
- о результатах государственной экспертизы;
- о разрешении на строительство;
- о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства, об элементах благоустройства;
  - о местоположении строящихся (создаваемых) объектов недвижимости и об их описании;
  - о количестве в составе строящихся (создаваемых) объектов недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;
  - о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества;
  - описание технических характеристик указанных самостоятельных объектов в соответствии с проектной документацией;
  - предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) объектов недвижимости, об органе, уполномоченном на выдачу разрешения на ввод этих объектов в эксплуатацию;
  - о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;
  - о планируемой стоимости строительства (создания) объекта недвижимости;
  - перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков);
  - о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору;

- об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.

Помимо вышеуказанной информации и документов, которые должны быть предоставлены заинтересованным лицам, у застройщика есть обязанность представить для ознакомления по требованию дольщика документы:

- разрешение на строительство;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- заключение государственной 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.

## **7. ДЕЙСТВИЯ ЗАСТРОЙЩИКА ПЕРЕД ЗАКЛЮЧЕНИЕМ ДОГОВОРА**

Как отмечалось выше, к моменту заключения договора долевого строительства должно предшествовать три обязательных действия застройщика:

- 1) получение застройщиком в установленном порядке разрешения на строительство;
- 2) опубликование, размещение и (или) представление проектной декларации;
- 3) государственная регистрация права собственности или права аренды, субаренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства объекта недвижимости.

**Потребитель, при нарушении указанных установленных условий, может потребовать от застройщика немедленного возврата переданных ему денежных средств, а также уплаты, предусмотренных статьей 395 ГК РФ, процентов, а именно:**

1. За пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

2. Если убытки, причиненные кредитору неправомерным использованием его денежными средствами, превышают сумму процентов, причитающуюся ему на основании пункта 1 настоящей статьи, он вправе требовать от должника возмещения убытков в части, превышающей эту сумму.

3. Проценты за пользование чужими средствами взимаются по день уплаты суммы этих средств кредитору, если законом, иными правовыми актами или договором не установлен для начисления процентов более короткий срок.

Только после выполнения обязательных требований по получению разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации права собственности, застройщик вправе заключать договоры и начать привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательства по

передаче гражданам права собственности на жилое помещение в строящемся доме. Иначе застройщик не вправе привлекать денежные средства граждан.

Застройщик должен вести собственный реестр внутренней учетной регистрации, в котором указываются заключившие договоры дольщики и объекты недвижимости, инвестирование в строительство которых эти лица осуществили. Такая регистрация является внутренним делом компании и не может заменить регистрацию в органах власти.

С 1 октября 2005 года жилищное строительство проводится на конкурсной основе. Градостроительным и Жилищным кодексами предусматривается конкурсная система для жилищного строительства.

## **8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.**

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации, и считается заключенным с момента такой регистрации.

Законом четко определены пункты, которые должны содержаться в договоре, что не позволяет застройщику включать в договор ущемные для потребителя условия.

**К существенным условиям** Договора участия в долевом строительстве Законом отнесено:

- определение объекта строительства;
- срок передачи объекта дольщику;
- цена, порядок и сроки оплаты;
- гарантийный срок на объект.

При отсутствии в договоре существенных условий такой договор будет считаться незаключенным.

## **Объект строительства**

Под объектом долевого строительства, согласно ст. 2 Закона, понимается 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 и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Иными словами, в договор должны быть включены положения, позволяющие идентифицировать объект недвижимости, который будет передан после окончания строительства.

К таким положениям можно отнести: строительный адрес объекта, данные квартиры или иного помещения. При этом может указываться номер квартиры либо иные ориентиры, позволяющие точно определить местонахождение объекта.

Выделение участка под застройку объекта недвижимости ведется в соответствии с Генеральным планом, в котором город разделен на кварталы. В разрешении на строительство указывается, в каком именно квартале предоставлен участок под застройку. Следует помнить, что строительный адрес не соответствует почтовому адресу, который присваивается дому только после его сдачи Государственной приемочной комиссии.

Договор должен содержать описание квартиры, желательно описание в строительных осях. Такая информация может быть включена непосредственно в текст договора или оформлена отдельным приложением к договору (с приложением печати застройщика и подписи лица, уполномоченного подписать договор).

Наиболее правильным вариантом определения объекта по договору является схематическое обозначение его на плане, который прилагается к договору в качестве приложения. На поэтажном плане все квартиры обозначаются линиями, это



две плоскостные координаты. Вертикальная линия указывает на количество этажей в объекте. Поскольку в одни и те же оси можно вписать разные конфигурации, поэтому наилучшим вариантом является приложение к договору плана квартиры, на котором квартира была бы помечена. Рекомендуется использовать максимально подробный план: указание расположения дома относительно улиц, место квартиры на этаже и план комнат.

Не менее важной нормой договора является указание на размеры того объекта, по которому привлекаются денежные средства дольщика.

Если речь идет о квартире, то в договор следует включить следующие данные об объекте: предварительный номер, расположение объекта в строительных осях, этаж, общая и жилая площадь, количество комнат, площадь кухни, наличие лоджий и балконов и др.

Если объект должен быть сдан с элементами отделки, то в сам договор или его приложение следует включить положения с перечислением всех видов работ, обязательства по которым берет на себя застройщик. Рекомендуется в данный пункт включить и характеристики материалов, из которых должны быть осуществлены отделочные работы.

### **Срок передачи объекта**

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором. При этом такой срок должен быть единым для всех участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

В договоре должен быть указан именно срок передачи квартиры дольщику по акту передачи, а не срок сдачи дома в эксплуатацию.

В случае, если строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ. В случае согласия дольщика с изменением сроков стороны подписывают соответствующие изменения договора, а в случае отказа застройщику грозит наступление финансовых санкций в виде уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (ст.6 Закона).

Рекомендуется включать в договор положения о механизме возврата денег в случае просрочки передачи объекта дольщику. Не ограничиваясь указанием только одной обязанности вернуть денежные средства. Желательно включить в договор положения, уточняющие сроки и порядок возврата денежных средств.

## **Цена**

В договоре указывается цена, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате дольщиком для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (соз-

дание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

Рекомендуется в договор включить как общую стоимость объекта недвижимости, так и стоимость одного квадратного метра. Это позволит в дальнейшем осуществить перерасчет стоимости объекта недвижимости при увеличении или уменьшении ее размеров после окончания строительства.

Уплата цены договора может производиться путем внесения платежей единовременно или в установленные договором периоды.

Если при уплате цены договора путем единовременного внесения платежа дольщиком просрочка платежа составляет более чем два месяца, застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае, если уплата цены договора производится путем внесения платежей в предусмотренный период, систематическое нарушение дольщиком сроков платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение года или просрочка внесения платежа более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

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

Следует внимательно отнестись к разделу договора о цене. Важно, чтобы в договоре было указано, что цена является окончательной и пересмотру не подлежит. Иначе дольщику придется нести дополнительные расходы.

При этом следует учесть возможность точного несовпадения метража объекта, что на практике случается довольно часто. Поэтому застройщик, как правило, в договоре предусматривает

такую ситуацию, устанавливая порядок определения стоимости доплаты за излишнюю площадь или возврата излишне уплаченной суммы по результатам обмера БТИ.

Отсутствие в договоре положений о возможности пересмотра цены будет указывать на неправомерность требований застройщика доплатить за излишне предоставляемые метры. Например, договором предусмотрена квартира площадью 100 квадратных метров, а построена – 103. Следовательно, застройщик не выполнил свои обязательства и требовать увеличения цены не вправе.

Изменить установленную Договором цену возможно по соглашению сторон, если такая возможность, а также случаи и условия ее изменения предусмотрены договором (ст. 5 Закона).

Важно обратить внимание на положение о том, кто оплачивает коммунальные платежи до фактического заселения в квартиру.

### **Целевое использование денежных средств**

Застройщик не вправе использовать денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства, для создания иного объекта. Закон установил обязанность застройщика направлять такие денежные суммы только на тот объект строительства, который дольщик в результате хочет получить. Такое положение Закона призвано уменьшить риск возникновения так называемых пирамид, когда средства вновь привлекаемых дольщиков расходуются на финансирование других проектов.

### **Качество объекта недвижимости и гарантийный срок**

Закон обязывает застройщика предоставлять гарантийный срок на вновь возведенный объект недвижимости. Указанный срок не может быть менее 5 лет (ст. 7 Закона) и исчисляется со дня передачи объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта, дольщику, если иное не предусмотрено в договоре.

Дольщик вправе претендовать на получение объекта, качество которого соответствует условиям договора либо при отсутствии или неполноте условий такого договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Указанная норма Закона является гарантией предоставления дольщику качественного объекта недвижимости. Поскольку в договор невозможно включить все действующие строительные нормы и правила, Закон предусмотрел отсылочную норму. Таким образом, помимо оговоренных в договоре условий качества объекта недвижимости, объект должен соответствовать строительным и иным нормам и правилам, а также архитектурному проекту. Ознакомиться с действующими нормами можно в законодательной базе, а с проектом – у застройщика или в архитектурной организации. В случае обращения в суд информацию архитектурного плана по конкретному объекту недвижимости можно истребовать по запросу суда в процессе подготовки дела к судебному разбирательству (ст. 150 ГПК РФ).

В случае, если объект построен 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, дольщик по своему выбору вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков, если иное не предусмотрено договором.

При «существенном» нарушении требований к качеству объекта строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный дольщиком разумный срок, дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от объекта и по-

требовать возврата всех уплаченных сумм и выплаты неустойки (ч. 2 ст. 9 Закона).

В п. 2 ст. 475 ГК РФ определены признаки отнесения недостатков, выявленных в товаре, к существенным, которые аналогичны установленным в Законе «О защите прав потребителей».

Поскольку на правоотношения по договору участия в долевом строительстве, с одной стороны которого выступает физическое лицо, участвующее в строительстве исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, распространяется Закон «О защите прав потребителей» (п. 9 ст. 4 Закона), следует применять данное этим Законом определение «существенного недостатка». В частности, под существенным недостатком понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения. К «существенным» может быть отнесен недостаток, который делает «невозможным или недопустимым использование товара в соответствии с его целевым назначением». Одним из вариантов «невозможности и недопустимости» является такой недостаток, который делает его использование по назначению опасным для жизни, здоровья или имущества граждан.

Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными. Даже если в договоре указано, что застройщик не несет ответственности за передачу некачественного объекта, это не освободит его от ответственности. Такой пункт будет признан недействительным, а застройщик обязан возместить дольщику все понесенные убытки. Отметим, что претензии к качеству переданного объекта могут быть предъявлены к застройщику в течение всего гарантийного срока.

### **Дополнительные положения, рекомендуемые для включения в договор**

Дополнительно рекомендуется включать в договор положение о том, что застройщик гарантирует отсутствие прав третьих лиц на квартиру, а также ответственность в виде обязанности предоставить аналогичную квартиру или возместить ее стоимость в случае, если обнаружится наличие прав третьих лиц.

В интересах дольщика в раздел договора об обязанностях застройщика следует включить норму, обязывающую застройщика в определенный срок выдать дольщику на руки документы, необходимые для регистрации права собственности.

