



Андреева Ольга

ВЫИГРЫВАЕМ СПОРЫ С ЗАСТРОЙЩИКОМ!

Советы адвоката и образцы документов

Ольга Андреева

Выигрываем споры с застройщиком!

Советы адвоката и образцы документов

О книге:

Эта работа представляет собой [подробную консультацию](#) по самым актуальным вопросам судебных споров с застройщиком и вопросам заключения договоров участия в долевом строительстве, из которой Вы узнаете:

- ❖ как проверить застройщика?
- ❖ на что обратить внимание при подписании договора участия в долевом строительстве?
- ❖ почему не стоит заключать предварительные договоры с застройщиком?
- ❖ какие требования можно и нужно заявить при обнаружении недостатков в объекте строительства? Как это правильно сделать?
- ❖ когда можно расторгнуть договор участия в долевом строительстве в одностороннем порядке?
- ❖ как максимально эффективно взыскать с застройщика неустойку, убытки и компенсацию морального вреда?
- ❖ как правильно составить иск к застройщику и куда его предъявить?
- ❖ какие требования имеют перспективу удовлетворения?
- ❖ что делать в случае банкротства застройщика?

и много другой полезной информации.

Кроме того, в конце книги приведены [составленные автором образцы процессуальных документов](#) применительно к рассмотренным вопросам

Об авторе:

Андреева Ольга Борисовна — адвокат с высокой квалификацией и большим опытом работы в сфере гражданского, жилищного, семейного и иных отраслей права, а также административного и уголовного права.

В 1993 году окончила дневное отделение юридического факультета Томского государственного университета по специальности правоведение.

Имеет большой практический опыт работы в правоохранительных органах города Новосибирска:

8 лет в качестве судьи, в том числе в качестве федерального судьи по гражданским и административным делам;

14 лет в качестве адвоката (с декабря 2008 года по настоящее время как адвокат специализируется только на гражданских и административных делах различных категорий, работе с гражданами и юридическими лицами).

Адвокат Ольга Андреева о своей работе:

«Я люблю свою работу и для меня адвокатская практика – это любимое дело, а не исполнение набора обязанностей.»

«Есть только две профессии, которые позволяют юристу работать совершенно автономно, без вертикального подчинения, самостоятельно определяя направления и объем работы, и одна из них – профессия адвоката.»

«Для меня это лучшая профессия, поскольку именно в этом качестве мне уже удалось реально помочь сотням людей. Слова благодарности, которые я слышу от своих клиентов почти ежедневно, обращения людей ко мне за помощью по рекомендациям от моих клиентов – самая значительная профессиональная награда.»

«Мне дорог каждый мой клиент и каждый из них вправе рассчитывать на полную самоотдачу с моей стороны, на максимум моих профессиональных возможностей, когда речь идет о защите их интересов!»

Содержание

<i>Заключение ДДУ</i>	12
<i>Как проверить застройщика?</i>	13
<i>Ревизуем текст договора участия в долевом строительстве: на что обратить внимание?</i>	18
<i>Условие об обязательном страховании ответственности застройщика</i>	23
<i>Регистрация договора участия в долевом строительстве</i>	25
<i>Предварительный договор купли-продажи объекта долевого строительства – «серая» схема договора участия в долевом строительстве</i>	28
<i>Уступка прав по договору участия в долевом строительстве: есть ли смысл опасаться?</i>	31
<i>Гарантии качества объекта по договору участия в долевом строительстве</i>	32
<i>Какие требования можно заявить при обнаружении несущественных недостатков?</i>	36
<i>Какие требования можно заявить при обнаружении существенных недостатков?</i>	37
<i>За какие недостатки Застройщик ответственности не несет?</i>	38
<i>О гарантийном сроке</i>	39
<i>Срок исковой давности по искам о ненадлежащем качестве строительства</i>	41
<i>Приемка объекта и как поступить, если уже при приемке вас не устраивает качество объекта?</i>	43
<i>Форма передачи объекта</i>	43
<i>Срок передачи объекта</i>	43
<i>Механизм передачи</i>	44
<i>Обнаружили недостатки? Требуйте составления акта!</i>	46
<i>Претензия к застройщику</i>	48
<i>В каких случаях дольщик в одностороннем порядке может расторгнуть договор участия в долевом строительстве ?</i>	54
<i>Расторжение договора без обращения в суд</i>	55
<i>Расторжение договора в судебном порядке</i>	57
<i>Срок выплаты застройщиком денег при расторжении договора участия в долевом строительстве</i>	58
<i>Обязанность застройщика уплатить проценты за пользование денежными средствами</i>	59
<i>Возмещение застройщиком убытков</i>	60
<i>Судимся с застройщиком!</i>	61
<i>Определяем подведомственность рассмотрения дела</i>	62
<i>Определяем подсудность рассмотрения дела</i>	63
<i>Указываем цену иска</i>	65
<i>Излагаем фактическое основание иска и указываем на доказательства, которые подтверждают наши доводы</i>	67
<i>Указываем на соблюдение претензионного порядка</i>	

