



Прокуратура Республики Бурятия



**ЧТО ПРЕДУСМОТРЕТЬ
В ДОГОВОРЕ УЧАСТИЯ
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ?**

Серия «Правовое просвещение населения»

Договор участия в долевом строительстве должен содержать описание приобретаемого помещения, срок его передачи, цену и порядок ее уплаты, гарантийный срок и способы обеспечения исполнения застройщиком своих обязательств.

1. Условия привлечения застройщиком денежных средств граждан



С 01.01.2017 привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства возможно при соблюдении, в частности, следующих условий (п. 1 ст. 2, ст. 3, 3.1, ч. 1, 3, 6 - 8 ст. 18, ст. 19 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ; ст. 7.7 Закона от 15.04.1993 № 4802-1; ст. 6 Закона от 03.07.2016 № 304-ФЗ; п. 1 ч. 1 ст. 12, ст. 13, ч. 5, 7 ст. 25 Закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ):

1) застройщик является хозяйственным обществом, которое имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее 10 тыс. кв. м в совокупности при наличии полученных в установленном порядке разрешений на ввод в эксплуатацию таких домов и наименование которого содержит слова "специализированный застройщик" (за исключением Московского фонда реновации жилой застройки);

2) получено разрешение на строительство;

3) проектная декларация соответствующим образом опубликована, размещена и (или) представлена в сети Интернет;

4) зарегистрированы право собственности на земельный участок, предоставленный для строительства, договор аренды (субаренды) или безвозмездного пользования землей;

5) застройщик имеет проектную документацию и положительное заключение экспертизы такой документации, а также заключение о соответствии застройщика и проектной декларации установленным законом требованиям;

6) застройщик соответствует установленным законом требованиям относительно размера собственных средств (не менее 10% от проектной стоимости строительства), а также требованиям относительно ценных бумаг и обязательств, не связанных с осуществлением долевого строительства;

7) застройщик не осуществляет иной деятельности, кроме деятельности, связанной с долевым строительством, деятельности, связанной с продажей и арендой нежилых помещений, машино-мест в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, с момента выдачи ему разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и деятельности, связанной с содержанием указанных объектов;

8) застройщик имеет только один расчетный счет, денежные средства с которого могут использоваться им только в установленных законом целях и порядке;

9) в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации или банкротства; отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении деятельности застройщика в качестве административного наказания;

10) сведения о застройщике отсутствуют в реестре недобросовестных поставщиков и в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельных участков;

11) у застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджетную систему РФ за прошедший календарный год;

12) застройщик производит отчисления в компенсационный фонд, предназначенный для выплаты возмещения гражданам - участникам долевого строительства при банкротстве застройщика (если договор участия в долевом строительстве с первым участником строительства представлен на государственную регистрацию после 20.10.2017).

Следует учитывать, что положения п. п. 1, 5 - 8 не применяются, если разрешение на строительство получено до 01.07.2018 (ч. 7 ст. 8 Закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ).

Также определенные требования к застройщику (например, о размере собственных средств, относительно ценных бумаг и обязательств, не связанных с осуществлением долевого строительства) не применяются, если он привлекает денежные средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу в уполномоченном банке. Эти средства перечисляются застройщику только после представления застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию и сведений о государственной регистрации права собственности на один объект долевого строительства в составе этого дома или иного объекта недвижимости (п. 1 ст. 860.7 ГК РФ; ч. 1, 4, 6 ст. 15.4, ч. 1, 2, 6 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ).

Кроме того, руководитель застройщика, главный бухгалтер, а также физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно владеет юридическим лицом - застройщиком, должны соответствовать установленным законом требованиям (п. 8 ч. 2 ст. 3, ст. 3.2 Закона № 214-ФЗ; ч. 4 ст. 25 Закона № 218-ФЗ; ч. 7 ст. 8 Закона № 175-ФЗ).