### **Сдача объекта в эксплуатацию и передача объекта строительства**

Передача и прием объекта строительства осуществляется по передаточному акту или иному документу, подписываемому сторонами, оформление которого возможно не ранее получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации. Сдача дома в эксплуатацию оформляется актом Госкомиссии, что, по сути, подтверждает соответствие объекта недвижимости параметрам действующих строительных норм.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта застройщик обязан передать объект не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Фактом готовности объекта к передаче является соответствующее уведомление, после получения которого дольщик обязан приступить к принятию объекта в срок, указанный в договоре. В случае отсутствия такого срока – в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления. Подписание акта передачи объекта сторонами является доказательством исполнения заказчиком обязательств в полном объеме (ст. 12 Закона). Для дольщика договор будет считаться исполненным при выполнении двух условий: уплаты цены договора и подписания дольщиком акта передачи объекта.

Приступив к принятию объекта, дольщику предоставляется право осмотреть передаваемый объект на предмет соответствия его требованиям договора и качества.

В случае выявления недостатков дольщик вправе отказаться от подписания акта передачи объекта, оформив такой отказ соответствующим актом с указанием выявленных нарушений договора.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

### **Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве и уступки прав требований по договору**

Договор, заключенный дольщиком (ст. 16 Закона), а также уступка участником долевого строительства прав требований по договору (ст. 11 Закона) – подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 122-ФЗ от 21.07.97 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).



Государственная регистрация является гарантией дольщику приобрести объект, свободный от прав третьих лиц, для невозможности применения схем «двойной продажи» объектов недвижимости. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав (соответствующее подразделение Росрегистрации), обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме.

Основанием для государственной регистрации права собственности дольщика на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), – разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Обязанность передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию, разрешение на ввод в эксплуатацию объекта, возложена на застройщика, который не позднее, чем через 10 рабочих дней после получения такого разрешения, обязан представить указанный документ (или нотариально удостоверенную копию) для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства.

В соответствии со ст. 17 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения объектов недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором.

### **Залог**

До передачи объекта дольщику с момента государственной регистрации договора в обеспечение исполнения обязательств

застройщика считаются находящимися в залоге у дольщика предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости (ст. 13 Закона).

Право собственности застройщика на объект незавершенного строительства, зарегистрированный в установленном законом порядке, также будет являться предметом залога до выполнения застройщиком своих обязательств.

С даты получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, строительство которого было осуществлено с привлечением средств дольщиков, до даты передачи объекта долевого строительства, такой объект находится в залоге у дольщиков (ст.13 Закона). При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного объекта недвижимости и не являющиеся объектом долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с момента получения застройщиком указанного разрешения.

### **Требования к застройщику**

В Законе предусмотрены жесткие требования к застройщикам (ст. 20 Закона). Размер собственных средств застройщика должен быть не менее установленного Правительством РФ. Застройщик обязан соблюдать правила бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, установленные уполномоченным органом исполнительной власти специально для застройщиков. Законом закреплена обязанность застройщика хранить оригиналы проектной декларации, вносить в нее изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства в течение

3 рабочих дней со дня соответствующих изменений. Ежеквартально застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации. Застройщик ежеквартально обязан направлять в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти отчетность об осуществлении своей деятельности, о выполнении своих обязательств по договорам. Законом предусмотрена обязанность застройщика выполнять предписания уполномоченного органа об устранении нарушений, вынесенные по результатам рассмотрения жалоб дольщиков. Застройщик, в свою очередь, вправе в течение трех месяцев со дня направления указанного предписания обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании указанного предписания незаконным. Такое обращение в арбитражный суд не приостанавливает его исполнение.

### **Расторжение договора**

Договор может быть расторгнут как по соглашению сторон, так и по решению суда.

Во внесудебном порядке договор может быть расторгнут только по обоюдному согласию сторон.

Расторжение договора по инициативе одной из сторон возможно при наличии перечисленных в Законе оснований только в судебном порядке.

Основаниями для расторжения договора в судебном порядке **по инициативе застройщика** является нарушение дольщиком сроков внесения платежа по договору. Законом предусмотрено два варианта оплаты договора: одновременно или в течение определенных периодов (в рассрочку). При единовременной оплате договора Застройщик вправе требовать расторжения договора, если просрочка внесения платежа составила более чем 2 месяца. При оплате договора в рассрочку возмож-

ность расторжения договора по инициативе застройщика наступает, если дольщиком задержан платеж более чем 3 раза в течение 12 месяцев.

Законом установлен достаточно широкий перечень случаев отказа дольщика от исполнения договора.

**По инициативе дольщика** договор может быть расторгнут в следующих случаях:

1. При неисполнении застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2. 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:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков;

3. Существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

4. При прекращении или приостановлении строительства (создания) объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан дольщику.

5. При существенном изменении проектной документации строящегося объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства.

6. При изменении назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав объекта недвижимости.

7. При существенном нарушении требований к качеству объекта долевого строительства.

8. В иных, предусмотренных договором, случаях.

В случае одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных дольщиком. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком дольщику. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

### **Ответственность**

Общее правило об ответственности при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств изложено в ст. 10 Закона, в соответствии с которым нарушившая обязательства сторо-

на обязана уплатить другой стороне, предусмотренные Законом и договором, неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

### **Риск случайной гибели**

Риск случайной гибели или повреждения объекта строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик (ст.4 Закона). Следовательно, до подписания акта передачи объекта недвижимости между дольщиком и застройщиком, последний несет ответственность за целостность и сохранность строящегося объекта недвижимости. Например, риск гибели объекта недвижимости, пострадавшего от пожара, наводнения или иного обстоятельства, возложен на застройщика. При наступлении указанных обстоятельств застройщик за свой счет обязан восстановить объект недвижимости. Но после подписания акта передачи объекта недвижимости такой риск переходит к дольщику.

### **Обеспечение обязательств застройщика**

В обеспечение исполнения обязательств застройщика согласно ст. 13 Закона с момента государственной регистрации договора дольщик считается залогодержателем объекта недвижимости (в т.ч. земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности или праве аренды, праве субаренды и строящегося на этом земельном участке объекта недвижимости), а застройщик – залогодателем.

При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у дольщиков с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении

оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску дольщика об обращении взыскания на предмет залога. Данная норма может быть применена дольщиком в случае, если застройщик не сможет окончить строительство объекта недвижимости. В данном случае на объект недвижимости может быть обращено взыскание в пользу дольщиков.

При государственной регистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав объекта недвижимости, строительство которых осуществлялось с привлечением денежных средств дольщиков, указанные помещения считаются находящимися в залоге у дольщиков с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такие помещения.

Залогом объекта недвижимости, помещений, входящих в состав объекта недвижимости, земельного участка или права аренды земельного участка обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по договору:

возврат денежных средств, внесенных дольщиком, в случаях, предусмотренных настоящим Законом и (или) договором;

уплата дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче дольщику объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами.

С момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта недвижимости право залога, возникшее на основании Закона, не распространяется на данный объект.

К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Закона, применяются положения Гражданского кодекса РФ и Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.98 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом.

## **9. ОБРАЗЕЦ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА**

Договор №  
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Ростов-на-Дону \_\_\_\_\_ 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.), именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить в срок, предусмотренный п.1.3. настоящего договора, многоквартирный 6(9)-этажный дом корпус \_\_\_\_, (именуемый далее «Объект»), расположенный в жилом комплексе по адресу: \_\_\_\_\_, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику находящуюся в Объекте квартиру с характеристиками, указанными в п.1.2. настоящего договора (именуемую далее «Квартира»); а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру.



1.2. Квартира, подлежащая передаче Дольщику по настоящему договору после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, имеет следующие характеристики:

Временный индекс по рабочему проекту	0	
Этаж	0	
Строительные оси	0	0
Количество комнат	0	
Общая площадь (кв.м)	0,00	
Жилая площадь (кв.м)	0,00	
Площадь кухни (кв.м)	0,00	
Балкон		

1.3. Срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – II квартал 20\_\_ года.

1.4. Срок передачи Квартиры Дольщику – не позднее IV квартала 20\_\_ года.

1.5. Застройщик осуществляет строительство жилого комплекса на основании права аренды земельного участка, Распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре № \_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года и Разрешения на строительство Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области № \_\_\_\_\_ от \_\_ \_\_\_\_\_ 2011 года. Государственная регистрация права аренды земельного участка, предоставленного под строительство, произведена в соответствии с Договором аренды № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2011 года, заключенным с ООО «\_\_\_\_\_» «\_\_» \_\_\_\_\_ 2011 года, № регистрации \_\_\_\_\_; дополнительное соглашение к нему от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2011 года зарегистрировано УФРС по Ростовской области «\_\_» \_\_\_\_\_ 2011 года, № регистрации \_\_\_\_\_.

## 2. Цена договора

2.1. Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком на возмещение затрат на строительство Объекта и на оплату услуг Застройщика) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Цена договора явля-

ется величиной фиксированной и изменению не подлежит, независимо от возможного удорожания стоимости строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.2.2., 2.5. настоящего договора.

2.2. Цена договора может быть изменена при уточнении фактической площади Квартиры по результатам инвентаризации Проектно-Инвентаризационного Бюро. Перерасчет цены договора производится исходя из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за один квадратный метр площади Квартиры.

2.3. Уплата цены договора производится Дольщиком в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет Застройщика денежных средств (днем исполнения обязанности Дольщика по оплате части цены договора признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика) в размерах и в сроки согласно следующему графику платежей:

Срок платежа	Размер платежа (рубли)
06.09.2009	0
06.10.2009	0
06.11.2009	0
06.12.2009	0
06.01.2010	0
06.02.2010	0
06.03.2010	0
06.04.2010	0
06.05.2010	0
06.06.2010	0
06.07.2010	0
06.08.2010	0
06.09.2010	0
06.10.2010	0
06.11.2010	0
06.12.2010	0
*****	0
06.12.2011	0
<b>Итого</b>	<b>0</b>

2.4. В случае возникновения у Дольщика неустойки, предусмотренной п.4.2. настоящего договора, при ближайшем поступлении платежа от Дольщика в первую очередь денежные средства направляются на покрытие возникшей неустойки, а во вторую очередь – в счет уплаты цены договора.

2.5. Цена договора должна быть изменена путем заключения дополнительного соглашения при возникновении необходимости выполнения дополнительных работ в Квартире, не предусмотренных п.3.1.3 настоящего договора, и при возникновении у Застройщика дополнительных расходов, связанных с вводом Объекта в эксплуатацию и не предусмотренных настоящим договором.

### **3. Обязанности сторон**

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществлять организацию строительства Объекта и обеспечивать контроль за его ходом с тем, чтобы строительство осуществлялось в соответствии со строительными нормами и правилами, согласно проектной и разрешительной документации.

