

## Как обезопасить себя от возможных рисков при участии в долевом строительстве

Долевое строительство — выгодный вид инвестирования в недвижимость во всем мире. Участие граждан в долевом строительстве — один из распространённых способов приобретения жилья.

Законодательством Российской Федерации, в частности Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 21.07.2014) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015) (далее Федеральный закон № 214-ФЗ) предусмотрены следующие формы привлечения денежных средств граждан для строительства:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

В числе гарантий, обеспечивающих финансовую и юридическую безопасность дольщиков, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ, находятся:

- требование о получении разрешения на строительство;
- требование об опубликовании, размещении и (или) представлении проектной декларации;
- требование о государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или договора безвозмездного пользования таким земельным участком;
- требование об обязательной государственной регистрации договора долевого строительства.

Естественно, такие условия не всегда удобны для застройщиков, поэтому и появляются разнообразные «серые схемы», когда денежные средства привлекаются путем заключения иных документов:

Например:

1. предварительных договоров купли-продажи жилых помещений в объекте строительства;
2. договоров об инвестировании строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости;

3. договоров займа, обязательства по которым в части возврата займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости после завершения его строительства в собственность;

4. договоров о совместной деятельности в целях осуществления строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости.

Следует понимать, что любой из этих вариантов противоречит закону, а ответственность застройщика за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов установлена ст.14.28 Кодекса об административных правонарушениях – штраф до миллиона рублей на юридических лиц и до пятидесяти тысяч для должностных лиц застройщика.

Сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение требований, установленных частью 2 ст.1 Федерального закона № 214-ФЗ, может быть признана судом недействительной.

Действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве. Указанные отношения регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

Передача гражданам прав путем уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, не допускается.

Для того, чтобы минимизировать риски при участии в долевом строительстве, необходимо предпринять ряд простых шагов:

1. Следует внимательно изучить Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 21.07.2014) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015).

2. Установить наличие у застройщика следующих документов: разрешения на строительство многоквартирного дома, проектной декларации (должным образом зарегистрированной и опубликованной), договора страхования гражданской ответственности и зарегистрированного Росреестром права собственности или аренды на соответствующий земельный участок, на котором будет вестись строительство. Застройщик обязан предоставить для ознакомления свои уставные и регистрационные

документы, утвержденные годовые отчеты, аудиторское заключение и проектную документацию на объект строительства.

3. Заключать договор участия в долевом строительстве, а не какой-либо иной документ. Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.