

Достаточно часто за защитой своих нарушенных прав обращаются граждане, заключившие, по их мнению, договор об участии в долевом строительстве. Обладая информацией о том, что существует специальный Федеральный закон 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» (далее – Закон РФ № 214), граждане, пострадавшие от рук недобросовестных застройщиков, а также иных лиц, заключающих якобы договоры участия в долевом строительстве, ожидают, что найдут в данном Законе РФ № 214 способы защиты своих прав.

Однако, далеко не всегда это оказывается так. В чем же дело?

В так называемом «введении в заблуждение» потребителей нет ничего сложного. Ведь всем известно, что при покупке строящегося жилья, цены на порядок снижены, соответственно, при подписании договора потребитель не обращает пристального внимания на некоторые важные аспекты договора, так как считает его подписание выгодной и вполне обычной сделкой.

Но как оказывается при анализе большого количества договоров, отношения, вытекающие из них, не регулируются нормами Закона РФ № 214.

Примерами могут послужить такие договоры как:

1. **Между двумя юридическими лицами заключен договор, связанный с инвестиционной деятельностью по строительству.** Данный договор не основан на договоре участия в долевом строительстве. Далее происходит передача гражданам прав путем уступки требования одним из юридических лиц. Отношения, вытекающие из такого договора, будут регулироваться Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ).

2. **Застройщик заключает с дольщиком «предварительный договор купли-продажи квартиры»,** по которому обязуется в дальнейшем, когда она будет построена, заключить и продать квартиру по договору купли-продажи. Деньги, которые по предварительному договору платит застройщику дольщик, считаются «обеспечительным платежом». То есть застройщик берет деньги сегодня и обязуется

в будущем продать квартиру. По заключенному с фирмой предварительному договору все квартиры числятся не за конкретными дольщиками, а за застройщиком. Предварительный договор купли-продажи (в отличие от основного) не подлежит государственной регистрации, в связи с чем, ничто не мешает застройщику, взяв с покупателя деньги, подписать затем еще несколько договоров на ту же квартиру. Застройщик не дает никаких обязательств построить дом к определенному сроку. Часто характеристики квартиры, определенные предварительным договором, не соответствуют фактически построенной. Цена квартиры в основном договоре может стать значительно выше, чем в предварительном.

Итак, для того чтобы избежать заключения сомнительных договоров, на которые не распространяется действие Закона РФ № 214, а также не попасть в отношения с компаниями-мошенниками, необходимо знать и всегда обращать внимание на основные аспекты, о которых будет рассказано далее.

Закон РФ № 214 регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

**Выбирая компанию-застройщика следует узнать** следующую информацию о застройщике:

- 1) о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы;
- 2) о государственной регистрации застройщика;
- 3) об учредителях (участниках) застройщика;
- 4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 5) о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия.

б) о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Кроме того, **застройщик обязан представить** для ознакомления любому обратившемуся лицу:

- 1) учредительные документы застройщика;
- 2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за 3 последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности;
- 5) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

Также, следует попросить застройщика предоставить такой документ как проектную декларацию. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. **Проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») не позднее, чем за 14 дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства,** а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним..

Итак, выбрав застройщика, и убедившись в его надежности, можно переходить к заключению договора.

Как было отмечено ранее, Закон РФ № 214 регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

По договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующую

ший объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

**Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Законом РФ № 214.**

Договор должен содержать:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта 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 в договоре данных условий, такой договор считается незаключенным.**

К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, **применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом РФ № 214.**

Опираясь на вышеперечисленные минимальные аспекты, Вы сможете уже на первых этапах общения с застройщиком определить, насколько законно он ведет свою деятельность. Для более объективной оценки того же договора Вы можете обратиться к юристу.

Телефон: 236-48-77  
Эл. почта: [konscentr.fgu@mail.ru](mailto:konscentr.fgu@mail.ru)



ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии  
в Пермском крае»

г. Пермь, ул. Куйбышева, 50а  
1-й этаж, каб. 110, 112

[www.59.rospotrebnadzor.ru](http://www.59.rospotrebnadzor.ru)

Консультационный центр  
для потребителей

Федеральное бюджетное  
учреждение здравоохранения  
«Центр гигиены и эпидемиологии  
в Пермском крае»

## УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПАМЯТКА  
ДЛЯ  
НАСЕЛЕНИЯ