урегулирования спора	69
Указываем на способ защиты права и обосновываем его	70
Излагаем предмет иска	71
Указываем приложение к исковому заявлению	73
Подписываем исковое заявление. Способы оформления полномочий представителя	75
Не забываем про штраф по Закону «О защите прав потребителей»!!!	76
Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства	78
Банкротство застройщика: что делать	80
ОБРАЗЦЫ процессуальных документов	84
Образец претензии к застройщику об уплате неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства	85
Образец искового заявления к застройщику о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства	88
Исковое заявление о расторжении договора участия в долевом строительстве	92
Образец искового заявления об устранении недостатков строительства многоквартирного жилого дома	96
Образец искового заявления об уменьшении цены договора участия в долевом строительстве	100
Образец заявления о включении в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений	105

Вопросы и ответы

1. Заключение договора участия в долевом строительстве

Совершенно очевидно, что перед заключением договора участия в долевом строительстве необходимо убедиться:

а) в надежности застройщика

Было бы странно «связаться» с застройщиком, который уже на момент заключения договора имеет скверную репутацию на строительном рынке: объекты сдает с существенной просрочкой, качество квартир и нежилых помещений такое, что по получении объекта приходится переделывать работы по стяжке пола, штукатурке стен, потолков, производить замену всего, что по договору застройщик обязан установить в рамках договора и делать многое другое, чтобы объект стал пригоден для дальнейшего ремонта и его использования по назначению.

б) в адекватности предлагаемого к подписанию текста договора участия в долевом строительстве

Законодательно утвержденной формы договора участия в долевом строительстве не существует, есть только определенные требования к данному договору, которые установлены в Законе № 214-ФЗ. В этой связи договоры разрабатываются сами застройщиками и перед подписанием договора нужно внимательно знакомиться с его содержанием.

1.1. Как проверить застройщика?

Начнем с ответа на вопрос о том, **каким образом** необходимо **проверить застройщика**, прежде чем заключить с ним договор участия в долевом строительстве и внести немалые деньги во исполнение этого договора.

1. Следует знать, что право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома или иных объектов недвижимости возникает только у застройщика, который:

- ❖ в установленном порядке получил **разрешение на строительство**
- ❖ **опубликовал проектную декларацию** объекта, планируемого к строительству с привлечением таких средств
- ❖ зарегистрировал свои права на **земельный участок** (это может быть право собственности, аренды, субаренды, безвозмездного срочного пользования)

Такие требования установлены ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» (далее по тексту: Закон № 214-ФЗ).

Зачем это знать?

Ну, во-первых, без соблюдения этих условий договор участия в долевом строительстве просто не пройдет госрегистрацию, а значит, исходя из положений п. 3 ст. 433 и п. 1 ст. 164 Гражданского кодекса РФ, он будет считаться **незаключенным** и не порождающим правовых последствий (применительно к его содержанию). Единственное правовое последствие, которое может породить незарегистрированный договор участия в долевом строительстве – это обязанность застройщика вернуть участнику долевого строительства внесенные последним деньги в счет исполнения данного договора по основанию ст. 1102 Гражданского кодекса РФ, как неосновательное обогащение.

Как убедиться в наличии у застройщика приведенного перечня документов? Да просто попросить ознакомиться с ними, причем, лучше ознакомиться с оригиналами, чем с копиями.

