



Прокуратура ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Информационно-справочная
брошюра

«Безопасное участие граждан в
долевом строительстве жилья»





**ПРОКУРАТУРА
ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

Информационно-справочная брошюра

**«Безопасное участие граждан
в долевом строительстве жилья»**

2016 г.

Информационно-справочная брошюра «Безопасное участие граждан в долевом строительстве жилья» - г.Иркутск, прокуратура Иркутской области, 2016

Составлено:

Лепешкин Р.О. – прокурор отдела по надзору за исполнением законов в сфере экономики и охраны природы,

Костылева Е.Н. – старший помощник прокурора области по правовому обеспечению.

Информационно-справочная брошюра составлена прокуратурой Иркутской области с использованием анализа состояния законности, практики прокурорского надзора, опыта работы регионального органа строительного надзора.

Брошюра адресована гражданам для использования в защите своих при участии в долевом строительстве жилья, а также предупреждения возникновения неблагоприятных последствий. Может практически применяться для работников различных организаций, осуществляющих правовую пропаганду среди населения, а также студентов и преподавателей, принимающих участие в оказании бесплатной юридической помощи гражданам в действующих при вузах юридических клиниках.

Уважаемые граждане!

Долевое участие в строительстве жилья получило широкое распространение в Российской Федерации. Строительные и инвестиционные компании привлекают средства дольщиков (инвесторов), и на эти средства возводят многоквартирные дома, вследствие чего, квартиры в этих объектах переходят в собственность дольщиков.

Это является очень удобным способом, так как приобретатели жилья имеют возможность оплатить квартиру в рассрочку до окончания строительства, а в условиях постоянно растущих цен на недвижимость, это является отличной реализацией вложения свободных денежных средств, ведь после окончания строительства цены на эту недвижимость - дорожают весьма существенно.

Теоретически все это выглядит просто, понятно, и взаимовыгодно.

Однако сегодня в СМИ долево строительство чаще всего освящается в негативном ключе, в связи с тем что тысячи дольщиков были обмануты недобросовестными застройщиками, так и не получив своего жилья, либо получив его с определенными недостатками.



Для защиты участников долевого строительства от недобросовестных застройщиков был принят Федеральный Закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004. Данный закон ввел более жесткие требования по отношению к застройщикам, в связи с чем, большинство из них восприняли закон негативно. В настоящее время данный закон является основным нормативным актом, регулирующим отношения в области долевого строительства.

В Иркутской области более 120 застройщиков, привлекающих средства граждан для строительства жилья. Количество объектов капитального строительства, возводимых с привлечением средств участников долевого строительства, в сравнении с 2014 г. увеличилось на 17 % и составило 318 объектов, заключенных договоров долевого участия составляет 14000.

Согласно сведениям, предоставляемым министерством строительства, дорожного хозяйства Иркутской области в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, на территории Иркутской области по состоянию на 1 апреля 2016 г. имеется **19 проблемных объектов**, из них на территории г. Иркутска расположено 18, являющихся объектами долевого строительства. Следует отметить, что благодаря консолидации усилий органов гос. власти и прокуратуры количество проблемных объектов снижается, в 2014 г. их количество составляло – 26.

Если вы собираетесь приобрести жилье в новостройке путем участия в долевом строительстве, вам будет полезно ознакомиться со следующими рекомендациями, которые помогут вам избежать проблем с недобросовестными застройщиками.



Правила для заключения договора участия в долевом строительстве.

Выбор застройщика.

Одним из условий законности привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства является представление проектной декларации на объект строительства в контролирующий орган. На территории Иркутской области таким контролирующим органом является Служба. Данное ведомство располагает полной информацией о застройщиках, которые на законных основаниях привлекают денежные средства участников долевого строительства. Информация по объектам размещается на сайте ведомства <http://irkobl.ru/sites/stroynadzor/>.

Кроме того, на указанном сайте под закладкой «Осторожно стройка!» можно увидеть список организаций, в отношении которых Служба обращалась в суд в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства или ведет судебные разбирательства в настоящее время. Также в данной вкладке отражаются застройщики, которые нарушали сроки передачи объектов, в отношении которых открыта процедура банкротства и актуальный список застройщиков, составленный по результатам рассмотренных жалоб граждан и надзорных мероприятий Службы с указанием характера жалоб и результатами их рассмотрения.