3.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по настоящему договору, исключительно для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта, а также для оплаты прочих услуг с целью привлечения денежных средств третьих лиц для долевого строительства Объекта (но не более 2 процентов от цены договора), и в связи с этим полностью и в срок производить финансирование всех затрат (работ и услуг) при осуществлении расчетов со всеми лицами, принимающими участие в проектировании, строительстве, вводе в эксплуатацию Объекта и его рекламе.

общестроительные работы	перегородки для отделения кухни, жилых помещений, санитарно-технического узла
межкомнатные стены	без отделки
потолки	без отделки
полы	подготовка под чистовую отделку
окна	стеклопакеты

двери	установка входной двери
отопление	разводка труб теплоснабжения с установкой металлических радиаторов
водопровод и канализация	стояки с разводкой до отсекающей арматуры
электроснабжение	позатаяная разводка с установкой квартирного щитка

3.1.3. Выполнить в Квартире следующие виды работ, стоимость которых включена в цену настоящего договора:

3.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, но не менее чем за месяц до наступления срока, установленного п.1.4. настоящего договора, направить Дольщику заказным письмом с уведомлением о вручении или лично под расписку сообщение о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика.

3.1.5. При условии полной уплаты Дольщиком цены договора в соответствии с разделом 2 настоящего договора передать Дольщику Квартиру не позднее срока, установленного п.1.4. настоящего договора.

3.1.6. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта и нотариально удостоверенную копию этого разрешения не позднее чем через десять рабочих дней после его получения.

3.1.7. В случае уменьшения площади Квартиры вернуть Дольщику в соответствии с п. 2.2. настоящего договора переплаченные им денежные средства в 60-дневный срок после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.2. Дольщик обязуется:

3.2.1. Вовремя и в полном объеме уплатить цену договора в соответствии с разделом 2 настоящего договора.

3.2.2. В случае увеличения площади Квартиры доплатить Застройщику в соответствии с п.2.2 настоящего договора недо-

стающие денежные средства в счет цены договора в 15-дневный срок со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.2.3. Принять от Застройщика Квартиру по Акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.

3.2.4. До государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить перепланировку или работы по монтажу (демонтажу) любого оборудования в Квартире, без предварительного письменного согласования этого с Застройщиком.

3.2.5. С целью обеспечения нормальной постоянной эксплуатации Объекта после его заселения в течение двух месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию вступить в товарищество собственников жилья или заключить с управляющей компанией, предложенной Застройщиком, договор на оказание соответствующих услуг.

3.2.6. В течение одного месяца с момента ввода Объекта в эксплуатацию оплатить эксплуатационные расходы (коммунальные услуги по техническому обслуживанию, энергоснабжению, водоснабжению, канализации, теплоснабжению и т.п.) за шесть месяцев вперед согласно тарифам и иным расчетам, предоставляемым соответствующей обслуживающей организацией.

#### **4. Ответственность сторон**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. В случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей в соответствии с п. 2.3. настоящего договора Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в виде пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей

на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. В случае нарушения Дольщиком срока, предусмотренного п. 3.2.3. настоящего договора Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в виде пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

4.4. В случае нарушения Дольщиком своих обязанностей, предусмотренных п. 3.2.4 или п.3.2.5 настоящего договора Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере десяти процентов от цены договора за каждое нарушение.

4.4. В случае нарушения Дольщиком своих обязанностей, предусмотренных п. 3.2.4 или п.3.2.5 настоящего договора Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере десяти процентов от цены договора за каждое нарушение.

4.5. В случае нарушения Застройщиком срока, предусмотренного п.1.4. настоящего договора, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в виде пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

4.6. Уплата сторонами неустойки не освобождает их от обязанности надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. В частности, к таким обстоятельствам относятся военные действия, стихийные бедствия, забастовки в организациях, принимающих участие в подготовке и выполнении работ по договору, нормативные акты государ-

ственных, городских или муниципальных органов власти, соответствующие решения в отношении Застройщика, повлекшие приостановку работ на Объекте, отказ энерго-тепло-газо-водоснабжающих организаций в выдаче необходимых согласований, разрешений для проведения работ и ввода в эксплуатацию при условии наличия у Застройщика необходимой проектной документации и произведенных необходимых платежей, а также иные обстоятельства непреодолимой силы.

4.8. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по настоящему договору, должна в 7-дневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой стороне в письменной форме, телеграммой или факсом. При этом срок исполнения обязательств изменяется, но не более чем на срок, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы.

## **5. Действие договора и его изменение и прекращение**

5.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Все изменения или дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме и являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

5.3. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

5.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа в счет уплаты цены договора более чем на два месяца или при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, предварительно за тридцать дней направив Дольщику соответствующую

щее требование и при неисполнении этого требования Дольщиком. В этом случае Застройщик в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего договора возвращает Дольщику уплаченные им в счет цены договора денежные средства.

5.5. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, а Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора, а также уплатить проценты за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, в следующих случаях:

5.5.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, предусмотренный п.1.4. настоящего договора.

5.5.2. Неисполнения Застройщиком обязанностей по устранению существенных недостатков Квартиры, соразмерному уменьшению цены договора или возмещению Дольщику его расходов на их устранение.

5.5.3. Существенного нарушения требований к качеству Квартиры.

5.6. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, предусмотренный п.1.3. настоящего договора Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора.

## **6. Прочие условия**

6.1. Застройщик гарантирует, что подлежащая передаче Дольщику Квартира на момент заключения настоящего договора не отчуждена третьим лицам, не заложена, не является предметом спора, не состоит под запретом или арестом, не имеет иных ограничений и обременений, а также Застройщик гаран-



тирует, что ранее в отношении Квартиры не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

6.2. Дольщик до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта о несоответствии Квартиры условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, и отказаться от подписания Акта приема-передачи квартиры до исполнения Застройщиком одного из следующих действий по выбору Дольщика:

6.2.1. Безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.2.2. Соразмерного уменьшения цены договора.

6.2.3. Возмещения расходов Дольщика на устранение недостатков.

6.3. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры по Акту приема-передачи или при немотивированном отказе от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Квартиры, вправе составить односторонний Акт о передаче Квартиры.

6.4. Дольщик несет бремя содержания и риски случайной гибели или порчи Квартиры и общего имущества в Объекте, а также обязанность по оплате эксплуатационных расходов с момента принятия Квартиры по Акту приема-передачи или составления Застройщиком акта в соответствии с п.6.3. настоящего договора, независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Квартиру.

6.5. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном ГК РФ.

6.6. Все затраты, связанные с инвентаризацией (обмером) Проектно-Инвентаризационного Бюро, государственной регистрацией настоящего договора и права собственности на передаваемую Квартиру, вступлением в товарищество собственников жилья Дольщик несет самостоятельно. Дольщик компенсирует затраты Застройщика по оплате государственной регистрации.

6.7. Гарантийный срок для Квартиры составляет пять лет со дня ввода Объекта в эксплуатацию. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и подтверждено соответствующими экспертными заключениями и лабораторными исследованиями, в противном случае такие требования Дольщика считаются необоснованными.

6.8. В случае, когда фактические расходы Застройщика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены настоящего договора, экономия средств остается в распоряжении Застройщика в виде прибыли.

6.9. Споры по настоящему договору подлежат разрешению сторонами путем переговоров, а при отсутствии согласия – в установленном законом порядке.

6.10. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов и адресов, в противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежащим образом.

6.11. Договор составлен в трех экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Дольщика, а один для Застройщика.

## 7. Реквизиты, адреса и подписи сторон

Застройщик	Дольщик
ООО «_____»	ФИО
Юридический адрес:	Дата рождения:
Место нахождения и почтовый адрес:	Пол:
ОГРН	Место рождения:
Свид-во о гос. регистрации	Гражданство:
ИНН КПП	Паспорт:
ОКПО , ОКВЭД	Выдан:
Р/с	Дата выдачи:
ФИЛИАЛ №	Адрес:
к/с ,	
БИК	
От Застройщика	От Дольщика
Генеральный директор	
_____ //	_____ //

## 10. НЕДОБРОСОВЕСТНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ

В результате того, что долевое строительство является практически единственным источником формирования рынка первичного жилья, с 2005 г. в крупных городах начался жилищный бум, на протяжении нескольких лет удорожание 1 кв. метра недвижимости многократно опережает общий уровень инфляции. С первичного рынка недвижимости граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вытеснили жилищные дольщики.

В сложившейся ситуации у ограниченных в средствах покупателей недвижимости, особенно у потерявших возможность улучшить свои жилищные условия в Ростове-на-Дону, появляется большой соблазн, рискуя оказаться обманутыми дольщиками, приобретать более дешевое жилье, строящееся с нарушениями. У застройщиков, со своей стороны, появляется похожее искушение – продавать жилье по демпинговым ценам и при этом преступать закон. Одновременно на данный рынок прихо-

дят и откровенные мошенники, чьи планы подразумевают изначальный обман покупателей.

*В качестве наиболее яркого примера вышеизложенному можно привести «деятельность» строительной компании «Монолит». В 2008 году фирма продавала жилье обманутым дольщикам по 14–27 тысяч рублей за кв. метр, в то время как реальная стоимость первичного рынка недвижимости в Ростове-на-Дону составляла около 50 тысяч.*

В дальнейшем общеэкономический кризис 2008 года повлек резкое падение спроса на жилье, прежде всего – на первичном рынке. Возводимые по серым схемам объекты перестали покупаться, банки также отказываются осуществлять их кредитование. В результате в Ростове-на-Дону дополнительно появилось несколько тысяч обманутых дольщиков.

### **Самые распространенные способы мошенничества, применяемые к обманутым дольщикам в Ростове-на-Дону и других городах:**

1. Предлагающая построить жилье по демпинговым ценам фирма-мошенник, не располагая собственными финансовыми средствами, создает инвестиционную компанию для аккумуляции денег соинвесторов. Обязательства не выполняются. В некоторых регионах по таким технологиям возводились даже новые «жилищно-финансовые пирамиды», схожие с 1990-ми.

2. Заключение с дольщиками предварительного договора. В нем застройщик обязуется заключить с физлицом договор купли-продажи квартиры, когда жилье введут в эксплуатацию, при этом деньги гражданин отдает загодя (**по такому договору застройщик не имеет права принимать средства!**). В дальнейшем неисполнение обязательств со стороны застройщика формально выглядит не как криминал, а как невыполнение обязательств в сфере гражданско-правовых отношений. В результате претензии рассматриваются в гражданском суде.

3. Заключение договора не на инвестирование строительства жилья, а иную инвестиционную и коммерческую деятельность с «бронированием» для лица жилой площади в новостройке. Вопросы на предмет условий получения квартиры, прописываются с множественными оговорками, и нередко указываются в конце текста мелким шрифтом.

4. Заключение долгосрочных договоров – от 2–3 лет, либо договоров, где в принципе не указываются сроки предоставления квартиры. Обман обнаруживается спустя длительное время, дольщики оказываются вынужденными вначале обращаться в гражданские суды. Пока тянется бюрократический процесс, преступники успевают уничтожить изобличающие их документы, переводят деньги на счета подставных, фиктивных фирм, в том числе – зарубежных, и скрываются.

5. Использование других многоходовых схем. Для дальнейшего доказательства преступного умысла организаторов следствию приходится выполнять большой объем работ с привлечением бухгалтеров-ревизоров и инженеров-строителей.