Кроме того, права застройщика на земельный участок можно проверить посредством обращения в соответствующее территориальное Управление Росреестра РФ, заказав справку о принадлежности и обременениях на конкретный земельный участок.

Кадастровый номер земельного участка можно узнать посредством обращения к **публичной кадастровой карте**, можно – и у самого застройщика. Вряд ли откажут или обманут, поскольку номер кадастрового участка проверить несложно.

Получил ли застройщик разрешение на строительство можно узнать посредством обращения в администрацию соответствующего территориального органа муниципальной власти.

Что касается проектной декларации, то требования к источнику её публикации законом **не** установлены, сказано лишь, что такая публикация в СМИ или в сети интернет обязательна и с фактом публикации увязана дата заключения договора долевого участия с первым участником долевого строительства (ст. 19 Закона № 214-ФЗ). Также проектная декларация должна быть представлена в территориальное Управление Росреестра. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Законом установлены и последствия неопубликования и несоответствия проектной декларации и вносимых в неё изменений нормативным требованиям и состоят они в возможности обращения участника долевого строительства обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения.

2. Не лишне попросить у застройщика ознакомить вас с инвестиционным договором, где определен круг лиц, имеющих отношение к строительству интересующего вас объекта, а также объем их прав и обязанностей.

3. Посмотрите, что пишут о застройщике в СМИ и в Интернете.

4. Посетите объекты, которые строит данная компания. Осмотрите те, что уже построены на предмет оценки качества строительства. Выясните, нарушены ли застройщиком сроки сдачи других возведенных им объектов и насколько значительно, если нарушены.

5. Попросите у застройщика ознакомиться в спокойной обстановке дома с текстом договора участия в долевом строительстве, который вам предлагается к подписанию, выясните его ИНН (идентификационный номер налогоплательщика) и ОГРН (основной государственный регистрационный номер). Даже по одному из этих реквизитов в сети Интернет можно собрать следующую важную для вас информацию, а именно:

1) проверить достоверность реквизитов компании застройщика посредством обращения на сайт Федеральной налоговой службы РФ (www.nalog.ru). Здесь можно распечатать выписку из ЕГРЮЛ (единого государственного реестра юридических лиц), откуда вы почерпнете достоверные сведения:

- ❖ о дате регистрации и юридическом адресе застройщика;
- ❖ об учредителе и генеральном директоре (директоре) застройщика;
- ❖ о размере уставного капитала застройщика;
- ❖ сведения об основном и дополнительных видах деятельности;
- ❖ сведения о наличии филиалов и их адреса.

Все эти сведения необходимо сравнить с реквизитами в договоре, где всегда присутствует ИНН и ОГРН, указание на юридический адрес и лицо, подписавшее договор от имени застройщика. Зачастую договоры подписывает не гендиректор, а иные лица, действующие на основании доверенности. Если такая ситуация имеет место, необходимо истребовать заверенную генеральным директором (или иным лицом, уполномоченным внутренним регламентом компании удостоверить копии исходящих документов) копию такой доверенности, поскольку доверенность обозначает круг полномочий подписанта.

2) проверить наличие или отсутствие действующих исполнительных производств в отношении предприятия застройщика посредством обращения на сайт Службы судебных приставов РФ.

По данному сервису можно установить, есть ли задолженность у предприятия – застройщика, перед кем, в каком размере, на основании какого исполнительного документа, в каком подразделении Службы судебных приставов и у какого пристава находятся данные исполнительные производства, телефон пристава, дату и номер самого исполнительного производства. Это довольно ценные сведения, учитывая, что по ним можно четко для себя понять, стоит ли связываться с застройщиком. Ведь очевидно, что при внушительном списке долгов на приличные суммы было бы весьма странно вступить с застройщиком в договорные отношения.

3) проверить наличие или отсутствие арбитражных дел в отношении предприятия застройщика (как находящихся в производстве суда, так и уже

рассмотренных). Это также весьма ценная информация, поскольку сервис арбитражных судов «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru/>) позволяет ознакомиться со ВСЕМИ судебными актами, принятыми в отношении любого юридического лица или ИП и узнать, какие иски предъявлялись к застройщику и какие решения суды вынесли по итогам рассмотрения дел. Часто по таким делам судами утверждаются мировые соглашения и с текстом определений об утверждении мировых соглашений также ознакомьтесь. Особое внимание обратите на дела, в которых предприятие-застройщик выступает в качестве ответчика, а также на наличие банкротных дел в отношении застройщика.