По изложенной информации можно судить о «недобросовестности» того или иного застройщика и с учетом интересующего района застройки можно принять решение о выборе строительной организации.

Изучение документов застройщика

До подписания договора участия в долевом строительстве необходимо потребовать у застройщика предъявить учредительные документы, а также разрешение на строительство. Также необходимо ознакомиться с проектной декларацией, проверить документы, подтверждающие государственную регистрацию права собственности или аренды (субаренды) земельного участка, предоставленного для строительства. Вы вправе ознакомиться и с отчетностью о финансово-хозяйственной деятельности застройщика, аудиторским заключением за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

Подписание договора

При подписании договора участия в долевом строительстве следует внимательно ознакомиться с его условиями. Договор должен в обязательном порядке содержать существенные условия, предусмотренные ст. 432 ГК РФ:

- 1) определение подлежащего передаче конкретному объекту долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- 3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
- 4) гарантийный срок на объект долевого строительства;
- 5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

При отсутствии этих условий договор считается незаключенным в силу ч. 5 ст.4 Закона «Об участии в долевом строительстве»).



Государственная регистрация договора и оплата по договору

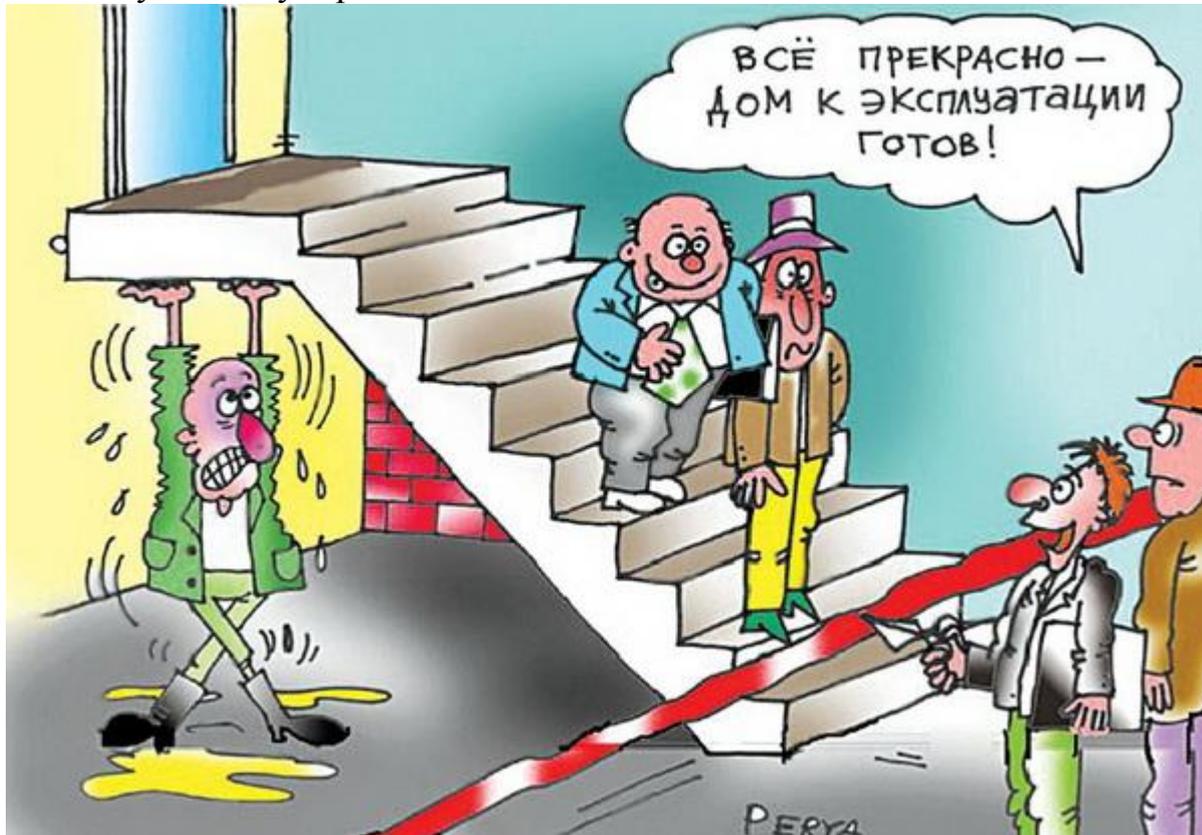
Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. На территории Иркутской области государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. Оплату по договору участия в долевом строительстве следует осуществлять только после того, как он будет заключен (пройдет государственную регистрацию), то есть тогда, когда участник долевого строительства будет иметь на руках свой экземпляр договора с отметкой Управления Росреестра по Иркутской области.

