

СЛУЖБА СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ  
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

**РУКОВОДСТВО УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Красноярск 2020

## 1. Этап выбора застройщика и объекта строительства

1.1. Оценка объективных факторов: опыт работы застройщика на рынке долевого строительства (дата государственной регистрации застройщика, соответствие организационно-правовой формы застройщика требованиям законодательства о долевом строительстве, состав учредителей, количество законченных строительством объектов, в строительстве которых застройщик принимал участия и т.п.), количество строящихся объектов (например, многоквартирных домов), оценка финансового положения застройщика (оценка размера уставного капитала, оценка финансового результата хозяйственной деятельности на последнюю отчетную дату)<sup>1</sup>. Наличие у застройщика необходимых действующих документов: разрешение на строительство, документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок, заключение службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Служба) о соответствии застройщика и проектной декларации на объект требованиям заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьи 3.2, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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 № 214-ФЗ), заключение о степени готовности проекта строительства и иные документы.

1.2. Оценка субъективных факторов: личные предпочтения по месторасположению объекта строительства, по материалу наружных стен и каркаса объекта строительства, перекрытий (иные характеристики объекта строительства), оценка соотношения цены за кв. м. по аналогичным объектам строительства (**Внимание!!! Необходимо учитывать, что необоснованно заниженная цена за квадратный метр объекта долевого строительства – признак намерения застройщика аккумулировать максимальное количество денежных средств в строительство. Если при этом объект находится в стадии низкой строительной готовности – сделка относится к категории высокого риска**). Наличие инфраструктуры, оснащение придомовой территории, доступность транспортных развязок, оценка деловой репутации застройщика, действительные отзывы о застройщике (его проектах строительства).

1.3. Особое внимание необходимо обратить на положения проектной декларации на объект строительства. Именно проектная декларация является ключевым источником информации о застройщике и проекте строительства для участников долевого строительства и лиц, которые планируют вступить в отношения по долевому строительству. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика (ч.1 ст.19 Закона № 214-ФЗ).

Проектные декларации размещаются в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте по адресу <https://наш.дом.рф/>.

## 2. Этап заключения договора участия в долевом строительстве

2.1. Выбрав застройщика многоквартирного дома и объект долевого строительства в нем, гражданин вправе ознакомиться с *проектом* договора участия в долевом строительстве. Необходимо внимательно изучить условия договора. При необходимости проконсультироваться с независимыми специалистами (юристами, строителями, специалистами в области инвестиционной деятельности).

Обязательными условиями договора являются:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства, после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства (***Внимание!!! Срок передачи объекта долевого строительства, указанный в договоре, является единственным юридически значимым сроком, для применения правовых последствий, при нарушении застройщиком таких сроков***);

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:

а) исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

б) размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

2.2. Договор заключается в письменной форме, ***подлежит государственной регистрации*** и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

***Обращаем особое внимание! Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.***

За привлечение денежных средств граждан до государственной регистрации договора, застройщики несут административную ответственность в соответствии с ч.1 ст.14.28 КоАП РФ, а также в установленных случаях уголовную ответственность по ст.200.3 УК РФ<sup>2</sup>.

Действия по заключению предварительных договоров, договоров беспроцентного займа, иных договорных конструкций с застройщиком имеют своей целью привлечь денежные средства граждан до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (или без заключения такого договора) в нарушение требований Закона № 214-ФЗ, обладают признаками притворных сделок и могут иметь своим следствием неприменение в отношении таких граждан гарантий, установленных Законом № 214-ФЗ.

Привлекать денежные средства граждан с 01 июля 2018 года застройщик вправе только в безналичной форме.

Гражданин – участник долевого строительства имеет законодательную обязанность перед застройщиком по *своевременной уплате* цены договора.

***Как показывает практика, заключение договора долевого участия непосредственно с застройщиком является наиболее прозрачной правовой конструкцией, которая позволяет гражданам максимально реализовать и защитить свои предусмотренные Законом № 214-ФЗ права, при надлежащем исполнении своих обязанностей.***

Помимо конструкции договора участия в долевом строительстве, Закон № 214-ФЗ предусматривает уступку участником долевого строительства прав требований по такому договору (далее – Уступка). Правовая конструкция Уступки законна, осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка допускается только после уплаты участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. В случае, если соглашение (договор) об Уступке заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные частями 3 и 3.1 ст. 4 Закона № 214-ФЗ.

