



Участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости регулируется нормами Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Законом предусмотрено обязательное заключение в письменной форме договора участия в долевом строительстве, который подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

{jcomments on}Обязательные условия договора:

- 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) цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
- 4) гарантийный срок на объект долевого строительства;
- 5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Перед заключением договора долевого участия гражданину необходимо ознакомиться с разрешением на строительство, технико-экономическим обоснованием проекта строительства, заключением экспертизы проектной документации, с самой проектной документацией и документами, подтверждающими права застройщика на земельный участок. Любому обратившемуся лицу застройщик обязан представить для ознакомления свои учредительные документы.

Кроме того, рекомендуется предварительно ознакомиться со сведениями, имеющимися в открытом доступе (интернет-форумы, различные сайты, печатные издания, телевидение), о степени надежности застройщика, имеющихся и имевшихся у него проблемах по тем или иным объектам, сроках завершения строительства, его переносах и др.

Основными причинами несоблюдения сроков сдачи объектов в эксплуатацию являются: отсутствие надлежащего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью застройщиков, недостаточность у застройщиков собственных денежных средств, нецелевое использование ими денежных средств участников долевого строительства, отсутствие необходимой разрешительной документации, введение в отношении застройщика процедур банкротства.

Закон об участии в долевом строительстве предусматривает ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору в виде уплаты неустойки (штрафов,

пени), предусмотренных законом и договором, и возмещения в полном объеме причиненных убытков сверх неустойки.

Ответственность за данное нарушение начинается со дня, следующего за днем, указанным в договоре о долевом участии в качестве срока передачи объекта.

Если застройщик добровольно не уплатит неустойку в указанный в претензионном письме срок, то гражданин может обратиться за защитой своих прав в суд.

Также статьей 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за нарушение законодательства в указанной сфере в виде штрафа на сумму до 1 млн рублей.

Контроль за исполнением законодательства в данной сфере возложен на органы государственной власти субъектов Российской Федерации. В Подмосковье это Министерство строительного комплекса Московской области.

Кроме того, в соответствии с внесенными изменениями в Уголовный кодекс Российской Федерации за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости установлена уголовная ответственность.

Чеховская городская прокуратура