Правила по приемке квартиры у компании – застройщика

Следует обращать особое внимание при приемке квартиры у компании – застройщика, выполняя следующие мероприятия.

1. Осмотр квартиры лучше всего производить в светлое время суток.

2. Необходимо переписать все номера счетчиков (электричества и воды) и все их показания.
3. Розетки и выключатели должны быть закреплены и не должны вываливаться, Проверить целостность дверей и окон..
4. Проверьте комплектность и работоспособность всего технологического и инженерного оборудования (вытяжка, счетчики, краны...).
5. Стяжка на полу должна быть горизонтальной (проверьте уровнем), не крошиться, без воздушных пузырей.



6. Потолок должен быть без явных перепадов на стыках, а также трещин и пустот, высота потолка должна соответствовать заявленной по проекту.
7. Стены должны быть строго вертикальными (проверьте уровнем или отвесом).
8. В случае, если лоджия по договору должна быть застеклена, то необходимо проверить надёжность закрепления рамы, открывание и закрывание створок должно производиться без особых усилий.
9. Требуйте приемлемого порядка в квартире, чтобы был убран строительный мусор и отходы жизнедеятельности строителей.
10. Все претензии по недоделкам (если таковые будут) оформляются в письменном виде в 2-х экземплярах. В соответствии с 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 РФ» участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие квартиры обязательным требованиям, а также условиям договора, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения застройщиком обязанностей либо по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок, либо по соразмерному уменьшению цены договора. Потребовать этого необходимо

в вышеупомянутой претензии, в ней же указать разумные сроки для устранения строительных недостатков.

11. Самой распространённой ошибкой является составление двустороннего акта о строительных недостатках с прорабом, который, как правило, не имеет полномочий на подписание документов от имени застройщика. Помните, что от имени застройщика любые документы, в том числе и акты, может подписывать только руководитель, а также лицо, действующее на основании доверенности, в которой оговорены специальные полномочия на подписание соответствующих документов.

12. Также распространённой ошибкой является предъявление претензии по телефону. Дольщик пытается урегулировать вопрос устранения строительных недостатков «в рабочем порядке», застройщик же не отказывается устранять, но каждый день переносит сроки выполнения работ, ссылаясь на самые разные причины. В конечном итоге на свет появляется односторонний передаточный акт, составленный застройщиком по причине уклонения участника долевого строительства от приёмки квартиры. При отсутствии переписки доказать в суде тот факт, что дольщик не уклонялся, как правило не представляется возможным.



13. Также в ходе передачи объекта долевого строительства нередко возникают вопросы по размерам площади объекта долевого строительства: указанной в договоре участия в долевом строительстве и фактической в построенном объекте долевого строительства. Чтобы удостовериться в соответствии площади, указанной в договоре участия в долевом строительстве, и фактической в построенном объекте долевого строительства целесообразно проведение обмеров данной квартиры.

В случае расхождения данных по результатам обмеров квартиры необходимо установить наличие условий по урегулированию правоотношений между застройщиком и участником долевого строительства в связи с увеличением или уменьшением площади объекта долевого строительства в договоре участия в долевом строительстве. Если данные условия прописаны в договоре участия в долевом строительстве, соответственно, у сторон по договору участия в долевом строительстве возникает обязанность по урегулированию данной ситуации в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве.

Судебный порядок

В случае игнорирования законных требований застройщиком, участник долевого строительства имеет право обратиться в суд с требованием о взыскании неустойки (пени) за просрочку передачи объекта долевого строительства. Также, в случае грубого нарушения застройщиком срока передачи объекта долевого строительства, участник вправе потребовать в судебном порядке расторжения договора долевого участия в строительстве жилья, возврата денежной суммы, внесенной в счет оплаты по договору и взыскания неустойки (пени) за просрочку передачи объекта долевого строительства.



