



ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПРОКУРАТУРА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Завальнюк Е.В.  
Мавальнику Управления образования  
Администрации  
Клинского  
муниципального района

КЛИНСКАЯ  
ГОРОДСКАЯ ПРОКУРАТУРА

ул. Крикова, д. 4, г. Клин,  
Московская область, 141600

Завальнюк Е.В.

02.11.2016

№ 7-639-2016

*Завальнюк Е.В.  
В работу  
6.11.2016*

*Завальнюк Е.В.  
исх. № 9.10  
для информации  
всех структур  
02.11.2016*

Клинская городская прокуратура направляет в Ваш адрес информацию для возможного освещения на официальных сайтах образовательных учреждений муниципального района.

Долевое строительство стало в последние годы наиболее доступным и распространенным способом решения жилищного вопроса для большинства экономически активных и работоспособных граждан, желающих улучшить свои жилищные условия, но не обладающих доходами, которые позволили бы приобрести жилье по текущим рыночным ценам. При этом долевое строительство - наиболее рискованный способ приобретения квартир.

Нарушение прав может возникнуть в результате нецелевого использования полученных денежных средств, "двойными" продажами квартир, незаконным строительством, изменением проектной документации в процессе возведения объекта, некачественным выполнением строительных работ, нарушением сроков сдачи домов в эксплуатацию.

Государство, стремясь максимально защитить права дольщиков-граждан, наложило значительное бремя на застройщиков, обязав их не только регистрировать договоры долевого участия в строительстве, передавая в залог гражданам-дольщикам земельный участок или право его аренды, а также установило обязанность целевого использования денежных средств, поступивших от дольщиков.

Закон разрешает строительным компаниям привлекать денежные средства граждан при соблюдении следующих условий:

- получение в установленном порядке разрешения на строительство многоквартирного дома;
- опубликование проектной декларации в соответствии с установленными требованиями;
- регистрация права собственности, договора аренды или договора безвозмездного срочного пользования на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома.

*№ 206-9*

*от 03.11.2016*

Застройщик обязан представить любому обратившемуся лицу учредительные документы, свидетельства о государственной регистрации застройщика, о постановке на налоговый учет в налоговом органе, утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года (либо за фактический период, если деятельность осуществляется менее 3-х лет., аудиторское заключение за последний год. По требованию участника застройщик обязан представить для ознакомления разрешение на строительство, технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома, заключение экспертизы проектной документации, проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Тем не менее наличие вышеуказанных документов не освобождает дольщика, получившего для подписания договор участия в долевом строительстве, от внимательного изучения всех его положений.

В договоре в обязательном порядке должны содержаться условия, закрепляющие:

- описание объекта долевого строительства (квартиры), позволяющее определить и отграничить конкретный объект от остальных схожих;
- срок передачи квартиры в построенном доме;
- цена, которую дольщик должен уплатить, порядок ее уплаты и сроки;
- гарантийный срок на объект долевого строительства;
- дополнительные гарантии для дольщика - способы обеспечения исполнения застройщиком своих обязательств.

Отсутствие любого из вышеприведенных условий либо же формулировка их в договоре, допускающая неоднозначное толкование, может привести к отказу в регистрации данного договора либо же к признанию его в дальнейшем незаключенным.

Зачастую в договоре имеются "скрытые" проблемы, которые могут быть обнаружены только весьма подкованным в юридических вопросах человеком, детально изучившим существующую судебную практику.

Например, застройщики порой не указывают в документах порядок расчета общей площади квартиры: с учетом или без учета балконов и лоджий осуществляется расчет, применяется понижающий коэффициент (он составляет 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов) и проч.

Отсутствие таких уточнений вызывает множество споров между строительной компанией и дольщиками, по-разному определяющими площадь построенного объекта. Причем разница зачастую составляет больше 10 кв. м. Иногда бывают случаи, когда срок передачи квартиры указан не в виде конкретной даты, а например «в течение 1 месяца со дня подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию». Причем в договоре может быть указана даже расчетная дата получения такого разрешения. Однако сама формулировка не позволит дольщику говорить об имеющейся просрочке, так как со стороны застройщика условие договора будет выполнено, даже если разрешение на ввод объекта в эксплуатацию будет получено через несколько лет после обещанной даты.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки (если участником является гражданин – неустойка в двойном размере). В случае значительной просрочки передачи доли участники не предпринимают никаких действий, чтобы защитить свои права и укрепить свою правовую позицию на случай суда. Например, следует написать претензию, обязательно направив ее по почте с уведомлением о вручении. Или нужно внимательно следить за судебными спорами, в которых участвует застройщик.

Застройщики тоже зачастую не исполняют самого простого требования закона – своевременно уведомлять дольщиков об увеличении сроков строительства. В случае, если строительство не может быть завершено в срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

При подписании акта,готавливаемого застройщиком, покупатель должен быть особенно внимателен. Как правило, долгое ожидание, нервотрепка, связанные с просрочками, изменениями и уточнениями площадей квартир, желание незамедлительно начать ремонт в построенном жилье делают дольщика согласным со всем. И счастливый обладатель ключей, переданных на пороге квартиры, подписывает акт приема, не обращая внимания на то, что в этом акте указано на отсутствие претензий у дольщика к качеству переданного объекта строительства, а также к существенной просрочке передачи объекта.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в законе и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта до исполнения застройщиком обязанностей.

Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, установленных Федеральным законом № 294-ФЗ.

Заместитель Клинского городского прокурора  
Советник юстиции

  
Л.Б. Бердник