Для того, чтобы вывести весь список дел в отношении застройщика, необходимо в самую верхнюю графу «Участник дела» ввести наименование застройщика, его ИНН или ОГРН (по опыту – лучше всего вводить наименование).

4) подобно арбитражному сервису «Картотека арбитражных дел» есть такой сервис и в отношении судов общей юрисдикции на всякий случай посетите эту страницу, однако срабатывает он, к сожалению, далеко не всегда, поскольку система электронного сопровождения деятельности судов общей юрисдикции существенно отстает от электронного сопровождения деятельности арбитражных судов.

5) зайдите в реестр недобросовестных поставщиков Федеральной антимонопольной службы РФ (<https://fas.gov.ru/>) и удостоверьтесь в отсутствии вашего застройщика в данном реестре.

Эти несложные действия займут у вас совсем немного времени, зато у вас будет полное представление о вашем застройщике, надежная репутация которого послужит определенной гарантией совершаемой вами сделки по приобретению строящейся недвижимости. Не откладывайте их, если собираетесь заключить договор долевого участия в строительстве.

1.2. Ревизуем текст договора участия в долевом строительстве!

На что обратить внимание?

Теперь о самом договоре участия в долевом строительстве.

Требования к его содержанию изложены в ст. ст. 4 и 5 Закона № 214-ФЗ.

На что же следует обратить внимание при его заключении применительно к самому тексту договора?

Во-первых, четко должен быть обозначен объект, который подлежит передаче вам по данному договору после завершения строительства и получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Должен быть указан полный строительный адрес объекта, на который вы претендуете (секция, подъезд, расположение на этаже, строительные оси), площадь, метраж, наличие лоджии, балкона) **с тем, чтобы была возможность полной идентификации данного объекта.**

Обратите внимание на положение договора о возможном **уменьшении или увеличении заявленной площади приобретаемого объекта** после его технической инвентаризации. Чаще всего, в части площади готового к передаче объекта всегда бывают хотя бы незначительные отклонения.

Во-вторых, договор должен содержать **условие о сроке передачи объекта.** Срок может быть обозначен как дата или как период времени, не позже которого должна быть произведена передача объекта. Если в договоре срок указан, например, «не позднее четвертого квартала 2015 года», это означает, что последний день, когда объект долевого строительства будет считаться переданным в срок – 31 декабря 2015 года. Начиная с 1 января 2016 года можно начислять неустойку за просрочку его передачи.

В случае нарушения договорного срока передачи объекта долевого строительства дольщик вправе потребовать с застройщика уплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, эта неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере, т.е., в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка).

пример расчета неустойки приведен в исковом заявлении о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства прилагаемых в дополнительных материалах.

В-третьих, в договоре должна быть указана цена, т.е., стоимость объекта, который вам должен быть передан по окончании строительства, а также сроки и порядок её уплаты. Стороны могут предусмотреть в договоре возможность изменения цены в зависимости от тех или иных обстоятельств. Проследите за тем, чтобы эти обстоятельства были предельно четко прописаны в договоре: в каких случаях цена подлежит изменению и каким образом.

Излишне говорить, что вряд ли стоит подписывать договор, в котором предусмотрена возможность одностороннего изменения застройщиком цены договора в сторону её увеличения. Внимательно посмотрите, чтобы договор НЕ предусматривал такой возможности для застройщика. Хотя в законе четко прописано, что цена договора может быть изменена **только по соглашению** сторон (п. 2 ст. 5 Закона № 214-ФЗ), в связи с чем пункт о возможности одностороннего изменения цены договора застройщиком будет автоматически нелегитимным, включение такого условия в договор само по себе характеризует застройщика.