### **Общая статистика обманутых дольщиков Ростова-на-Дону и области**

По информации, представленной пресс-службой ГУ МВД РФ по Ростовской области в конце апреля 2011 г., с 2006 года в Ростове и других городах донского края возбуждено 14 уголовных дел, связанных с фактами появления обманутых дольщиков. По четырем вина руководителей компаний доказана, десять дел пребывает в стадии расследования.

### **Обманутые дольщики концерна «Вант»**

80% обманутых дольщиков Ростова и области – клиенты концерна «Вант». На начало 2011 года компания строила на территории Ростова-на-Дону 32 жилых дома, из них на семи разрешения отсутствуют. Общая сумма обязательств концерна

и входящих в него юридических лиц перед обманутыми дольщиками Ростова превышает 320 миллионов рублей.

**Одновременно имя концерна фигурирует в ряде уголовных дел – например, по таким эпизодам:**

- С сентября по апрель 2005–2006 гг. неустановленное лицо ООО СК «Вант» заключило со 128 будущими обманутыми дольщиками договоры долевого участия на строительство дома по адресу: г. Ростов, ул. Штахановского, 131. По состоянию на апрель 2011 г. в строящемся здании возведены три этажа.

- В 2004–2007 гг. неустановленные лица, действуя от имени ООО «Агентство недвижимости «Вант» заключили с гражданами договоры об участии в долевом строительстве жилья в Ростове по адресу пер. Соколова, 38-42. Численность обманутых дольщиков – 50 человек.

- В 2006–2007 гг. неустановленные лица от имени риэлтерского агентства «Ванта» заключили договоры с 62 обманутыми дольщиками на строительство дома в Ростове, расположенного в районе ул. Филимоновской, Лермонтовской и пер. Университетского. Фундамент будущего здания залит только сейчас.

- В 2007–2009 гг. неустановленное лицо также от имени риэлтерского агентства «Ванта» заключило с ростовчанами договоры о членстве в ЖСК «Ботанический сад». Жилищно-строительный кооператив обязался построить семи обманутым дольщикам на земельном участке Ростова (ул. Скачкова, 1) многоэтажный жилой дом, но так и не выполнил обязательства. Сейчас возведены первых три этажа.

**Обманутые дольщики строительной фирмы «Монолит»**

Другой компанией, также создавшей в Ростове-на-Дону обилие обманутых дольщиков и породившей громкое уголовное дело, является строительная фирма «Монолит».

Ее руководитель обвиняется в присвоении более 150 миллионов рублей. Воспользовавшись услугами солидного риэлтерского агентства и разместив в Интернете объявления о начале возведения двух многоэтажных домов на улицах Станиславского, Очаковской и переулка Державинского директор организации в течение трех лет (2005–2008 гг.) заключал договоры долевого строительства с гражданами. Сдача высотки официально «планировалась» в декабре 2008 года.

На самом же деле «Монолит» не имел ни разрешений на строительство, ни первоначального пакета документов. В результате Ростов-на-Дону прирос новыми 487 обманутыми дольщиками на общую сумму более 150 миллионов рублей. В начале 2011 года руководитель фирмы был арестован, компания пребывает в стадии банкротства.

### **Уголовная хроника по обманутым дольщикам Ростова и области**

▪ **Май 2006 г.** Возбуждено уголовное дело в отношении сотрудников фирмы ООО «МК-Проект» по статьям 159, часть 4 УК РФ — 203 эпизода, 160 часть 4 УК РФ – 125 эпизодов, 159 ч. 3 УК РФ, 174.1 ч. 4 УК РФ, 173 УК РФ, 327 ч. 1 УК РФ. Доказано, что генеральный директор предприятия А. Т. Келигов создал организованную преступную группу, в составе которой присвоил денежные средства дольщиков. Всем ее членам вынесен обвинительный приговор (Келигову – 10 лет колонии, остальным — 5–7 лет).

▪ **Декабрь 2009 г.** Суд приговаривает руководителя ООО «РотЯг» к двум годам условно. Бизнесмен мошенническим путем под предлогом долевого участия в строительстве жилого дома завладел денежными средствами граждан, которые потратил на личные нужды, деньги 16 граждан. В дальнейшем на эти средства были приобретены иномарки и построено кафе на Левом берегу Дона.

▪ **Май 2007 г.** Возбуждено уголовное дело на председателя ЖСК «Квартира и К» Е. В. Казачкова по статьям 159 ч. 4 УК РФ, 159 ч. 3 УК РФ, 174.1 ч. 3 п. «б» УК РФ, 174.1 ч. 1 УК РФ, завладевшего денежными средствами пайщиков. В мае 2008 г. суд приговорил его к 13 годам лишения свободы (по кассационной жалобе срок снижен до 11 лет).

▪ **Апрель 2010 г.** Арестован генеральный директор Ассоциации ООО «Юг-Дон-Строй» Ю. И. Погорелов. В 2002–2007 гг. он совершил мошенничество в отношении 42 обманутых дольщиков, так и не возведя дом в Ростове по адресу: ул. Ленина, 81.

▪ **Июнь 2010 г.** Возбуждено уголовное в отношении руководителя ООО СК «Эксперт», который так и не возвел дом по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Дубовский, 9 «В», вопреки заключенному в 2006–2008 гг. договору. Общее количество обманутых дольщиков – 21. В отношении подозреваемого Малина И.В. избрана мера пресечения в виде подписки о невыезде и надлежащем поведении 23.07.2010.

▪ **Июнь 2010 г.** Возбуждено уголовное дело на руководителя ООО «Сила-Сан». В 2007–09 гг. он заключил договор на строительство дома по адресу: г. Ростов, пер. Дубовский, 9 «В». Численность обманутых дольщиков — 6 человек.

▪ **Сентябрь 2010 г.** В Таганроге возбуждено уголовное дело в отношении руководителя ООО «Профит-Интернэшнл». В 2008–2009 г., под предлогом вложения денежных средств в строительство жилого дома он завладел полутора миллионами рублей ростовчанина.

▪ **Ноябрь 2010 г.** Арестован индивидуальный предприниматель Д.В. Гончарук Под предлогом привлечения денежных средств для строительства многоквартирного жилого дома в Ростове на ул. Плиева, 16, он похитил более трех миллионов рублей, принадлежащих обманутым дольщикам.



## **11. ПОСЛЕДСТВИЯ НАРУШЕНИЙ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И (ИЛИ) ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

(Кодекс РФ об административных правонарушениях,

Глава 14, Статья 14.28)

1. Привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, –

**влечет 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.**

2. Опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений –

**влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч**

**рублей; на юридических лиц – от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.**

3. Непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме –

**влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.**

4. Непредставление лицом, деятельность которого связана с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в установленный срок в орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, сведений и (или) документов, которые необходимы для осуществления указанных контроля и надзора и перечень которых устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а равно представление таких сведений и (или) документов не в полном объеме или недостоверных сведений –

**влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.**

Примечание. В случае нарушения лицом требований к привлечению денежных средств гражданина, связанному с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения

таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, административная ответственность, установленная частью 1 настоящей статьи, наступает в отношении каждого случая неправомерного привлечения денежных средств гражданина в отдельности.

## **12. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Законодательство, регулирующее долевое строительство:**

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Уголовный кодекс Российской Федерации;
- Закон о защите конкуренции: Федеральный закон № 135-ФЗ от 26 июля 2006 г.;
- Федеральный закон об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон № 216-ФЗ от 11 ноября 2003 г.;
- Закон о рекламе: Федеральный закон № 38-ФЗ от 13 марта 2006 г.;
- Закон об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской Федерации; Федеральный закон № 262-ФЗ от 26 декабря 2008 г.;
- Федеральный закон № 215-ФЗ от 22 декабря 2004 г. «О жилищных накопительных кооперативах»;
- Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;
- Постановление Правительства РФ от 27.10.2005 г. № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»;
- Постановление Правительства РФ от 21.04.2006 г. № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;

- Приказ ФСФР РФ от 30.11.2006 г. № 06-137/пз-н «Об утверждении Инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»;
- Приказ Роспотребнадзора от 03.08.2006 г. № 228 «О мерах, направленных на повышение эффективности работы, связанной с защитой прав потребителей в сфере долевого строительства жилья»;
- Приказ Минюста РФ от 09.06.2005 г. № 82 «Об утверждении Инструкции об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества»;
- Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»;
- Письмо Минфина РФ от 26.01.2010 г. № 02-03-07/228 «Об исполнении договоров долевого строительства, заключенных получателями средств федерального бюджета»;
- Письмо Роспотребнадзора от 01.08.2005 г. № 0100/5932-03-32 «О правовых основаниях защиты прав потребителей в сфере долевого строительства жилья».

**Органы власти, регулирующие отношения долевого строительства:**

- Министерство финансов (Минфин России);
- Федеральная антимонопольная служба (ФАС России);
- Агентство по ипотечному жилищному кредитованию.

### **13. ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ**

**Вопрос:** О защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также о проекте закона, предусматривающего установление особенностей банкротства застройщиков.

**Ответ:**

#### **МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

##### **ПИСЬМО**

**от 29 декабря 2010 г. № Д06-5131**

Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее – Департамент) рассмотрел обращение по вопросу защиты прав участников строительства жилья и в части своей компетенции сообщает.

Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 437, и иными нормативными правовыми актами не предусмотрено полномочий Минэкономразвития России по контролю (надзору) в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В связи с этим Департамент вправе высказать только мнение по вопросам, изложенным в обращении, не являющееся обязательным для правоприменителя.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартир-

ных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве).

В отношении запрета на жилищное строительство с привлечением средств граждан до урегулирования проблемы с обманутыми дольщиками отмечаем, что Федеральным законом от 17.06.2010 № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусматриваются меры, направленные на защиту прав участников долевого строительства. Так, согласно новой редакции Закона о долевом строительстве запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных Законом о долевом строительстве. Лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение установленных требований, несут ответственность в соответствии со ст. 14.28 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в целях, установленных Законом о долевом строительстве.

Кроме того, в настоящее время в Следственном комитете при прокуратуре Российской Федерации формируется межведомственная методико-аналитическая рабочая группа в целях разработки комплекса мер по совершенствованию законодательства, регулирующего механизм восстановления прав и законных интересов граждан, пострадавших в результате неисполнения обязательств недобросовестными инвесторами и застройщиками многоквартирных домов.

В отношении банкротства застройщиков необходимо отметить, что Минэкономразвития России совместно с заинтере-

сованными федеральными органами исполнительной власти подготовлен проект поправок к проекту федерального закона № 334201-5 «О внесении изменения в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» (в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства граждан), принятому Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении.

Указанным проектом поправок предусматривается установление особенностей банкротства застройщиков, а именно:

установление приоритетного погашения требований граждан – участников строительства по отношению к требованиям конкурсных кредиторов и уполномоченных органов;

обеспечение равного уровня защиты интересов граждан – участников строительства независимо от характера их требований с возможностью передачи участникам строительства жилых помещений в многоквартирных домах в ходе дела о банкротстве при наличии определенных условий;

введение механизма рассмотрения арбитражным судом требований граждан – участников строительства, средства которых привлекались способами, не предусмотренными Законом о долевом строительстве в рамках дела о банкротстве;

привлечение к участию в деле о банкротстве застройщика исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства, а также наделение указанного органа правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом.