2.3. Уступка, как и договор участия в долевом строительстве, подлежит обязательной государственной регистрации. В случае, если гражданин заключает договор Уступки с юридическим лицом (который, зачастую, является подрядчиком застройщика) уплата

цены уступки прав требований по договору производится также после государственной регистрации Уступки.

***(Внимание!!! Для защиты своих законных прав целесообразно достоверно (документально) убедиться в том, что цена договора участия в долевом строительстве полностью оплачена. В ином случае при заключении договора Уступки необходимо либо решить вопрос об порядке оплаты Вами оставшейся части цены договора участия в долевом строительстве, либо учитывать риск неисполнения предыдущим участниками долевого строительства своей обязанности по оплате цены договора участия в долевом строительстве в полном объеме).***

Напоминаем, что помимо справки о полной оплате цены договора участия в долевом строительстве, которую выдает застройщик, необходимо убедиться в наличии платежного документа, подтверждающего факт такой оплаты (квитанция об оплате, акт взаимозачета, соглашение о зачете встречных однородных требований, КС-2, и т.п.).

***(Внимание!!! Необходимо помнить, что оплата цены Уступки не является оплатой договора участия в долевом строительстве. Например, при расторжении договора участия в долевом строительстве участник долевого устройства, который приобрел право требования объекта долевого строительства путем приобретения Уступки, сможет потребовать возврата денежных средств и неустойки исходя из цены договора участия в долевом строительстве, а не из цены договора Уступки).***

### **3. Период строительства объекта.**

3.1. Создание объекта долевого строительства застройщик обязан осуществлять в полном соответствии с проектной документацией. При существенном изменении параметров строительства объекта капитального строительства застройщик обязан внести соответствующие изменения в проектную декларацию (примеры из практики: надстройка дополнительного этажа; увеличение или уменьшение общего числа квартир/технических помещений в доме за счет объединения/дробления существующих помещений; смена заявленного материала наружных стен, каркаса объекта и (или) иные изменения). При наличии положительного заключения экспертизы проектной документации (соответствующих изменений, внесенных в экспертизу), такие изменения застройщик обязан своевременно отразить в проектной декларации. ***(Внимание!!! Существенное изменение проектной документации на объект капитального строительства, дает участнику долевого строительства право расторгнуть договор участия в долевом в судебном порядке и потребовать уплаты неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере).***

3.2. Законом № 214-ФЗ предусмотрена обязанность застройщика раскрывать всю существенную информацию путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте по адресу <https://наш.дом.рф/> (исчерпывающий перечень такой информации содержится в ч.2 ст.3.1 Закона № 214-ФЗ). Кроме того, по требованию участника долевого строительства застройщик обязан предоставить ему для ознакомления:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- 3) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- 4) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- 5) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок (ч.2 ст. 21 Закона).

3.3. В случае, если строительство объекта не может быть завершено застройщиком в предусмотренный договором срок, застройщик **не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора** (ст. 6 Закона № 214-ФЗ). Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. (На практике между застройщиком и участником долевого строительства подписывается дополнительное соглашение о переносе срока, которое подлежит государственной регистрации). За участником сохраняется право отказаться от подписания такого соглашения. При нарушении срока передачи объекта долевого строительства у участника долевого строительства сохраняется право на получение неустойки. ***(В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства застройщик уплачивает его участнику неустойку (пени) в порядке и размере, указанном в п.3.1 настоящего Руководства).***

#### 4. Этап приема-передачи объекта долевого строительства

4.1. После получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию объекта, застройщик обязан приступить к процедуре передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия объекта долевого строительства обязан направить по почте заказным письмом с уведомлением и с описью вложения по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручить участнику долевого строительства лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, в предусмотренный срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, если у участника долевого строительства имеется претензия к качеству передаваемого объекта, и претензия в письменном виде предъявлена застройщику) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, если в договоре установлена возможность досрочной передачи объекта, но не ранее получения разрешения на ввод объекта строительства в эксплуатацию). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения о завершении

строительства объекта строительства, которое должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено, с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (далее – Инструкция), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Закон № 214-ФЗ определяет Инструкцию как неотъемлемую часть передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, но не содержит императивных норм, определяющих форму и содержание носителя такой информации.