Участник долевого строительства в судебном порядке помимо неустойки (пени) вправе требовать от застройщика возмещения причиненных убытков (статья 10 Закона «Об участии в долевом строительстве»), а также компенсации морального вреда в соответствии со статьей 15 Закона о защите прав потребителей.

Принимаемые меры в случае банкротства застройщика

В соответствии с поправками к федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)», внесенными 15 августа 2011 г., с застройщика можно взыскать денежную компенсацию или потребовать передачи жилых помещений, если объект достроен, но ещё не введен в эксплуатацию.

Сделать это можно, обратившись в суд. Вас внесут в реестр кредиторов с требованием передать жилое помещение или вернуть деньги.



Для подачи заявления о включении в реестр требований кредиторов необходимо:

1) Заполнить заявление о включении в реестр требований кредиторов. Данное заявление составляется в 4 экземплярах.

2) Направить заявление сторонам, а именно:

1 экземпляр заявления направляется должнику, т. е. Застройщику-банкроту;

2 экземпляр заявления направляется арбитражному управляющему.

К каждому экземпляру необходимо приложить:

- договор, подтверждающий приобретение прав на жилое помещение;

- документ, подтверждающий выполнение участником строительства своих обязательств по договору (подтверждение оплаты).

3 экземпляр заявления со всеми приложениями направляется в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве застройщика, заказным с уведомлением в адрес суда либо подается в канцелярию суда по адресу: г. Иркутск, ул. Дзержинского, 36 А.

Кроме копии договора участия в долевом строительстве и копий платежных документов необходимо приложить документы, подтверждающие направление копии заявления с приложениями арбитражному управляющему и должнику (почтовые квитанции).

4 экземпляр заявления остается у заявителя.

Все приложения к заявлению прилагаются в копиях. Каждый лист копии заверяется заявителем (копия верна: (подпись)/ФИО, дата).

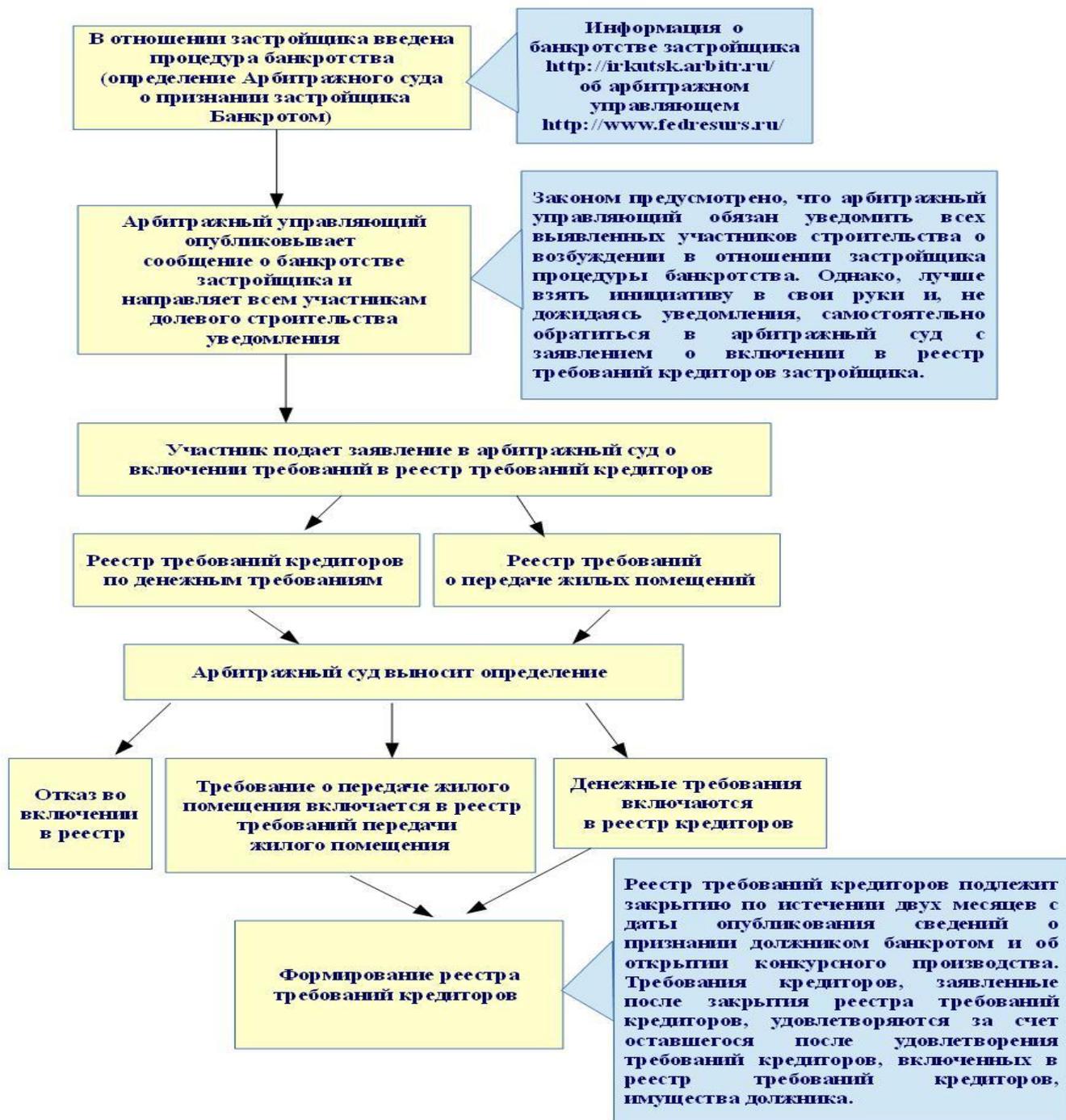
3) Суд принимает заявление к производству и назначает дату рассмотрения. В случае признания требований участника строительства обоснованными, арбитражный суд выносит определение о включении указанного требования в реестр требований о передаче жилых помещений или в реестр требований кредиторов застройщика по денежным требованиям. Нахождение участника строительства в том или ином реестре не влияет на его права и обязанности, отличие состоит только в способах удовлетворения его требований.

