

Разъяснение законодательства о привлечении денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов.

Карика 1911
разместить на сайте
10.02.18 г.
А.А.А.

В настоящее время на территории Томского района ведется активное строительство как индивидуального жилья, так и многоквартирных жилых домов, с привлечением денежных средств граждан. Заключая договор долевого участия в строительстве, чтобы не остаться ни с чем, необходимо знать и руководствоваться базовыми положениями законодательства.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов урегулированы 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».

Согласно положениям Закона, привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые не введены в эксплуатацию, допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом, имеющим земельный участок, получившим разрешение на строительство, жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Застройщик вправе привлекать денежные средства граждан только при наличии разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации и государственной регистрации права собственности, аренды на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома.

На официальном сайте застройщика в отношении каждого многоквартирного дома, строящегося с привлечением средств участников долевого строительства, в электронном виде должна быть размещена следующая информация:

- 1) разрешение на ввод в эксплуатацию;
- 2) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности, разрешение на строительство, заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом, документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.
- 3) проектная декларация;
- 4) заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом;
- 5) проект договора участия в долевом строительстве

6) выбранные застройщиком способы обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве

7) договор поручительства с застройщиком;

8) фотографии строящихся застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома, отражающие текущее состояние их строительства (создания).

Договор об участии в долевом строительстве должен быть заключен в письменной форме, подлежит государственной регистрации. Такой договор считается заключенным с момента такой регистрации. Существенные условия договора определены в ч. 4 ст. 4 Закона (предмет, срок, цена, и др.), при отсутствии в договоре этих условий, договор считается незаключенным.

Если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить соответствующую информацию и предложение об изменении договора. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи жилого помещения, застройщик уплачивает гражданину неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки в двойном размере.

В случае, если объект построен застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) с недостатками либо нарушениями, то гражданин по своему выбору вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора либо возмещения своих расходов на устранение недостатков. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение требований Закона может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, заключившего такую сделку.

Кроме того, необходимо знать, что при отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан либо нарушение требований, установленных Законом влечет административную ответственность по ст. 14.28 КоАП РФ.

Контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов осуществляется Департаментом Архитектуры Томской области (г. Томск, проспект Ленина, 78).