

## О правах граждан при заключении договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

В Прокуратуру Новомосковского административного округа г. Москвы поступают обращения граждан о нарушении прав участников долевого строительства многоквартирных домов.

Анализ обращений свидетельствуют, что зачастую граждане, заключая договоры участия в долевом строительстве, не обращают должного внимания на условия договора, на их соответствие требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Вместе с тем, названный выше Федеральный закон № 214-ФЗ устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства. Принимая решение о заключении договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома или иных объектов недвижимости, необходимо обращать внимание на следующее.

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома или иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной документации в соответствии с названным выше Федеральным законом № 214-ФЗ и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома или иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды, договора субаренды такого земельного участка.

В случае привлечения денежных средств граждан для строительства лицом, не имеющим на это права, гражданин вправе потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов от суммы этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

По договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор должен содержать:

- 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) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
- 4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

При отсутствии в договоре указанных выше условий, такой договор считается незаключенным.

Кроме того, следует обращать внимание на включение застройщиком в договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома условий, предусматривающих порядок, оплаты коммунальных услуг и иные вопросы, связанные с содержанием управлением многоквартирного дома.

Так, в ходе проверок прокуратурой округа выявлялись факты включения застройщиком в договор участия в долевом строительстве условий, предусматривающих обязанность участника долевого строительства: по передаче прав управления многоквартирным домом управляющей организации; по оплате за коммунальные и эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием объекта долевого строительства и общего имущества дома за период с момента ввода дома в эксплуатацию до оформления права собственности на квартиры участников долевого строительства, авансом не менее чем за 6 месяцев.

Вместе с тем, порядок оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги предусмотрен Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ): раздел VII ЖК РФ (плата за жилое помещение и коммунальные услуги ст. 153-158), постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

В соответствии со ст. 155 ЖК РФ, п. 66 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г № 354, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива.

Кроме того, в соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, возникает с момента такой передачи.

В соответствии со ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Подписывая Договор, граждане - участники долевого строительства многоквартирных домов выражают свое согласие с условиями договора.

Вместе с тем, согласно требованиям ст. 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующим в момент его заключения.

В случае заключения договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, содержащим условия, несоответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, гражданин вправе обратиться в суд.

В соответствии со ст.3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Таким образом, прежде чем принять решение о заключении договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, иного объекта недвижимости следует внимательно изучить предлагаемый застройщиком проект договора, обратив внимание на соответствие условий договора требованиям законодательства, регламентирующего правоотношения в сфере долевого строительства многоквартирных домов, в том числе Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Прокурор округа

И.В. Харитонов