Цена договора определяется, как правило, стоимостью квадратного метра площади объекта, подлежащего передаче по завершении строительства. Стоимость квадратного метра должна быть зафиксирована путем указания конкретной суммы. **Никакие пропорции, индексации и иные схемы определения стоимости квадратного метра недопустимы.** В этой связи увеличение стоимости объекта, подлежащего передаче дольщику, может быть вызвано только одним обстоятельством – увеличением фактической площади объекта, выявленной в результате его техинвентаризации по окончании строительства, относительно предусмотренной договором (т.е., доплатой за большую площадь, чем это предусмотрено договором и оплачено дольщиком). Доплата за большую площадь должна производиться исходя из согласованного условия договора долевого участия о стоимости квадратного метра объекта, что очевидно.

Если же ситуация обратная, а именно: фактическая площадь объекта после окончания строительства менее заявленной в договоре, застройщик должен вам компенсировать стоимость оплаченных, но неполученных метров площади объекта. **Проследите за тем, чтобы механизм возврата денег (расчет подлежащей возврату суммы и срок её передачи) был прямо зафиксирован в договоре.**

Два слова о последствиях несвоевременной уплаты дольщиком стоимости долевого участия, т.е. цены договора. Они прямо установлены Законом № 214-ФЗ и зависят от установленного договором долевого участия порядка оплаты:

- ❖ если уплата цены договора должна производиться дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора;
- ❖ если уплата цены договора должна производиться дольщиком в соответствии с согласованным договором графиком платежей, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

В-четвертых, в договоре должен быть указан гарантийный срок на передаваемый вам объект.

Минимальная продолжительность гарантийного срока установлена Законом и составляет **пять лет** со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства) (п. 5 ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, гарантийный срок не может быть установлен менее **трех лет** (п. 5.1. ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

Ну и, в-пятых, в договоре долевого строительства должны быть обозначены **способы обеспечения** исполнения застройщиком обязательств по договору.

Более того, невключение в договор долевого участия условия о способе обеспечения исполнения застройщиком своих обязательств по договору (равно, как и невключение любого из вышеперечисленных четырех условий) опосредует квалификацию такого договора как незаключенного в соответствии с требованиями п. 4 ст. 4 Закона № 214-ФЗ.

Стоит сказать и о том, что данное требование закона является больше декларативным, чем реально обеспечительным, поскольку закон не устанавливает никаких требований ни к виду, ни к объему обеспечения, ни к контролю за ним.

1.3. Условие об обязательном страховании ответственности застройщика

В законодательные акты, регулирующие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и кадастровый учет недвижимости, внесены изменения, связанные с введением обязательного страхования гражданской ответственности застройщика. Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком

с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации (разрешение на строительство; проектная декларация; план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений), представляется также один из следующих документов:

- ❖ договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

- ❖ договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

С 1 января 2014 года в договор участия в долевом строительстве должно быть обязательно включено условие, предусматривающее способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов:

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

Если застройщик в качестве способа обеспечения своих обязательств выбирает поручительство банка, то он обязан довести до сведения участников долевого строительства условия поручительства, а также установленные законодательством сведения о банке. Среди них, в частности, осуществление банковской деятельности не менее пяти лет; наличие уставного капитала не менее 200 миллионов рублей и пр.

Кроме того, увеличивается срок действия поручительства, который должен быть не менее чем на два года (раньше - на шесть месяцев) больше предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

1.4. Регистрация договора участия в долевом строительстве

Договор участия в долевом строительстве подлежит обязательной государственной регистрации и более того: считается заключенным с момента государственной регистрации (п. 3 ст. 4 Закона № 214-ФЗ).

Законодатель установил правило о госрегистрации таких договоров в ответ на требование времени: начало строительного бума в нашей стране было «ознаменовано» огромным количеством жуликов, которые перепродавали одни и те же объекты долевого строительства по нескольку раз и у людей

изначально не было и не могло быть никакой уверенности в том, что по завершении строительства они окажутся единственными претендентами на приобретаемый объект (чаще всего - квартиру). В судах рассматривалось огромное количество споров по таким объектам.

В настоящее время эта проблема решена посредством введения правила о госрегистрации договоров участия в долевом строительстве. В этой связи, если вам попался застройщик, договоры с которым не проходят госрегистрацию, подумайте: имеет ли смысл с ним вступать в договорные отношения, если вы изначально не можете быть уверенными, что окажетесь единственными, кому «запродан» интересующий вас объект.

