

Участие в долевом строительстве

В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством, допускается только на основании договора участия в долевом строительстве и только жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Граждане, принявшие решение стать участниками долевого строительства, должны проявлять осторожность, если вместо договора долевого участия недобросовестные застройщики предложат заключить, например, предварительный договор купли-продажи, предварительный договор долевого строительства, инвестиционный договор, договор бронирования определенной квартиры, договор займа, а также внести денежные средства на свой депозитный счет в банке и т.д. Законодательство об участии в долевом строительстве будет распространяться на указанные правоотношения только в случае, если суд установит, что сторонами действительно имелся в виду договор долевого участия.

Если денежные средства привлекались лицом, не имеющим на это права или с нарушением установленного порядка их привлечения, то по требованию дольщика сделка может быть признана недействительной. От этого лица можно потребовать немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных ст. 395 ГК РФ процентов и возмещения сверх суммы указанных процентов причиненных убытков.

Участник долевого строительства вправе также обратиться в суд с требованием о признании сделки недействительной при нарушении застройщиком требований к проектной декларации. В этом случае застройщик обязан возвратить дольщику-гражданину полученные от него денежные средства и уплатить проценты в размере двойной величины 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день возврата денежных средств.

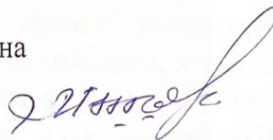
Еще одно основание для признания договора долевого участия недействительным по требованию дольщика - несоответствие условий договора, например, о характеристиках подлежащего передаче дольщику объекта, информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора.

Если застройщик задерживает ввод объекта (объектов) недвижимости в эксплуатацию, не получает необходимое на это разрешение, дольщик вправе, в

зависимости от степени готовности объекта, фактической передачи ему объекта долевого строительства и иных обстоятельств, требовать, в частности, признания в судебном порядке: права собственности на объект недвижимости; права собственности на объект незавершенного строительства; права на долю в праве общей долевой собственности на многоквартирный дом, соответствующую объекту долевого строительства.

Законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и уголовная ответственность в отношении лиц, привлекающих денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных законом.

Помощник прокурора Зольского района
советник юстиции



М.Б. Казакова