Обращаем внимание на то, что положения, предусматривающие особенности банкротства застройщиков, будут применяться арбитражными судами также при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено до вступления его в силу, за исключением дел о банкротстве, в которых на-

чались расчеты с кредиторами третьей очереди в соответствии с реестром требований кредиторов.

*Директор Департамента  
корпоративного управления  
И.В. ОСКОЛКОВ  
29.12.2010*

**Вопрос:** Организация является заказчиком-застройщиком при строительстве жилого дома. Реализация строительства осуществляется путем привлечения участников по договорам долевого участия. Все объекты долевого строительства реализованы до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию. В соответствии с положениями п. 5 ст. 7 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» 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 5 лет. В соответствии с условиями заключаемых договоров гарантийный срок исчисляется со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было получено, при этом некоторые работы сезонного характера (благоустройство и озеленение территории) будут завершены после ввода объекта в эксплуатацию.

Вправе ли организация в целях налога на прибыль создать резерв на возможные предстоящие расходы, связанные с исполнением гарантийных обязательств по указанным договорам, на срок 5 лет в случае, если генеральный подрядчик, выполнявший основной объем работ, был ликвидирован (признан банкротом) до ввода объекта в эксплуатацию?



**Ответ:**

**МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 27 декабря 2010 г. № 03-03-06/1/811**

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо по вопросу учета в целях налогообложения прибыли застройщиком расходов на создание резерва гарантийного обслуживания и сообщает следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 267 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) налогоплательщики, осуществляющие реализацию товаров (работ), вправе создавать резервы на предстоящие расходы по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию, и отчисления на формирование таких резервов принимаются для целей налогообложения в порядке, предусмотренном данной статьей.

Передача участнику долевого строительства объекта долевого строительства не является реализацией товара (работ), и, следовательно, заказчик-застройщик не вправе создавать резервы на предстоящие расходы по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию.

Кроме того, согласно п. 1 ст. 755 Гражданского кодекса Российской Федерации подрядчик, если иное не предусмотрено договором строительного подряда, гарантирует достижение объектом строительства указанных в технической документации показателей и возможность эксплуатации объекта в соответствии с договором строительного подряда на протяжении гарантийного срока. Установленный законом гарантийный срок может быть увеличен соглашением сторон.

Таким образом, затраты, связанные с гарантией надлежащего качества строительства, в конечном счете несет подрядчик,

даже если участник долевого строительства предъявил претензии по качеству объекта строительства заказчику-застройщику.

Пунктом 5 ст. 270 Кодекса установлено, что при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются расходы по приобретению и (или) созданию амортизируемого имущества, а также расходы, осуществленные в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения объектов основных средств, за исключением расходов, указанных в п. 9 ст. 258 Кодекса.

По окончании строительства при реализации части квартир, поступивших в его собственность, бывший заказчик-застройщик может создавать резервы расходов на выполнение гарантийных обязательств перед дольщиками только в той части, по которой у него реально могут возникнуть не предъявляемые подрядчику затраты на их исполнение.

В таком случае бывший заказчик-застройщик может создавать резервы на выполнение гарантийных обязательств, только если срок предоставляемой им гарантии превышает гарантийный срок, установленный договором строительного подряда, и только в части, относящейся к такому превышению.

При этом необходимо учитывать, что действующим гражданским законодательством на продавца недвижимости обязанность предоставления гарантий по строительным работам не возлагается.

Одновременно сообщаем, что настоящее письмо Департамента не содержит правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, и не является нормативным правовым актом. В соответствии с Письмом Минфина России от 07.08.2007 № 03-02-07/2-138 направляемое мнение Департамента имеет информационно-разъяснительный характер по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах и не препятствует руководствоваться нормами законодательства о налогах и сборах в пони-

мании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

*Заместитель директора  
Департамента налоговой  
и таможенно-тарифной политики  
С.В.РАЗГУЛИН  
27.12.2010*

**Вопрос:** О расторжении договора долевого участия в строительстве, в частности, по требованию участника долевого строительства в случае существенного изменения проектной документации многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства.

**Ответ:**

## **МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **ПИСЬМО**

**от 16 декабря 2010 г. № Д06-4815**

Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России рассмотрел обращение по вопросу расторжения договора долевого участия в строительстве и в части своей компетенции сообщает.

Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 437, и иными нормативными правовыми актами не предусмотрено полномочий Минэкономразвития России по контролю (надзору) в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных

объектов недвижимости. В связи с этим Департамент вправе высказать только мнение по вопросам, изложенным в обращении, не являющееся обязательным для правоприменителя.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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 – Закон о долевом строительстве).

В соответствии со ст. 4 Закона о долевом строительстве к существенным условиям договора участия в долевом строительстве относятся: 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; срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; цена договора, сроки и порядок ее уплаты, гарантийный срок на объект долевого строительства.

Следует отметить, что в п. 1.1 ст. 9 Закона о долевом строительстве содержится перечень оснований, когда договор участия в долевом строительстве может быть расторгнут в судебном порядке по требованию участника долевого строительства, в частности в случае существенного изменения проектной документации многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства.

С учетом изложенного отмечаем, что расторжение договора участия в долевом строительстве по указанному основанию возможно только по решению суда, при этом обстоятельства, со-

держась в обращении, подлежат доказыванию участником строительства в судебном порядке.

*Заместитель директора Департамента  
корпоративного управления  
Д.В.СКРИПИЧНИКОВ  
16.12.2010*

**Вопрос:** О защите прав участников долевого строительства при строительстве объекта.

**Ответ:**

## **МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **ПИСЬМО**

**от 29 ноября 2010 г. № Д06-4467**

Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России (далее – Департамент) рассмотрел обращение по вопросу защиты прав участников строительства при строительстве объекта и в части своей компетенции сообщает.

Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 437, и иными нормативными правовыми актами не предусмотрено полномочий Минэкономразвития России по контролю (надзору) в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В связи с этим Департамент вправе высказать только мнение по вопросам, изложенным в обращении, не являющееся обязательным для правоприменителя.

В случае если разрешение на строительство объекта недвижимости получено после вступления в силу Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве много-

квартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве), то есть после 1 апреля 2005 г., на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, распространяется Закон о долевом строительстве.

Обращаем внимание на то, что Федеральным законом от 17.06.2010 № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 119-ФЗ) предусматриваются меры, направленные на защиту прав участников долевого строительства. Так, согласно новой редакции Закона о долевом строительстве привлечение денежных средств граждан для строительства допускается только на основании договора участия в долевом строительстве, жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах, жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных Законом о долевом строительстве. Лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение установленных требований, несут ответственность в соответствии со ст. 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Кроме того, денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в целях, установленных Законом о долевом строительстве.

Однако с учетом того, что Закон № 119-ФЗ не распространяется на отношения, возникшие до его принятия, привлечь застройщика к ответственности можно только в случае нарушения требований законодательства при привлечении им средств граждан после вступления Закона № 119-ФЗ в силу.

Также отмечаем, что Вы вправе обратиться в суд и правоохранительные органы для защиты своих прав и законных интересов.

Кроме того, в настоящее время Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации принят в первом чтении проект федерального закона № 334201-5 «О внесении изменения в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» (в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства граждан), внесенный депутатами Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации.

Указанным законопроектом предусматривается установление особенностей банкротства застройщиков, а именно:

установление приоритетного погашения требований граждан, участников строительства, по отношению к требованиям конкурсных кредиторов и уполномоченных органов;

обеспечение равного уровня защиты интересов граждан, участников строительства, независимо от характера их требований, при этом предусматривается возможность передачи участникам строительства жилых помещений в многоквартирных домах в общую долевую собственность в ходе дела о банкротстве при наличии определенных условий;

введение механизма рассмотрения арбитражным судом требований граждан, участников строительства, средства которых привлекались способами, не предусмотренными 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 за-

конодательные акты Российской Федерации», в рамках дела о банкротстве.

*Заместитель директора Департамента  
корпоративного управления  
Д.В.СКРИПИЧНИКОВ  
29.11.2010*

**Вопрос:** Компания-застройщик утратила способность исполнять свои обязательства по договору о долевом участии в строительстве, поскольку был возбужден процесс банкротства. Дольщик в одностороннем порядке расторг договор и потребовал от компании возврата денежных средств, уплаты неустойки и убытков. В каком порядке и кем дольщик будет включен в реестр кредиторов?

**Ответ:** Дольщик будет включен в реестр кредиторов арбитражным управляющим на основании решения суда. Требования дольщиков подлежат удовлетворению в четвертую очередь. Требования о взыскании неустойки и убытков учитываются отдельно в реестре требований кредиторов и подлежат удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов.

**Обоснование:** Перечень оснований и последствий одностороннего отказа от договора предусмотрен ст. 9 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 – Закон об участии в долевом строительстве). В соответствии с п. 1 указанной статьи дольщик вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный на два месяца;



- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 3 ст. 15.1 Закона об участии в долевом строительстве;
- 5) в иных установленных Федеральным законом или договором случаях.

При одностороннем расторжении дольщиком договора по указанным основаниям застройщик обязан возратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются в двойном размере.

Ответственность за нарушение обязательств по договору долевого участия в строительстве в виде неустойки и убытков (ст. 10 рассматриваемого Закона) наступает в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения компанией-застройщиком своих обязательств. Тогда имеет смысл не доказывать размер убытков, а рассчитать и взыскать неустойку за просрочку исполнения договорных обязательств. Если в первом случае ситуация требует доказательств, то во втором достаточно просто рассчитать размер неустойки (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.12.2010 по делу № А56-93866/2009). Практика по вопросу взыскания неустойки положительная.

Дольщики, расторгнувшие договоры об участии в долевом строительстве после объявления застройщика банкротом,

подлежат включению в реестр кредиторов в качестве кредиторов четвертой очереди (п. 2 ст. 134 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

В соответствии с п. 6 ст. 16 Закона о банкротстве требования кредиторов включаются в реестр требований кредиторов и исключаются из него арбитражным управляющим или реестродержателем исключительно на основании вступивших в силу судебных актов, устанавливающих их состав и размер, если иное не определено настоящим пунктом. При отказе суда в удовлетворении требования о включении в реестр кредиторов указанное судебное решение может быть обжаловано.

Согласно п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 63 «О текущих платежах по денежным обязательствам в деле о банкротстве» требования о применении мер ответственности за нарушение денежных обязательств, подлежащих включению в реестр требований кредиторов, к числу которых относятся убытки и неустойка, не являются текущими платежами. По смыслу п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве эти требования учитываются отдельно в реестре требований кредиторов и подлежат удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов. Эти требования в силу п. 3 ст. 12 Закона о банкротстве не учитываются для целей определения числа голосов на собрании кредиторов.

