

Что такое долевое строительство?

Долевое строительство

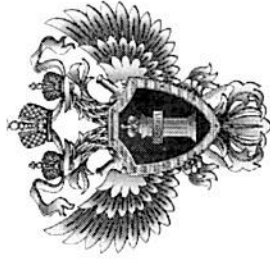


Строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц, у которых впоследствии возникают право собственности на объекты долевого строительства и права обременения долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости.

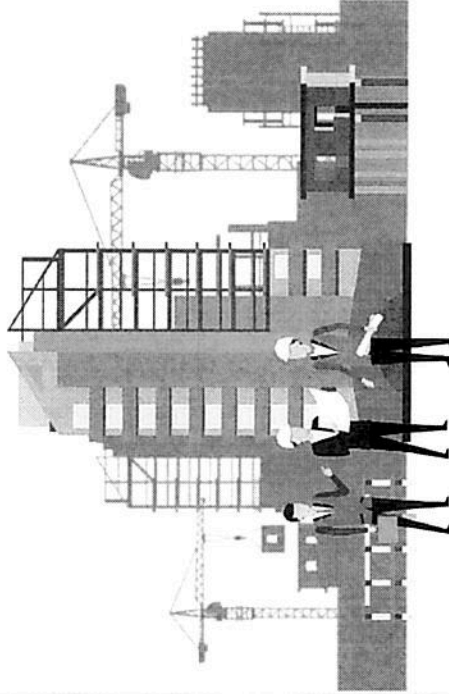
Основные нормативные правовые акты в сфере долевого строительства

Федеральный закон 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"

Федеральный закон от 03.07.2016 N 236-ФЗ "О публично-правовых компаниях в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"



ПРОКУРАТУРА
СИМФЕРОПОЛЬСКОГО
РАЙОНА



Памятка «Способы защиты прав участников долевого строительства (дольщики)»

Симферополь 2021г.

У какого застройщика безопасно покупать жилье?

Безопасным является приобретение жилья специализированного застройщика, получившего заключение контролирующего органа Службы финансового надзора Республики Крым о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям закона № 214-ФЗ.

У таких застройщиков риски прекращены. Строительство незначительно и они обеспечены страховкой или государством.

На этапе строительства привлечь денежные средства граждан также могут жилищно-строительные кооперативы, которые не должны получать вышеуказанные со строительством риски граждане несут самостоятельно.

Какой договор заключается с застройщиком?

Согласно Закону № 214-ФЗ с гражданами заключается договор участия в долевом строительстве который подлежит обязательной государственной регистрации в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым.

Договор должен содержать описание объекта долевого строительства, цену договора, срок передачи объекта и иные предусмотренные законодательными условия.

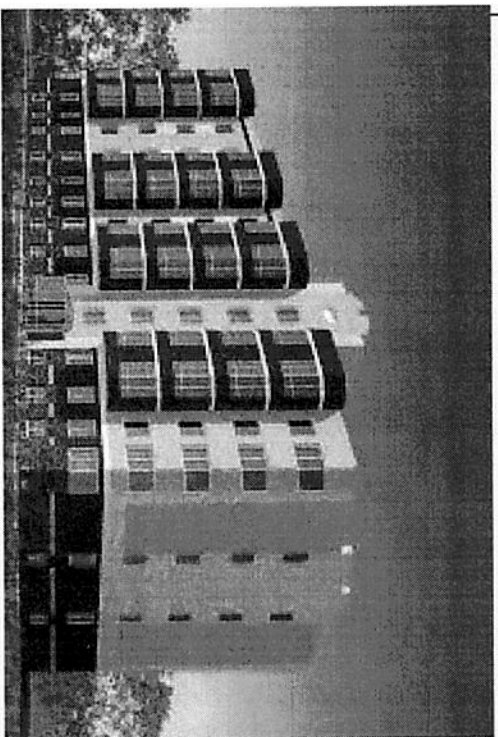
Когда должна
производиться оплата
по договору?

Гарантии
при долевом
строительстве жилья

Ответственность
за нарушение законодательства
о долевом строительстве

Оплата по договору участия в долевом строительстве должна производиться исключительно в безналичном порядке после его государственной регистрации в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (ч. 3 ст. 56 Закона № 214-ФЗ).