Итак, о процедуре госрегистрации договора участия в долевом строительстве

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика и участника долевого строительства). Процедуре госрегистрации посвящена большая подробная норма Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» - ст. 25.1.

На государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с настоящим Федеральным законом, застройщиком представляются:

- ❖ разрешение на строительство;
- ❖ проектная декларация;
- ❖ план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений;
- ❖ один из следующих предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" документов:

- ❖ договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- ❖ договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

Далее для регистрации остальных договоров участия в долевом строительстве всех перечисленных документов не требуется, необходим лишь сам договор.

Если при рассмотрении представленных на регистрацию документов выяснится, что в отношении одного и того же конкретного объекта уже зарегистрирован договор участия в долевом строительстве, в регистрации договора долевого участия будет отказано.

Срок регистрации первого договора – 10 рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации. После государственной регистрации первого договора регистрация последующих договоров участия в долевом строительстве того же многоквартирного дома или иного объекта недвижимости осуществляется в срок не более 5 рабочих дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Госпошлина за государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве с 1 января 2015 года составляет:

- ❖ для физических лиц - 350 рублей
- ❖ для организаций - 6 000 рублей

2. Предварительный договор купли-продажи объекта долевого строительства – «серая» схема договора участия в долевом строительстве

Не секрет, что строительство многих объектов финансируется не посредством договоров участия в долевом строительстве, а посредством предварительных договоров купли-продажи еще не построенных жилых и нежилых помещений.

При этом в дополнение к таким предварительным договорам заключается либо договор займа, в соответствии с которым будущий собственник объекта передает его фактическую стоимость заемщику, он же застройщик, либо договор купли-продажи векселя застройщика на сумму стоимости новостройки.

Чем плохи такие схемы и почему лучше их избегать?

Во-первых, предварительные договоры купли-продажи, в отличие от договоров участия в долевом строительстве, не подлежат государственной регистрации, что само по себе гарантирует ваши права на приобретаемый объект гораздо меньше, чем в случае заключения договора участия в долевом строительстве. Почему? Потому что проконтролировать количество предварительных договоров купли-продажи фактически невозможно и не исключено, что на приобретаемую вами квартиру или иной объект недвижимости будет заключено несколько предварительных договоров, причем ваш окажется далеко не первым. Да, мошенников можно будет привлечь к какой угодно ответственности, но ваши шансы реально вернуть свои деньги стремятся к нулю.

Во-вторых, вексель – это ничем не обусловленное обязательство векселедателя (простой вексель) либо иного указанного в векселе плательщика (переводной вексель) выплатить по наступлении предусмотренного векселем срока полученные займы денежные суммы (ст. 815 Гражданского кодекса РФ). Это не деньги, а обязательство выплатить их. И если в предварительном договоре купли-продажи не предусмотрена возможность покупателя оплатить приобретаемую недвижимость при помощи векселя продавца, а срок оплаты векселя еще

не наступил и вы не можете воспользоваться процедурой зачета однородных встречных обязательств (ст. 410 Гражданского кодекса РФ), продавец, он же застройщик, может просто отказаться принять у вас свой вексель к оплате.

Опять же, вероятность привлечения такого продавца-застройщика к ответственности и получения судебного решения о взыскании с него уплаченных денег со всеми уместными процентами и неустойками велика, но это трата времени, нервов и денег, а главное – почти никакой перспективы реального удовлетворения ваших требований.

Что касается договора займа – ситуация абсолютно аналогичная с векселем, ведь вексель – это заемное обязательство.

В-третьих, если у застройщика добросовестно оформлены все разрешительные документы на строительство, он не будет использовать схем с предварительными договорами и договорами займа или купли-продажи векселя. Он без лишних для себя проблем заключит с вами адекватный договор долевого участия в строительстве. Почему? Потому что законом прямо запрещено привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у них правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию, иными способами, кроме поименованных в Законе № 214-ФЗ, а именно: (1) посредством заключения договоров участия в долевом строительстве, (2) посредством выпуска специальными субъектами жилищных сертификатов и (3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

В случае же заключения предварительных договоров и финансирования гражданами застройщика посредством займов и покупки векселей застройщика имеет место нарушение прямого запрета закона на привлечение денежных средств для строительства таким образом.