Перед заключением договора участия в долевом строительстве целесообразно ознакомиться с информацией, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства на сайте единого института развития в жилищной сфере. В этой системе предполагается размещение сведений о наличии заключения уполномоченного органа о соответствии

застройщика и проектной декларации установленным требованиям, об отчислении застройщиком обязательных взносов в компенсационный фонд, а также проекты договоров участия в долевом строительстве, используемых застройщиком (ч. 2 ст. 3.1, п. п. 1.1, 1.2 ч. 6 ст. 23, ст. 23.3 Закона № 214-ФЗ; ч. 16 ст. 8 Закона № 175-ФЗ).

2. Условия договора участия в долевом строительстве

Договор участия в долевом строительстве обязательно должен содержать указанные ниже условия. При отсутствии в договоре указанных ниже условий он считается незаключенным. Исключения установлены в отношении договоров об участии в долевом строительстве, если оплата по ним осуществляется с использованием счетов эскроу (ч. 4, 5 ст. 4, ч. 2 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ).

2.1. Объект долевого строительства



По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект участнику долевого строительства (ч. 1 ст. 4 Закона № 214-ФЗ).

Для определения объекта долевого строительства, который застройщик передаст участнику долевого строительства, в договор включают следующие основные характеристики помещения и многоквартирного дома, которые должны соответствовать проектной декларации на момент заключения договора (ч. 4 ст. 4 Закона № 214-ФЗ):

- 1) наименование объекта долевого строительства (например, квартира);
- 2) адрес многоквартирного дома или другого объекта недвижимости, в котором находится объект долевого строительства, вид, назначение, этажность, общая площадь дома;
- 3) материал наружных стен и поэтажных перекрытий дома, класс энергоэффективности, сейсмостойкости;
- 4) назначение объекта долевого строительства (жилое или нежилое помещение), этаж, на котором он расположен, общая площадь жилого помещения;
- 5) количество и площадь комнат, помещений вспомогательного

использования, лоджий, веранд, балконов, террас;

б) наличие и площадь нежилых помещений;

7) графический план объекта долевого строительства с расположением частей жилого помещения - комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас, а также частей нежилого помещения; местоположение объекта на этаже.

Договор может предусматривать допустимое изменение общей площади квартиры или площади нежилых помещений, но не более 5% (п. 2 ч. 1.1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ).

Кроме того, нужно уточнить, в каком виде передается объект (например, для квартиры - с внутренней отделкой или без).

2.2. Срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства

В договоре должен быть указан срок передачи объекта в собственность участнику долевого строительства (п. 2 ч. 4 ст. 4, ст. 6 Закона № 214-ФЗ).

Этот срок не может быть определен только лишь указанием на получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, так как законодательство допускает указание на событие, которое должно неизбежно наступить. Однако это не препятствует определению срока передачи объекта в собственность участнику долевого строительства путем комбинации взаимосвязанных периодов и календарных дат, в частности путем установления периода завершения строительства и периода, в течение которого с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию объект должен быть передан дольщику (Определение Верховного Суда РФ от 05.09.2017 № 78-КГ17-67).

2.3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

Цена договора - это денежные средства, которые участник долевого строительства должен уплатить застройщику для строительства (создания) объекта долевого строительства (ч. 1 ст. 5 Закона № 214-ФЗ).



В договоре может быть указана стоимость всего объекта долевого строительства или формула расчета цены. Например, цена может определяться как произведение размера фактической площади объекта на цену одного квадратного метра площади объекта. Если частью квартиры являются лоджия, веранда, балкон или терраса, то цена может быть рассчитана с применением понижающего коэффициента. Кроме того, если

договор с первым участником строительства заключен до 20.10.2017, цена может состоять из двух частей: из затрат на строительство (создание) объекта и оплаты услуг застройщика (ч. 1 ст. 5 Закона № 214-ФЗ; ч. 7 ст. 25 Закона № 218-ФЗ; Приложение к Приказу Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр).

Цену можно уплатить единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке, но только после государственной регистрации договора (ч. 3 ст. 5 Закона № 214-ФЗ).