*Т.И.Луканина,  
юрист, ООО «Центр семейного права»*

**Вопрос:** Застройщик привлек средства физических лиц по договору участия в долевом строительстве. Построенный на эти деньги многоквартирный дом не сдан в эксплуатацию, поскольку документы на земельный участок были оформлены не в установленном порядке, а также отсутствовала документация о согласовании строительства с рядом государственных служб. Однако у

застройщика имеется постановление главы администрации, разрешающее строительство. Может ли дольщик самостоятельно оформить право собственности на квартиру, поскольку строительство завершено, а застройщик находится в стадии банкротства?

**Ответ:** До момента сдачи жилого дома в эксплуатацию дольщик не может самостоятельно оформить право собственности на квартиру, однако он может в судебном порядке признать право собственности на долю в не завершенном строительстве жилым доме в виде квартиры.

**Обоснование:** Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект такого строительства являются разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передаточный акт или иной документ о передаче указанного объекта. Об этом говорится в п. 2 ст. 16 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 – Закон № 214-ФЗ).

С учетом данной нормы оснований для регистрации права собственности дольщика на квартиру в рассматриваемом случае не имеется.

Суды общей юрисдикции и арбитражные суды выработали следующие подходы к решению вопроса о признании за дольщиком – физическим лицом права собственности на результаты долевого строительства:

1) до момента ввода застройщиком жилого дома в эксплуатацию не могут быть выделены в натуральном виде определенные квартиры (п. 7 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.07.2000 № 56, Определение Санкт-Петербургского городского суда от 26.05.2010 № 33-6916/2010);

2) несмотря на то, что застройщик не сдал жилой дом в эксплуатацию, дольщик может обратиться в суд с иском о призна-

нии права собственности на долю в незавершенном строительстве жилым домом в виде квартиры (Определение Верховного Суда РФ от 14.12.2010 № 4-В10-34);

3) введение в отношении застройщика процедуры банкротства не исключает возможности предъявления дольщиком – физическим лицом в суд общей юрисдикции иска о признании права собственности на долю в не завершенном строительстве жилым домом в виде квартиры.

Согласно п. 5 ст. 4 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» требования кредиторов по обязательствам, не являющимся денежными, могут быть предъявлены в суд и рассматриваются судом, арбитражным судом в порядке, предусмотренном процессуальным законодательством.

Поскольку обязанность застройщика передать участнику долевого строительства квартиру не является денежной, то требования дольщика – физического лица о признании права собственности на долю в не завершенном строительстве жилым домом в виде квартиры могут быть рассмотрены в суде общей юрисдикции (Постановление Президиума Московского областного суда от 21.07.2010 № 44г-84/10, Определения Нижегородского областного суда от 12.10.2010 № 33-9042, ВАС РФ от 15.09.2010 № ВАС-11948/10);

4) удовлетворяя требования дольщиков о признании права собственности на долю в не завершенном строительстве жилым домом в виде квартиры, суды указывают на наличие надлежащим образом оформленных документов на участок, на котором расположен данный дом (Определения Нижегородского областного суда от 12.10.2010 № 33-9042, Нижегородского областного суда от 07.09.2010 № 33-7929/2010). Отсутствие в материалах дела надлежащим образом оформленных документов может стать основанием для отмены состоявшихся решений и направления дела на новое рассмотрение (Определение Московского областного суда от 16.05.2006 № 33-5604).

Таким образом, до момента сдачи жилого дома в эксплуатацию дольщик не может оформить право собственности на квартиру как самостоятельный объект недвижимости. Вместе с тем он может признать в судебном порядке право собственности на долю в не завершенном строительстве жилого дома в виде квартиры при наличии надлежащим образом оформленных документов на земельный участок.

*П.Г.Бочкарев,  
эксперт КонсультантПлюс*

**Вопрос:** Как и какие требования дольщика включаются в реестр требований кредиторов застройщика при условии, что строительство объекта не завершено? Зависит ли решение данного вопроса от того, был ли расторгнут договор долевого участия в строительстве жилого дома? Может ли суд признать за дольщиком право собственности на объект незавершенного строительства и если да, то в каких случаях?

**Ответ:** В реестр требований кредиторов застройщика включаются только требования, имеющие денежный характер. Требование дольщика о передаче объекта долевого строительства может быть преобразовано в денежное и включено в указанный реестр только при расторжении договора участия в долевом строительстве жилого дома. Суд не вправе признавать за дольщиком право собственности на объект незавершенного строительства. Однако по данным вопросам в судебной практике представлены и другие точки зрения.

**Обоснование:** Обязанности застройщика и участника долевого строительства содержатся в п. 1 ст. 4, п. 1 ст. 6, п. п. 1, 2 ст. 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 – Закон об УДС). Застройщик обязан передать участнику долевого строительства

объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. Передача объекта застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами документу о передаче не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

Таким образом, существующее между застройщиком и участником долевого строительства обязательство носит имущественный, но не денежный характер.

При возбуждении в отношении застройщика процедуры банкротства применению подлежат положения Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Согласно абз. 7 ст. 2 Закона о банкротстве кредитором является лицо, имеющее по отношению к должнику права требования по денежным и иным обязательствам, об уплате обязательных платежей, выходных пособий и зарплаты.

В соответствии с абз. 4 ст. 2 Закона о банкротстве денежное обязательство – это обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному предусмотренному Гражданским кодексом РФ, бюджетным законодательством РФ основанию. Требования кредиторов по денежным обязательствам, за исключением текущих платежей, могут быть предъявлены к застройщику только с соблюдением установленного Законом о банкротстве порядка предъявления требований к должнику (п. 1 ст. 63 Закона о банкротстве).

Обязанность застройщика передать участнику долевого строительства квартиру, как уже было отмечено, не является денежным обязательством и потому не может быть включено в реестр требований кредиторов (Постановление ФАС Поволжского округа от 12.11.2010 по делу № А55-24117/2009).

Чтобы требование дольщика было включено в реестр, оно должно быть преобразовано в денежное требование. Это воз-

можно только в случае расторжения договора участия в долевом строительстве.

Расторжение договора (односторонний отказ от исполнения договора) по заявлению участника долевого строительства возможно в случаях, предусмотренных в ст. 9 Закона об УДС. Одним из оснований для такого расторжения выступает неисполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий на два месяца установленный договором срок передачи такого объекта (п. 1 ч. 1 ст. 9 Закона об УДС).

Кроме того, в соответствии с пп. 1 п. 1.1 ст. 9 Закона об УДС договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект не будет передан участнику долевого строительства.

Согласно ч. 2 ст. 9 Закона об УДС в случае расторжения договора по указанным основаниям застройщик обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства.

В п. 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 63 «О текущих платежах по денежным обязательствам в деле о банкротстве» отмечается, что при расторжении договора, исполнение по которому было предоставлено кредитором до возбуждения дела о банкротстве, в том числе когда такое расторжение произошло по инициативе кредитора в связи с допущенным должником нарушением, все выраженные в деньгах требования

кредитора к должнику квалифицируются для целей Закона о банкротстве как требования, подлежащие включению в реестр требований кредиторов.

Таким образом, участники долевого строительства могут предъявить денежные требования к застройщику только путем включения требований в реестр требований кредиторов (поскольку они не относятся к текущим платежам).

Анализ судебной практики (Определение ВАС РФ от 15.09.2010 № ВАС-11948/10, Постановления Второго арбитражного апелляционного суда от 18.03.2010 по делу № А29-7358/2008(Т-36121/2009), Третьего арбитражного апелляционного суда от 01.10.2010 по делу № А33-2805/2009к20, Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2010 по делу № А21-8674/2009, Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.05.2010 № 15АП-1608/2010, Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2010 № 17АП-229/2010-ГК, Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.03.2010 № 18АП-1675/2010, ФАС Северо-Западного округа от 29.07.2010 по делу № А21-8674/2009) показал, что в рассматриваемой ситуации допускается предъявление следующих требований:

- о компенсации морального вреда;
- о включении в реестр кредиторов требований о взыскании основного долга (суммы, уплаченной по договору), процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК РФ), о взыскании штрафных санкций, в том числе убытков в порядке ст. 10 Закона об УДС – в случае расторжения договора участия в долевом строительстве;
- о включении в реестр кредиторов требований о возмещении законной неустойки в соответствии со ст. 6 Закона об УДС – если договор участия в долевом строительстве не расторгнут.

Согласно п. 1 ст. 4 Закона о банкротстве состав и размер денежных обязательств и обязательных платежей, возникших до



принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом и заявленных после принятия такого заявления и до принятия решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, определяются на дату введения каждой процедуры, применяемой в деле о банкротстве и следующей после наступления срока исполнения соответствующего обязательства. Согласно п. п. 3 и 4 ст. 4 Закона о банкротстве размер денежных обязательств считается установленным, если он определен судом в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве. Если должник оспаривает требования кредиторов, размер денежных обязательств или обязательных платежей определяется арбитражным судом в порядке, предусмотренном данным Законом.

Судебная практика при разрешении данной категории дел сформулировала следующие подходы:

1. При банкротстве застройщика, если строительство объекта не завершено, требования дольщика включаются в реестр требований кредиторов только в случае, если обязательство должника перед кредитором является денежным. Для включения требований конкурсного кредитора в реестр необходимо доказать, что обязательство должника перед кредитором является денежным применительно к абз. 4 ст. 2 Закона о банкротстве. До расторжения договора долевого участия у застройщика по отношению к участнику долевого строительства имеется обязанность по передаче в собственность помещения, а не денежное обязательство по передаче денежных средств. Требование кредитора, основанное на нерасторгнутом договоре долевого участия в строительстве, не носит денежного характера, поэтому во включении в реестр подобных требований суды отказывают (см., например, Постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.05.2010 № 15АП-1608/2010, ФАС Уральского округа от 22.09.2010 № Ф09-7629/10-С4).

2. Договор действует до полного исполнения сторонами своих обязательств. В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ

обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается. По условиям договора участия в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику квартиру. Данное обязательство денежным не является, поэтому требования о включении в реестр денежной суммы, необходимой для приобретения аналогичной квартиры, при указанных обстоятельствах признаются необоснованными (Определение ВАС РФ от 15.09.2010 № ВАС-11948/10; Постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.09.2010 по делу № А21-8674/2009; ФАС Северо-Западного округа от 29.07.2010 по делу № А21-8674/2009).

3. В требовании кредитора о включении в реестр законной неустойки (ч. 2 ст. 6 Закона об УДС), заявленном на основании ч. 2 ст. 12.1 Закона об УДС, о его учете в реестре как требования, обеспеченного залогом, должно быть отказано. Согласно ч. 2 ст. 12.1 Закона об УДС залогом в порядке, предусмотренном ст. ст. 13 – 15 данного Закона, обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по договору:

- возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных данным Законом и (или) договором;

- уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

В силу ст. ст. 13 – 15 Закона об УДС у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав

ве которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный участок и строящиеся (создаваемые) на этом участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Согласно п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве требования кредиторов третьей очереди по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций учитываются отдельно в реестре требований кредиторов и подлежат удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов. В очередности, предусмотренной данной нормой, подлежат удовлетворению также указанные виды требований, возникшие в связи с неисполнением обеспеченного залогом обязательства. Однако расходы на обращение взыскания на заложенное имущество, понесенные ранее возбуждения дела о банкротстве, приравниваются по своей природе к основной задолженности, обеспеченной залогом. Об этом говорится в п. 17 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя».

