Порядок долевого участия граждан в строительстве многоквартирных жилых домов подробно предусмотрен Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту Закон).

В соответствии со статьёй 1 Закона привлечение денежных средств граждан для строительства жилья возможно исключительно:

— на основании договора участия в долевом строительстве (далее – Договор);

— жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной или государственной собственности.

Заключение с гражданами иных видов договоров является незаконным и в последующем может привести к признанию судом такой сделки недействительной.

Еще одним условием является запрет привлечения денежных средств граждан без наличия разрешительной документации на строительство и правоустанавливающих документов на земельный участок под запроектированным жилым домом.

Таким образом, при принятии решения о заключении с застройщиком договора долевого участия, необходимо убедиться в том, что у застройщика имеется действующий договор аренды земельного участка (свидетельство о праве собственности), разрешение на строительство, выданное в предусмотренном законом порядке соответствующим органом власти, а также опубликованная проектная декларация.

В силу ст. 4 Закона Договор подлежит обязательной государственной регистрации в органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации. В этой же статье перечислены существенные условия такого Договора, среди которых срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику такого строительства. Отсутствие в договоре такого условия является незаконным и противоречит положениям Гражданского кодекса Российской Федерации.

Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 218-ФЗ) внесены существенные изменения в законодательство в сфере долевого строительства, которые вступили в силу с 01.07.2018.

Застройщиком, по общему правилу, сможет выступать только хозяйственное общество, наименование которого должно содержать слова «специализированный застройщик» и которое (или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества) имеет не менее чем трехлетний опыт участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее 10 000 квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика и (или) технического заказчика и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.

С 1 июля 2018 г. застройщик вправе иметь только один расчетный счет в уполномоченном банке, через который должны осуществляться все расчеты по ведению строительства долевого объекта (расчетный счет застройщика).

Также положениями Закона № 218-ФЗ конкретизирован порядок распределения застройщиком денежных средств дольщиков, привлеченных для осуществления строительства, расширен перечень статей расходов, на покрытие которых такие денежные средства могут быть направлены застройщиком. При этом отдельные статьи расходов ограничены.

По вопросу предоставления недостоверных сведений об услугах застройщика, нарушения прав потребителей при включении в договор долевого участия в строительстве незаконных условий жители области могут обратиться в территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Ярославской области.

За нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) объектов недвижимости предусмотрена административная ответственность по ст. 14.28 КоАП РФ.

За привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости предусмотрена уголовная ответственность по ст.200.3 УК РФ.

Помощник Ростовского межрайонного прокурора Е.С. Гусева