4.2. 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 условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, установленных ч.2 ст.7 Закона № 214-ФЗ

Согласно ч.2 ст.7 Закона № 214-ФЗ в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Для защиты своих прав участник долевого строительства может воспользоваться любым из указанных способов.

Гарантии качества объекта долевого строительства предусмотрены ст.7 Закона № 214-ФЗ. В соответствии с ч.5 ст.7 Закона № 214-ФЗ, гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

**(Помните! Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными).**

4.3. Закон устанавливает **обязательный** внесудебный порядок предъявления участником долевого строительства требований к застройщику. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом п.1 ст.23 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон № 2300-1). Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный п.1 ст.23 Закона № 2300-1 **(в размере одного процента от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта)).**

4.4. Обращаем внимание, что застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**Примечание:** заключение договора долевого участия в строительстве, как правило, сопряжено с рисками. При заключении сделок такого вида, помимо принципа свободы договора следует руководствоваться принципом осмотрительности с учетом существующих системных и несистемных рисков. Кроме того, изменения законодательства в области долевого строительства, вступившие в силу с 25 декабря 2018 года, устанавливают высокие требования и существенные ограничения деятельности застройщика (определенный размер собственных средств, запрет на осуществление иной, кроме строительства деятельности, требования к руководству и учредителям застройщика). В соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ для объектов, не соответствующих критериям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480, а также если 1-ый договор участия в долевом строительстве в отношении строящегося многоквартирного дома представлен на

государственную регистрацию после 01 июля 2019 года, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства возможно только при условии размещения таких средств на счетах эскроу, предусмотренных ст.15.4 Закона № 214-ФЗ, что является дополнительной мерой защиты прав граждан-участников долевого строительства и обеспечения обязательств застройщиком.

В связи с последними нововведениями, на рынке долевого строительства в ближайшее время прогнозируется возможная корректировка застройщиков: сильные застройщики, способные удовлетворить новым законодательным нормам продолжают функционирование, однако компании-застройщики, которые не смогут соответствовать новым финансовым, экономическим и хозяйственным показателям, будут вынуждены уходить с рынка.

Предлагаем учесть данные рекомендации при принятии решения об участии в долевом строительстве и осмотрительно подходить при выборе застройщика и заключении договора участия в долевом строительстве.

---

<sup>1</sup> Указанная информация содержится в проектной декларации застройщика на Объект.

<sup>2</sup> *Помните, что за нарушение требований по привлечению денежных средств граждан законодательством установлена административная и уголовная ответственность.*

### **КоАП РФ предусматривает административную ответственность:**

#### **Статья 14.28. Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости**

1. Привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных указанным законодательством, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, -

влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей.

### **УК РФ предусматривает уголовную ответственность:**

#### **Статья 200.3. Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости**

1. Привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в крупном размере - наказывается обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до одного года или без такового.

2. То же деяние, совершенное группой лиц по предварительному сговору, а равно в особо крупном размере, -

наказывается обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо принудительными работами на



---

срок до пяти лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы до двух лет или без такового.

Примечания. 1. Деяния, предусмотренные настоящей статьей, признаются совершенными в крупном размере, если сумма привлеченных денежных средств (сделки с денежными средствами) превышает три миллиона рублей, в особо крупном размере - пять миллионов рублей.

2. Лицо, совершившее преступление, предусмотренное настоящей статьей, освобождается от уголовной ответственности, если сумма привлеченных денежных средств (сделки с денежными средствами) возмещена в полном объеме и (или) если указанным лицом приняты меры, в результате которых многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости введены в эксплуатацию.