Таким образом, требование залогового кредитора по штрафным санкциям не может быть удовлетворено за счет заложенного имущества, а потому оно не должно учитываться в реестре как обеспеченное залогом (см., например, Постановление ФАС Северо-Западного округа от 29.07.2010 по делу № А21-8674/2009).

Что касается вопроса, может ли суд признать за дольщиком право собственности на объект незавершенного строительства, то следует отметить, что в практике судов, особенно судов общей юрисдикции, широко используется данный механизм защиты прав дольщиков при несостоятельности застройщика. Дольщики обращаются с требованиями:

– о признании права собственности на объект незавершенного строительства;

– о признании доли в праве собственности на объект незавершенного строительства;

– о признании права собственности на жилые и нежилые помещения, расположенные в зданиях, строительство которых на момент обращения в суд не завершено;

– о признании права собственности на нежилое помещение;

– о выделении в натуре нежилого помещения и т.д.

Суды достаточно часто удовлетворяют сформулированные подобным образом исковые требования (см., например, Кассационное определение Нижегородского областного суда от 07.09.2010 по делу № 33-7929/2010, решение Ленинградского районного суда г. Калининграда от 02.04.2009, ссылка на которое указана в Определении ВАС РФ от 15.09.2010 № ВАС-11948/10).

Однако имеется и противоположная судебная практика. Суды отказывают в удовлетворении подобных требований, поскольку строительство дома не завершено (см., например, Определение Московского областного суда от 02.09.2010 по делу № 33-15632).

Представляется, что признание права собственности на отдельные помещения до ввода здания в эксплуатацию невозможно по объективным причинам. В объекте незавершенного строительства не может быть расположена квартира, поскольку многоквартирный жилой дом как объект гражданских прав до введения объекта в эксплуатацию не создан. Кроме того, часть объекта незавершенного строительства не может быть выделена в натуре в виде отдельной квартиры и удовлетворять бытовые и иные нужды. Эта позиция подтверждается судебной практикой (в п. 7 Обзора практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве, утвержденного информационным письмом Президиума ВАС РФ от 25.07.2000 № 56, прямо указано, что до ввода в эксплуатацию жилого дома не могут быть выделены в натуре определенные квартиры).

Что же касается признания права собственности на объект незавершенного строительства в целом, то следует указать, что

судебная практика выдвигает следующие требования, при соответствии которым иск может быть удовлетворен:

- право собственности на объект незавершенного строительства зарегистрировано в установленном порядке;

- дольщики-кредиторы заключили соглашения об установлении (определении) долей в объекте незавершенного строительства, заключенного с застройщиком. В результате этого удовлетворение иска не повлечет предпочтительное удовлетворение требований одних кредиторов перед другими (Постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 24.05.2005 по делу № Ф08-2035/2005; ФАС Центрального округа от 24.12.2009 по делу № А35-2006/09-С4).

Однако признание права собственности на незавершенный строительством объект участником долевого строительства недопустимо. В удовлетворении таких исковых требований суд должен отказывать, поскольку данный способ защиты нарушенных гражданских прав является ненадлежащим (ст. 12 ГК РФ). Признание права собственности за дольщиком на объект незавершенного строительства нарушает права других кредиторов застройщика и, в первую очередь, права других участников.

Согласно п. 1 ст. 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу. Таким образом, не введенный в эксплуатацию дом, находящийся на балансе застройщика-должника, попадет в конкурсную массу. При этом в составе имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога (абз. 2 п. 2 ст. 131 Закона о банкротстве). Строящийся многоквартирный дом считается находящимся в залоге у участников долевого строительства (ст. 13 Закона об УДС).

Отсутствие в Законе о банкротстве специальных правил о несостоятельности (банкротстве) организаций-застройщиков существенно ухудшает права участников долевого строитель-

ства; противопоставляет права участников долевого строительства, имеющих денежные и неденежные требования. Это нарушает баланс интересов указанных групп дольщиков: удовлетворение требований одной группы фактически исключает удовлетворение требований другой.

В случае признания права собственности на объект незавершенного строительства он выбывает из конкурсной массы несостоятельного должника, что противоречит основным принципам института несостоятельности (банкротства), где признается недопустимым преимущественное удовлетворение требований одного кредитора перед другими. Требования кредиторов должны быть удовлетворены соразмерно. Однако это становится невозможным при условии одновременного предъявления как имущественных, так и денежных требований.

*А.А.Черная,  
юрист, адвокатское бюро  
«Михайленко, Сокол и партнеры»*

## **14. ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

Подборка судебных решений за 2010 год

**Статья 1 «Предмет регулирования настоящего Федерального закона «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

**Постановление ФАС Поволжского округа от 24.11.2010 по делу № А12-7861/2010**

Хозяйственное общество правомерно привлечено к административной ответственности, предусмотренной частью 4 статьи

19.5 КоАП РФ, в виде штрафа, поскольку в нарушение ст. 1 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» **заключало с гражданами договоры намерения участия в долевом строительстве и передавало им за плату векселя, а названный Закон не предусматривает такого способа привлечения денежных средств, впоследствии граждане требовали вернуть уплаченные денежные средства, однако, вопреки предписанию, общество это не сделало.**

**Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 30.09.2010 по делу № А46-14719/2009**

В соответствии с ч. 3 ст. 1 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» оснований для применения к спорным договорам положений данного Закона не имелось, поскольку **волеизъявление сторон было направлено именно на инвестиционную деятельность, осуществляемую в форме капитальных вложений, в ходе которой хозяйственное общество приняло на себя обязательства по выполнению функций инвестора, а ответчик – заказчика.**

**Постановление ФАС Московского округа от 27.04.2010 № КА-А41/3858-10 по делу № А41-17993/09**

Хозяйственное общество правомерно привлечено к административной ответственности за **привлечение денежных средств граждан путем заключения с ними предварительного договора купли-продажи объекта недвижимости, а не договора участия в долевом строительстве, поскольку такой способ привлечения денежных средств не допускается в силу требований ч. 2 ст. 1 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о**

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**Статья 3 «Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости» федерального закона «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

**Постановление ФАС Северо-Западного округа от 30.12.2010 по делу № А21-5313/2010**

Хозяйственное общество правомерно привлечено к административной ответственности по ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ за нарушение требований части 2 статьи 3 и части 3 статьи 4 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» в форме **привлечения денежных средств граждан по договорам участия в долевом строительстве, еще не прошедшем государственную регистрацию.**

**Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 01.10.2010 по делу № А46-22797/2009**

**Поскольку договор долевого участия подписан сторонами до получения разрешения на строительство пристроенного блока офисных помещений жилого дома, то он ничтожен в силу ст. 3 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, а поступившая по договору оплата является подлежащим возврату неосновательным обогащением застройщика.**



**Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 29.09.2010 по делу № А70-8370/2009**

Привлечение в рамках предварительного договора денежных средств граждан для жилищного строительства субъектом, не имеющим на это права, при отсутствии необходимого условия о принятии обязательств, после исполнения которых у гражданина (кредитора) возникает право собственности на жилые помещения, **не является основанием для применения к должнику ответственности в виде начисления двойных процентов** (ч. 3 ст. 3 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

**Постановление ФАС Северо-Западного округа от 06.08.2010 по делу № А21-125/2010**

Договор долевого участия, не прошедший государственную регистрацию, считается незаключенным и не влечет правовые последствия, при таких условиях привлечение денежных средств гражданина для строительства жилого дома хозяйственным обществом является **предусмотренным ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ правонарушением ст. 3 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».**

**Постановление ФАС Дальневосточного округа от 23.06.2010 № Ф03-7905/2009 по делу № А51-9181/2009**

Хозяйственное общество правомерно привлечено к административной ответственности за нарушение ч. 1 ст. 3 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в форме привлечения денежных средств участников долевого строительства на основании разрешения, уже отмененного постановлением компетентного органа.

**Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 07.05.2010 по делу № А27-10002/2009**

Хозяйственное общество правомерно привлечено к административной ответственности за получение денег от дольщика до государственной регистрации договора долевого участия, поскольку обязательными условиями для получения застройщиком права на привлечение денежных средств граждан являются не только соблюдение им требований, указанных в п. 1 ст. 3 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (получение разрешения на строительство, опубликование проектной документации, государственная регистрация права на земельный участок), но и требований пункта 2 статьи 3 этого Закона (наличие договора, заключенного в письменной форме, прошедшего государственную регистрацию).

**Статья 4 «Договор участия в долевом строительстве» федерального закона «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

**Определение ВАС РФ от 25.08.2010 № ВАС-11103/10 по делу № А24-5004/2009**

Требования ч. 3 ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» распространяются на правоотношения, возникшие с 02.12.2008, а обстоятельств, свидетельствующих о распространении норм Закона № 214-ФЗ на спорные правоотношения, судами не установлено.

**Определение ВАС РФ от 29.07.2010 № ВАС-9994/10 по делу № А70-5866/2009**

**Хозяйственное общество уклонило от государственной регистрации договора участия в долевом строительстве со ссылкой на отсутствие у застройщика полномочий на его заключение в связи с последующим отзывом доверенности, но поскольку данный договор содержит все существенные условия, определенные пунктом 4 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», совершен в надлежащей форме, то подлежит государственной регистрации.**

**Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 17.06.2010 по делу № А45-7250/2009**

**Ввод жилого дома в эксплуатацию не является основанием для отказа от государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве, если стороны вступили в правоотношения до сдачи объекта в эксплуатацию, а одна из сторон вопреки ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» уклоняется от его регистрации. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.**

**Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 11.05.2010 по делу № А46-22220/2009**

**Вменяемое хозяйственному обществу административное правонарушение ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выразившееся во включении в договор участия в долевом строительстве условий, ущемляющих установленные законом права потребителя, не может быть отнесено к**

категории длящегося, так как его объективная сторона состоит в деянии, являющемся оконченным в момент подписания (заключения) договора участия в долевом строительстве, следовательно, в данном случае привлечение общества к административной ответственности произведено за пределами срока давности.

**Определение ВАС РФ от 04.03.2010 № ВАС-2632/10 по делу № А68-2668/09**

**В силу ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не зарегистрированный в установленном порядке договор участия в долевом строительстве является незаключенным, не порождает соответствующих юридических последствий, в том числе не служит основанием для приобретения права собственности на спорную квартиру.**

**Постановление ФАС Уральского округа от 02.03.2010 № Ф09-1083/10-С4 по делу № А07-13906/2009-Г-ДИР**

**Убытки в размере расходов, произведенных дольщиком на самостоятельное завершение строительства объекта долевого участия, правомерно взысканы в порядке регресса с застройщика, поскольку он в нарушение ч. 1 ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в установленные сроки не передал завершённые строительством встроенно-пристроенные помещения.**

**Постановление ФАС Северо-Западного округа от 27.02.2010 по делу № А13-2823/2009**

**Ввиду отказа ответчика от регистрации договора и последующего введения объекта долевого строительства в эксплуатацию, в связи с чем возможность государственной**

регистрации спорного договора долевого участия утрачена, такой договор, соответствующий по форме и содержанию требованиям ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», признан судом заключенным.