Потенциальному участнику долевого строительства необходимо обратить внимание на то, что просрочка внесения платежа может являться основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора (ч. 4, 5 ст. 5 Закона № 214-ФЗ).

2.4. Гарантийный срок на объект долевого строительства

Гарантийный срок не может быть менее пяти лет на объект долевого строительства и менее трех лет - на инженерное и технологическое оборудование (п. 4 ч. 4 ст. 4, ч. 5, 5.1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

При этом условия договора, освобождающие застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства, ничтожны (ч. 4 ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

2.5. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору

Залогом должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика (ч. 1 ст. 12.1 Закона № 214-ФЗ):

1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законом и (или) договором;

2) 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 объекта долевого строительства и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) законами денежных средств.

***Примечание.** Обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору залогом означает, что с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге 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 (ч. 1 ст. 13 Закона № 214-ФЗ).

Если договор с первым участником долевого строительства заключен застройщиком до 20.10.2017, исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов (ч. 7, 8, 17 ст. 25 Закона № 218-ФЗ):

- 1) поручительство банка;
- 2) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

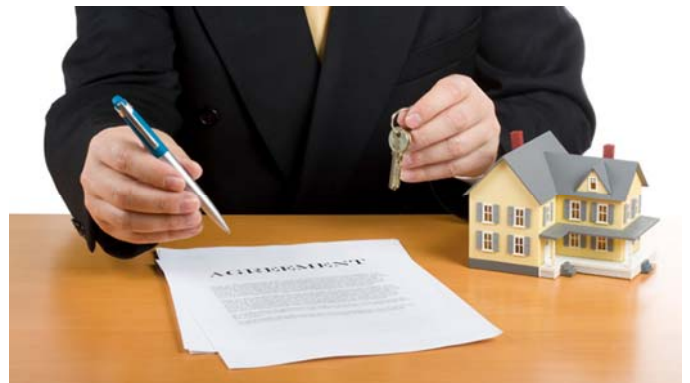
2.6. Сведения об объектах социальной инфраструктуры

Застройщик вправе использовать денежные средства участников долевого строительства для строительства или реконструкции объекта (объектов) социальной инфраструктуры только в случае, если после ввода в эксплуатацию у участников долевого строительства возникает право общей долевой собственности на него либо если он будет безвозмездно передан в государственную или муниципальную собственность (ч. 1 ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ).

В этом случае договор должен содержать (ч. 3 - 5 ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ):

- назначение объекта социальной инфраструктуры;
- цели и размеры затрат застройщика на строительство или реконструкцию данного объекта, в том числе цели и размеры таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств участников долевого строительства, а также конкретного участника, с которым заключается договор;
- сведения о договорах застройщика с органом государственной власти или местного самоуправления, содержащих условие или обязательство передачи объекта социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность (к примеру, договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении территории или иной договор).

Если право общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры возникает у участников долевого строительства, соответствующее соглашение заключается с каждым участником долевого строительства и является неотъемлемой частью договора участия в долевом



строительстве (ч. 2, 7 ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ).

С учетом специфики и сложности договоров участия в долевом строительстве оценку условий таких договоров и возможных рисков в связи с их заключением настоятельно рекомендуем производить с участием квалифицированных специалистов, имеющих опыт работы в области долевого строительства.

2.7. Особенности договора участия в долевом строительстве при использовании счетов эскроу

Если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу, договор должен содержать условия, изложенные выше в разд. 2.1 - 2.4, а также устанавливать обязанность участника долевого строительства уплатить цену договора до ввода дома или иного объекта недвижимости в эксплуатацию путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. В договоре указываются сроки и размер вносимых средств, сведения об уполномоченном банке - наименование, в том числе фирменное, место нахождения и адрес, электронная почта, номер телефона.

В данном случае указанные выше условия об обеспечении исполнения застройщиком своих обязательств и сведения об объектах социальной структуры необязательны (ч. 2, 4 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ).