Зачем же, заключая предварительный договор купли-продажи, прямо подставлять себя под проблемы, связанные с отсутствием у застройщика разрешительных документов на строительство или с оформлением им прав на земельный участок (а проблемы будут заключаться в

невозможности по окончании строительства зарегистрировать свое право собственности иначе, чем обратившись в суд с иском о признании права собственности на объект долевого строительства, и то вопрос – удастся ли получить удовлетворение иска)?

По нашему мнению, ответ очевиден – в такие договорные отношения с застройщиком вступать не стоит. Тем более, в настоящее время нет никаких проблем с выбором строящихся объектов и их застройщиков.

3. Уступка прав по договору участия в долевом строительстве: есть ли смысл опасаться?

Права требования по договору участия в долевом строительстве являются оборотоспособными и могут являться предметом уступки, как и предметом залога, мены, дарения и других гражданско-правовых сделок.

Законом № 214-ФЗ (ст. 11) установлены некоторые ограничения применительно к уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве, о которых нужно знать.

Что это за ограничения?

Первое. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга по оплате цены договора на нового участника долевого строительства.

И второе. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Больше ограничений никаких нет. Однако, при заключении договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве **необходимо** следовать вышеприведенным советам о заключении самого договора участия в долевом строительстве, внимательно инспектировав и текст договора долевого участия, и по максимуму проверив самого застройщика всеми доступными вам способами.

4. Гарантии качества объекта по договору участия в долевом строительстве.

Общая норма, регламентирующая гарантии застройщика в части качества передаваемого объекта долевого строительства – это ст. 7 Закона № 214-ФЗ.

В соответствии с названной нормой закона, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Как поступить, если предлагаемый вам к приемке объект не соответствует требованиям качества?

Ответ на этот вопрос зависит от квалификации выявленных вами недостатков строительства как **существенных или несущественных**.

Разберемся с этими терминами. К большому сожалению, Закон № 214-ФЗ не содержит их определения, но правоприменительная практика руководствуется по аналогии теми понятиями, которые даны Гражданским кодексом РФ (п. 2 ст. 475 ГК РФ) и Законом от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» (преамбула Закона) применительно к качеству товаров, а именно: к числу **СУЩЕСТВЕННЫХ** относятся **неустранимые недостатки, а также недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и другие подобные недостатки**.

Приведем выдержки из судебных решений в части описания недостатков, признанных судами существенными:

Первое решение

«... экспертом выявлено уменьшение слоя теплоизоляции на чердачном перекрытии, толщина которой в отдельных местах составляет 180 - 200 мм вместо 250 мм по проекту, что приводит к потери теплопроводности. Для устранения данного нарушения необходимо полностью разобрать чердачное перекрытие и провести работы в соответствии с проектом. При этом

требуется значительное время для их устранения. Кроме того выявлен некачественный монтаж кровли, так как имеются зазоры в местах стыков между листами и в местах перелома кровли, из-за чего через зазоры в чердачное помещение попадает вода, снег, что приводит к увлажнению утеплителя и ухудшает ее теплоизоляционные свойства. Для его устранения необходимо делать накладки. В целом, для устранения только вышеуказанных недостатков требуются длительное время и значительные расходы (примерно, 5 - 8% от стоимости жилого дома)». (Апелляционное определение Верховного Суда Республики Бурятия от 21 мая 2012 г. по делу N 33-979)

