

ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- **Федеральный закон 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);
- **Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**
- **Жилищный кодекс Российской Федерации.**

У КАКОГО ЗАСТРОЙЩИКА БЕЗОПАСНО ПОКУПАТЬ СТРОЯЩЕЕСЯ ЖИЛЬЕ?

Безопасным является приобретение жилья у специализированного застройщика, получившего **заключение контролирующего органа (Службы финансового надзора Республики Крым)** о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Закона № 214-ФЗ. У таких застройщиков риски прекращения строительства незначительны и они обеспечены страховкой либо государством.

Покупка жилья у застройщиков, не имеющих заключение Службы финансового надзора Республики Крым, в том числе у физических лиц, небезопасна, риски неисполнения обязательств по такой сделке не обеспечены.

На этапе строительства привлекать денежные средства граждан также могут жилищно-строительные кооперативы, которые не должны получать вышеуказанное заключение, однако и связанные со строительством риски граждане несут самостоятельно.

ГДЕ МОЖНО УЗНАТЬ ПЕРЕЧЕНЬ НАДЕЖНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ И СТРОЯЩИХСЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ?

Актуальный перечень таких застройщиков размещен **на официальном сайте Службы финансового надзора Республики Крым** в сети Интернет (<https://sfn.rk.gov.ru>).

Также сведения о застройщике и объекте строительства, включая его актуальные фотографии, размещаются в Единой информационной системе жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>).

КАКОЙ ДОГОВОР ЗАКЛЮЧАЕТСЯ С ЗАСТРОЙЩИКОМ?

Согласно Закону № 214-ФЗ с гражданами заключается **договор участия в долевом строительстве**, который подлежит обязательной государственной регистрации в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

Договор должен содержать описание объекта долевого строительства, цену договора, срок передачи объекта и иные предусмотренные законом обязательные условия (ст. 4 Закона № 214-ФЗ).

КОГДА ДОЛЖНА ПРОИЗВОДИТЬСЯ ОПЛАТА ПО ДОГОВОРУ?

Оплата по договору участия в долевом строительстве должна производиться **исключительно в безналичном порядке после его государственной регистрации** в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (ч. 3 ст. 5 Закона № 214-ФЗ).

Более того, если застройщик привлекает денежные средства с использованием счетов эскроу, то денежные средства до окончания строительства «хранятся» на специальном банковском счете, доступа к которому застройщик не имеет, и, соответственно, отсутствуют риски потери данных средств (ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ).

КОГДА СТОИТ ВОЗДЕРЖАТЬСЯ ОТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА?

- застройщик – гражданин или индивидуальный предприниматель;
- застройщик требует оплату до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве либо не желает регистрировать договор в Госкомрегистре Республики Крым;
- застройщик предлагает подписать иную форму договора - договор займа, предварительный договор купли-продажи квартиры, предварительный договор участия в долевом строительстве, купли-продажи векселя, резервирования квартиры, инвестиционный договор и др.

КАКИЕ ПРЕДУСМОТРЕНЫ ГАРАНТИИ ПРИ ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ?

Если строительство осуществлялось в порядке Закона № 214-ФЗ, то даже в случае банкротства застройщика риски безвозвратной потери вложенных в строительство средств отсутствуют, **ответственность застройщика застрахована либо обеспечена Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства, учредителем которого является государство.**

Более подробную информацию о деятельности Фонда можно узнать на сайте: <https://фонд214.рф>.

В случае применения счетов эскроу деньги дольщика вообще не попадают к застройщику до исполнения им обязательств по договору участия в долевом строительстве.

Кроме того, к отношениям, возникшим между дольщиком и легальным застройщиком, применяются положения Закона № 214-ФЗ, предусматривающие **штрафные санкции за неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве.**

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства **застройщик уплачивает гражданину-участ-**

нику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки (ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ).

Также в случае несоответствия объекта строительства установленным требованиям участник долевого строительства до подписания передаточного акта **вправе потребовать от застройщика составления акта о выявленных недостатках**, отказаться от подписания передаточного акта до устранения выявленных недостатков. При этом условия в договоре об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными (ст. 8 Закона № 214-ФЗ).

СТОИТ ЛИ РАСЧИТЫВАТЬ НА ВЫШЕУКАЗАННЫЕ ГАРАНТИИ, ЕСЛИ ЗАСТРОЙЩИК НЕ СТРОИТ ПО ЗАКОНУ № 214-ФЗ?

Если денежные средства вложены в строительство в нарушение Закона № 214-ФЗ, на все вышеперечисленные механизмы защиты рассчитывать не приходится.

Кроме того, застройщиком, действующим вне Закона № 214-ФЗ, одна и та же квартира может быть продана дважды, целевое расходование привлеченных от граждан средств контролирующими органами не проверяется, сроки строительства могут неоднократно переноситься, а стоимость жилья увеличиваться.

КАКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРЕДУСМОТРЕНА ЗА НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ?

За нарушение застройщиками требований Закона № 214-ФЗ предусмотрена административная и уголовная ответственность:

- **Административная:**

ст. 13.19.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях - нарушение порядка размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства;

ст. 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях - нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости).

- **Уголовная:**

- ст. 200.3 Уголовного кодекса Российской Федерации – привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости).

КУДА МОЖНО СООБЩИТЬ О НАРУШЕНИЯХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ?

О случаях нарушения застройщиком требований законодательства можно сообщить в:

- прокуратуру Республики Крым (г. Симферополь, ул. Севастопольская, 21)
- Службу финансового надзора Республики Крым (г. Симферополь, бул. Ленина, 5/7).

Полезные ссылки:

Прокуратура Республики Крым:

<http://rkproc.ru>

Служба финансового надзора Республики Крым:

<https://sfn.rk.gov.ru>

Единая информационная система жилищного строительства:

<https://наш.дом.рф>

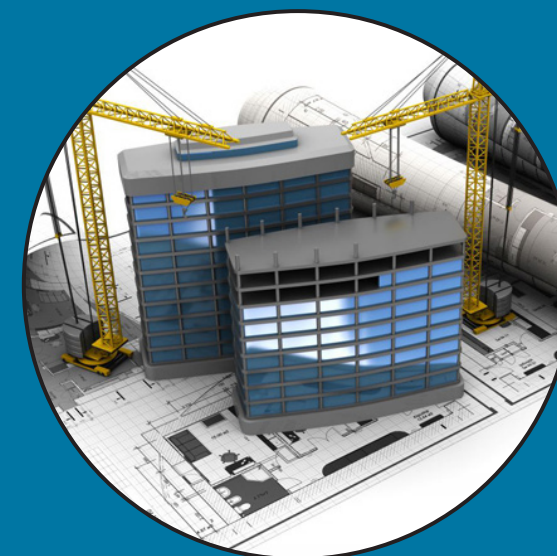
Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства:

<https://фонд214.рф>



ПРОКУРАТУРА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
СЛУЖБА ФИНАНСОВОГО НАДЗОРА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

КАК НЕ СТАТЬ ОБМАНУТЫМ ДОЛЬЩИКОМ?



г. Симферополь, 2019 год