Если застройщик привлекает денежные средства с использованием счетов эскроу, то денежные средства до окончания строительства «хранятся» на специальном банковском счете, доступа к которому застройщик не имеет и, соответственно, отсутствуют риски потери данных средств (ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ).



Если строительство осуществилось в порядке Закона № 214, то в случае банкротства застройщика риски безвозвратной потери вложенных в строительство средств отсутствуют, ответственность застройщика застрахована или обеспечена Фондом защиты прав граждан-участников долевого строительства, учредителем которого является государство.

Между дольщиком и легальным застройщиком, применяются положения Федерального закона 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", предусматривающие штрафные санкции за неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства застройщик уплачивает гражданину-участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

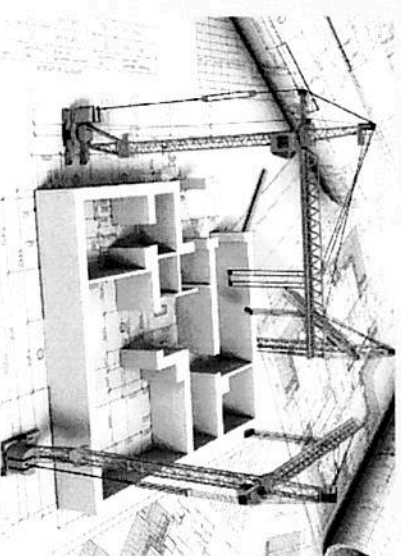
Административная:

- ст. 13.19.3 Кодекса российской Федерации об административных правонарушениях Нарушение порядка размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства

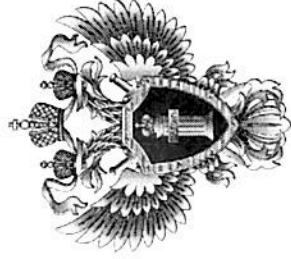
ст. 14.28 Кодекса российской Федерации об административных правонарушениях Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Уголовная:

ст. 200.3 Уголовного кодекса Российской Федерации Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости



Капитальный ремонт



• Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт в соответствии со ст. 158 ЖК РФ.

• При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в сроки, установленные ст. 169 ЖК РФ.



ПРОКУРАТУРА СИМФЕРОПОЛЬСКОГО РАЙОНА



Есть ли ответственность за неуплату взносов?

• Взносы на капитальный ремонт должны вносить собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме. Для собственников жилых помещений в многоквартирном доме взнос на капитальный ремонт включен в структуру платы за жилье и коммунальные услуги (п. 2 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ).

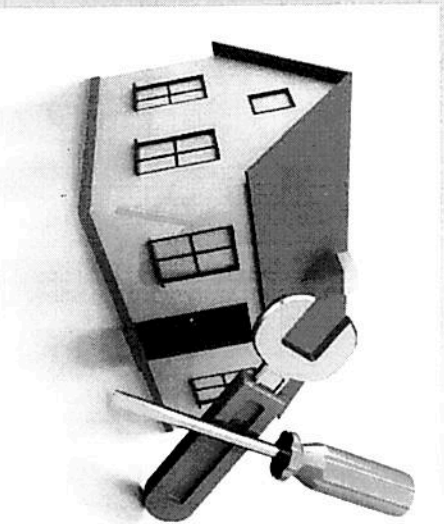
• Расходы собственников жилых помещений на уплату взноса на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, по которым может быть предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ч. 6 ст. 159 ЖК РФ)

В соответствии с п. 14.1 ЖК РФ Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

Какие работы входят в капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме?

Статьей 166 ЖК РФ установлен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, а именно:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.



Какие дома подлежат включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД?

В соответствии со ст. 168 ЖК РФ в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (МКД) подлежат включению все МКД, расположенные на территории Республики Крым, за исключением признанных в установленном законом порядке аварийными и подлежащими сносу (подп. 1 п. 2 ст. 168 ЖК РФ).

Кроме того, в соответствии со ст. 6 Закона Республики Крым № 48-ЗРК в региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД не подлежат включению:

- многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 %
- многоквартирные дома, в которых имеется менее чем 3 квартиры.

Кто является плательщиком взносов на капитальный ремонт?

В соответствии со ст. ст. 158 и 170 ЖК РФ все собственники помещений в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД, являются плательщиками взносов на капитальный ремонт.

Что такое фонд капитального ремонта многоквартирного дома?

Это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капитальный ремонт.

В соответствии с п. 3 ст. 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