Второе решение

«... при строительстве гаража не соблюдены в полном объеме требования проектной документации, в частности экспертом отмечено, что толщина бетонного покрытия пола **** мм в три раза тоньше установленного проектом решения **** мм. Некачественно выполненная подготовка под полы (песчаная подготовка редкими вкраплениями щебня плохо уплотнена, просела) и недостаточная толщина бетонного покрытия пола привели к разрушению полов в гараже. Бетонное покрытие пола выполнялось в два этапа. Ржавчина и плесень на полу и стенах указывают на то, что конструкции гаража подвержены постоянному увлажнению. При изучении разлома между наружной стеной гаража и асфальтового покрытия площадки и бетонной отмостки, в которых следов вертикальной и горизонтальной гидроизоляции не обнаружено, свидетельствуют, что гидроизоляция в этих местах не выполнена, либо выполнена ниже видимых участков некачественно, с разрывами. Одновременно с этим наличие ржавых полос на стенах и полу указывают на несоблюдение толщины защитного слоя бетона для арматуры (п. 27 заключения). Раковины, поры на поверхности бетонного покрытия пола, ржавые полосы на стене, указывающие на недостаточную толщину защитного слоя бетона, относятся к значительным дефектам. Несоответствие проекту геометрических параметров гаража, согласование замены козырька на организованную систему водоотведения с крыши гаража после введения объекта в эксплуатацию, и др. относятся к критическим. Выявленные несоответствия гаража проекту относятся к значительным и критическим дефектам, наличие которых в соответствии с ГОСТ 15467-79 характеризует конструктивные элементы здания как функционально непригодных, оказывающих существенное влияние на их долговечность. Снижение указанных характеристик в процессе эксплуатации препятствует использованию объекта по назначению (п.д. 29 заключения). Наличие ржавчины и плесени на полу и стенах указывают на то, что конструкции гаража подвержены постоянному увлажнению из-за недостаточной гидроизоляции, и несоблюдение толщины защитного слоя бетона для арматуры. Недостаточная толщина бетонного покрытия пола **** мм, заниженная в три раза, не соответствует проектному решению, а также изломанная конструкция пола, не выдержавшая нагрузок, возникающих при

эксплуатации сооружений, указываю на нарушение требований п. 1.1 СНиП 2.01.07-85*. При его укладке не соблюдена технология производства работ, регламентированная СНиП 3.03.01-87 "Несущие и ограждающие конструкции". Выявленные дефекты гаража N **** в блоке **** гаражей в районе жилого дома **** относятся к строительному браку, создают угрозу безопасности людей и имуществу, а также препятствуют эксплуатации гаража по назначению. Выявленные недостатки гаража являются неустранимыми, так как их устранение экономически не целесообразно». (определение Владимирского областного суда от 9 октября 2012 г. по делу N 33-1227/2012)

Все остальные недостатки относятся к числу **несущественных**. Например, несущественными являются все недостатки, связанные с отделкой помещений, с установкой сантехнического оборудования, оконных и дверных блоков и т.п. Т.е., то, что может быть устранено раз и навсегда.

4.1. Какие требования можно заявить при обнаружении несущественных недостатков?

Перечень требований, которые дольщик вправе заявить при выявлении в переданном ему объекте недостатков, не относящихся к числу существенных, обозначен в п. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ. По своему выбору дольщик вправе потребовать от застройщика:

- ❖ безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- ❖ соразмерного уменьшения цены договора;
- ❖ возмещения своих расходов на устранение недостатков

Правда, указанная норма Закона № 214-ФЗ содержит оговорку о том, что иное может быть установлено договором участия в долевом строительстве. В этой связи, договор участия в долевом строительстве необходимо ревизовать перед его подписанием и на предмет ваших прав в случае выявления недостатков, не относящихся к числу существенных. Однако, в любом случае, условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными, поскольку это прямо предусмотрено Законом № 214-ФЗ. Имейте это в виду.

Как составить исковое заявление при обнаружении подобных недостатков в выстроенном объекте? Образец такого искового заявления имеется в приложении и вы можете им воспользоваться.

4.2. Какие требования можно заявить при обнаружении существенных недостатков?

Как указано выше, к числу существенных относятся неустранимые недостатки, а также недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения, и других подобные недостатки.

В этой связи, вполне разумно и установленное Законом № 214-ФЗ (п. 3 ст. 7) требование, которое участник долевого строительства вправе предъявить к застройщику при выявлении таких недостатков: в

одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ (одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства; проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере, т.е., в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ).

Как составить такое исковое заявление? Образец искового заявления о расторжении договора участия в долевом строительстве в связи с выявленными существенными недостатками в переданном объекте и взыскании процентов имеется в приложении и вы можете им воспользоваться.

4.3. За какие недостатки Застройщик ответственности не несет?