ВНИМАНИЕ!

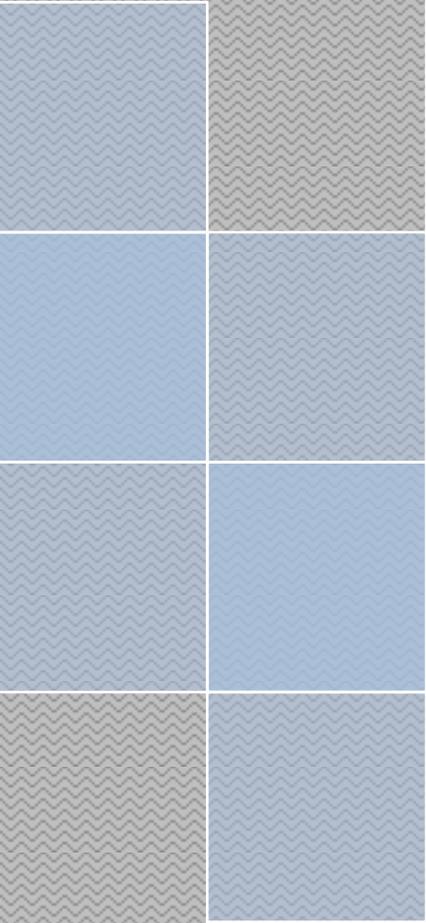
В процедуре наблюдения согласно требованиям Закона, кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в течение 30 календарных дней с даты опубликования в газете «Коммерсантъ» сообщения о введении в отношении должника процедуры наблюдения. Указанный срок не является пресекательным, предъявленные требования по истечении 30-ти дневного срока будут рассматриваться в следующей процедуре банкротства застройщика.

При этом если Вы подали заявление в суд и суд примет по нему решение о введении одной из процедур банкротства, например, наблюдения, то у Вас будет преимущество относительно тех, кто не успеет вовремя этого сделать. Также Вы можете предлагать кандидатуру арбитражного управляющего, предварительно обсудив с ним интересующие вас вопросы и гарантированно примете участие в первом собрании кредиторов, от которого часто многое зависит, а остальные кредиторы, особенно в делах о банкротстве застройщика, часто узнают уже после его проведения.

В целом процедура банкротства достаточно сложна, закон о банкротстве объемный и существует разноречивая практика его применения. Нижеприлагаемая схема, разработанная региональной службой строительного надзора, призвана помочь гражданам в рассматриваемой ситуации.



Надеемся, что Ваше участие в долевом строительстве жилья будет быстрым и безопасным.



2016