**Статья 5 «Цена договора» федерального закона «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

**Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 06.04.2010 по делу № А81-3875/2009**

По правилам ст. 5 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» **цена договора участия в долевом строительстве может быть изменена после его заключения по соглашению сторон, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.**

**Статья 6 «Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства» федерального закона «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

**Определение ВАС РФ от 23.12.2010 № ВАС-17100/10 по делу № А78-1650/2010**

В договоре долевого участия с предпринимателем стороны согласовали неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирова-

ния ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки передачи объекта долевого строительства, ст. 332 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что размер законной неустойки может быть увеличен соглашением сторон, если закон этого не запрещает, по смыслу ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и пункта договора **согласованный сторонами размер подлежащей уплате неустойки не зависит от наличия или отсутствия у дольщика статуса индивидуального предпринимателя.**

**Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 23.08.2010 по делу № А46-17714/2009**

В случае нарушения срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик в силу ч. 1 ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» **уплачивает повышенную неустойку**, при этом, если заявленный дольщиками размер неустойки значительно меньше, чем размер неустойки, начисленной в соответствии с условиями договора (более чем в четыре раза), у суда отсутствовали основания для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**Определение ВАС РФ от 02.06.2010 № ВАС-6460/10 по делу № А75-7360/2008**

**Договорная неустойка за каждый день просрочки передачи объекта долевого строительства частично взыскана на основании ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

Федерации», при этом встречное исковое требование о внесении изменений в договоры долевого участия в строительстве в части установления нового срока передачи объектов долевого строительства отвергнуто, поскольку обязательства сторон договора не являются встречными.

**Постановление ФАС Северо-Западного округа от 04.02.2010 по делу № А05-6059/2009**

Несмотря на то, что размер взыскиваемой неустойки установлен ч. 2 ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а не соглашением сторон и что неустойка взыскивается в судебном порядке уже повторно, судом с учетом всех обстоятельств дела **размер неустойки уменьшен.**

**Статья 7 «Гарантии качества, предусмотренные договором» федерального закона «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

**Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 09.12.2010 по делу № А45-3877/2010**

В случае некачественного утепления ответчиком общего имущества многоквартирного дома – технических этажей жилых домов это является отступлением от условий проектной документации, приведшим к ухудшению качества части объекта долевого строительства, и в силу п. 1 ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» влечет **обязанность ответчика устранить недостатки путем утепления технических этажей жилых домов.**

**Постановление ФАС Центрального округа от 08.09.2010 по делу № А68-9458/2007-287-94/7**

Дольщики на основании ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» **правомерно потребовали уменьшения цены договора и устранения недостатков**, не отказавшись от исполнения договора, а затем взыскали с застройщика сумму уменьшения цены договора, так как им была передана квартира с недостатками.

**Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 06.09.2010 по делу № А27-714/2010**

**Оформление застройщиком договора участия в долевом строительстве с условием включения в общую планируемую площадь площади балкона, а также условием об одностороннем порядке изменения общей площади квартиры в меньшую сторону без перерасчета и изменения застройщиком цены договора и возврата сумм денежных средств, внесенных участником долевого строительства**, является предусмотренным п. 1 ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также ч. 2 ст. 14.8 КоАП РФ административным нарушением прав потребителей.

**Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 31.08.2010 по делу № А78-1935/2010**

Застройщик правомерно привлечен к административной ответственности в течение гарантийного срока за нарушение ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», поскольку **вентиляция переданного объекта долевого строительства не соответствует условиям договора, требованиям**



технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**Статья 11 «Уступка прав требований по договору» федерального закона «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

**Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 30.09.2010 по делу № А45-2735/2010**

Основываясь на положениях действующего законодательства, в том числе п. 1 ст. 11 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», суд указал на то, что характер взаимоотношений по договору между застройщиком и дольщиком свидетельствует о том, что личность кредитора для должника имеет существенное значение, договор уступки права требования затрагивает права и законные интересы дольщика, так как уступка права приводит к невозможности реализовать право застройщика на получение от дольщика денежных средств, а, поскольку внешний управляющий согласия на уступку прав требования по договору долевого строительства не давал, **договор уступки прав по нему признан недействительным.**

**Определение ВАС РФ от 03.06.2010 № ВАС-6732/10 по делу № А35-739/08-С5**

Спорный договор уступки права требования признан ничтожным, поскольку он противоречит статье 11 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», согласно которой

**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, при этом новые доказательства по делу могли быть известны заявителю, не являются вновь открывшимися обстоятельствами и не отвечают признакам, указанным в п. 1 ст. 311 АПК РФ.**

**Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 04.03.2010 по делу № А33-3826/2009**

Договор на долевое участие в строительстве здания бизнес-центра правомерно расторгнут, в т.ч. в соответствии со ст. 11 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», поскольку **само по себе указание в договоре на факт оплаты финансирования объекта долевого строительства без подтверждения платежными документами нельзя признать надлежащим доказательством исполнения обязательств по оплате**, а при наличии задолженности по финансированию объекта долевого строительства оно не является основанием для зачета взаимных требований.

**Статья 12 «Исполнение обязательств по договору» федерального закона «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

**Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 29.09.2010 по делу № А46-6232/2010**

В связи с тем, что обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строи-

тельства (пункт 1 статьи 12 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), то моментом возникновения обязанности по оплате коммунальных услуг определен момент не государственной регистрации права собственности заявителя на квартиру, а дата приемки объекта строительства в эксплуатацию и внесения гражданином оплаты по договору долевого строительства с учетом того, что обязанность по оплате коммунальных услуг в равной мере распространяется на лиц, использующих жилое помещение как на праве собственности, по договору найма жилого помещения, так и на иных законных основаниях, при этом **заключение временного соглашения управления многоквартирным домом с гражданином как с собственником жилого помещения, на основании которого предусмотрена оплата за отопление, содержание и ремонт жилья, не свидетельствует об обмене потребителя.**

**Постановление ФАС Московского округа от 23.06.2010 № КГ-А41/5191-10-Б по делу № А41-2175/10**

Обеспечение иска в виде запрета осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вносимых в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в отношении объекта недвижимости долевого строительства удовлетворению не подлежит, так как такая **обеспечительная** мера несоразмерна заявленным требованиям, а также противоречит ст. 12 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», поскольку **регистрация права собственности на объекты долевого строительства возможна только при условии, когда обязательства сторон по такому договору исполнены.**

**Статья 12.1 «Способы обеспечения исполнения обязательств по договору» федерального закона «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

**Определение ВАС РФ от 15.09.2010 № ВАС-11948/10 по делу № А21-8674/2009**

Вступившим в законную силу решением суда общей юрисдикции за гражданкой признано право собственности на долю в объекте незавершенного долевого строительства, при этом, поскольку срок передачи объекта долевого строительства нарушен – квартира до сих пор не передана, неустойка (пени) уплачивается застройщиком-банкротом в двойном размере, но в силу ч. 2 ст. 12.1 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» **требование гражданки по штрафным санкциям не может быть удовлетворено за счет заложенного имущества, а потому оно не должно учитываться в реестре как обеспеченное залогом.**

**Статья 16 «государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства» федерального закона «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

**Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 24.06.2010 по делу № А32-21946/2009**

Многоквартирный дом, расположенный на спорном земельном участке, изначально сформированном для строительства и последующей его эксплуатации, прошел государственную реги-

страцию в соответствии с ч. 2 ст. 16 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», при таких обстоятельствах **право публичной собственности на этот участок прекратилось с момента его перехода в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома, в связи с чем у общества отсутствует обязанность по внесению арендных платежей.**

**Статья 17 «Государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору» федерального закона «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

**Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 07.05.2010 по делу № А27-10002/2009**

В случае невыполнения предписания регистрирующего органа об устранении недостатков договора долевого строительства, подлежащего государственной регистрации согласно ст. 17 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», – **отсутствовали документы с описанием объекта долевого строительства и план создаваемого объекта недвижимости с указанием его местоположения, количества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений** – отказ в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве является обоснованным.

**Статья 18 «использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору» федерального закона «об участии в до-**

**левом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

**Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 12.08.2010 по делу № А33-13911/2009**

В соответствии с п. 1 ст. 18 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» **денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости**, поскольку суммы дебиторской задолженности в распоряжении застройщика не находились, то они не подлежали включению во внереализационный доход, при этом затраты на строительство квартир, предназначенных для администрации по договорам о совместном участии сторон в развитии инженерной и социальной инфраструктуры и благоустройства города, реально понесены, связаны с осуществлением долевого строительства и уменьшают внереализационный доход.

**Статья 20 «Информация о застройщике» федерального закона «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

**Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16.12.2010 по делу № А46-6797/2010**

По смыслу п. 2 ст. 20 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» **на застройщиков возложена обязан-**

**ность по составлению бухгалтерской отчетности вне зависимости от применяемой ими системы налогообложения, а непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, влечет административную ответственность, предусмотренную частью 3 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.**

**Статья 23 «Государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» федерального закона «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»**

**Постановление ФАС Уральского округа от 09.09.2010 № Ф09-7017/10-С1 по делу № А50-2345/2010**

Приостановление в порядке ст. 23 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» деятельности фонда, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в отношении которого введена процедура банкротства (наблюдение), является законной, разумной и адекватной мерой, направленной на защиту интересов потенциальных дольщиков, поскольку **фонд при ведении деятельности в качестве застройщика допускал многочисленные существенные нарушения требований законодательства.**

**Постановление ФАС Северо-Западного округа от 12.05.2010 по делу № А21-11529/2009**

Суд, исходя из оценки конкретных обстоятельств дела, пришел к выводу о малозначительности совершенного нарушения хозяйственным обществом требований п. 3 ч. 5 ст. 23 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в форме **указания в отчетности ошибочных данных о дате и номере разрешения на строительство, дате заключения первого договора с дольщиком-гражданином, искажения показателей бухгалтерского баланса.**

**Постановление ФАС Северо-Западного округа от 02.02.2010 по делу № А13-11979/2009**

Невыполнение предписания постоянно действующей инспекции государственного строительного надзора Вологодской области, оформленного на основании ч. 5 ст. 23 ФЗ « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не явилось основанием для привлечения застройщика к административной ответственности вследствие недоказанности **неопубликования и (или) неразмещения в установленном порядке проектной декларации в отношении спорных домов либо непредставления в Федеральную службу по финансовым рынкам сведений в установленном порядке.**



Практическое пособие

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ  
ПОТРЕБИТЕЛЕЙ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО  
УЧАСТИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

Формат 60x84/32. Бумага офсетная. Печать офсетная.

Гарнитура Times New Roman.

Усл. печ. л. 1. Тираж 2000 экз.

Заказ № 787.

Отпечатано в типографии ООО «Альтаир»:

г. Ростов-на-Дону, пер. Ахтарский, 6.

Тел. 248-47-89.

E-mail: [oooaltair\\_office@mail.ru](mailto:oooaltair_office@mail.ru)