

Участие граждан в долевом строительстве в последние годы становится одним из основных инструментов приобретения жилой недвижимости (квартир) на первичном рынке жилья.

Однако, практика вложения гражданами средств в строительство жилых домов за последние годы показала, что это в достаточной мере рискованное для них предприятие. Застройщики часто нарушают договорные обязательства, в частности:

- несвоевременно сдают дома в эксплуатацию с просрочкой в среднем от года и более;
- «замораживают» строительство;
- сдают квартиры не надлежащего качества;
- и д.р.

Проблема недостроя стала не частной проблемой отдельных граждан, а приобрела массовый характер и распространилась во все регионы России. Ранее были нередки также случаи двойных продаж (когда права на получение в собственность одной квартиры продаются двум и более лицам) и случаи, когда строительство просто не начинается. 01.04.2005г. вступил в силу ФЗ от 30.12.2004 N 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). По договору участия в долевом строительстве 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 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 (ч. 1 ст. 4 Закона). Договор участия в долевом строительстве, определил предмет договора и его существенные условия. Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (ч. 3 ст. 4 Закона). Закон закрепил, что к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей (в том числе при судебной защите нарушенного права). После вступления в силу указанного Закона, ситуацию удалось в некоторой мере стабилизировать, однако, многие недобросовестные застройщики продолжают

довольно халатно относиться к своей обязанности в срок передать квартиру (предмет договора) участнику долевого строительства. Раньше зачастую это было связано с относительно небольшими взыскиваемыми судами суммами неустоек по подобным делам. Вместе с тем, в настоящее время судебная практика по делам о взыскании неустоек с застройщиков в связи с несоблюдением последними условий договора долевого участия видоизменяется, так:

- в настоящее время неустойки, связанные с несоблюдением застройщиками условий договора долевого участия, в некоторых случаях взыскиваются судами различных уровней в полном объеме.
- в разы увеличилось количество судебных решений, по которым неустойка взыскивается с застройщика в большем объеме, нежели ранее.
- дополнительно к взысканию неустойки за несоблюдение застройщиками условий договора долевого участия судами в пользу участников долевого строительства взыскивается и штраф в размере 50 % от первоначально взысканной суммы

(Постановление Пленума ВС РФ от 28.06.2012г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

Тема долевого строительства многоквартирных домов является весьма объемной в юридическом аспекте, если у Вас возникли вопросы или трудности в связи с оформлением договора долевого участия, либо недобросовестный застройщик ненадлежащим образом исполняет свои обязанности по уже заключенному договору, Сотрудники ООО «Статус» окажут Вам квалифицированную юридическую помощь, а так же осуществят защиту Ваших прав и законных интересов при судебном разрешении возникших спорных ситуаций.

***Герасимов Иван Валерьевич***, начальник юридического департамента ООО «Статус»