|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДАЮ:  Заместитель прокурора  Вологодского района  младший советник юстиции  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.А.Бахориков  «01» ноября 2018г. |

**Какие договоры, заключенные вместо договора долевого участия, должны вызвать сомнение?**

Согласно нормам 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) самым важным требованием является то, что договор участия в долевом строительстве (ДДУ) и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, должны пройти государственную регистрацию.

Перед заключением договора целесообразно ознакомиться с информацией, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства на сайте единого института развития в жилищной сфере: **дом.рф**. В этой системе размещаются сведения о наличии заключения уполномоченного органа о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям, об отчислении застройщиком обязательных взносов в компенсационный фонд, а также проекты договоров участия в долевом строительстве, используемых застройщиком.

Договор обязательно должен содержать условия об объекте строительства (МКД и (или) иной объект недвижимости); о сроке передачи объекта в собственность; цене договора. При этом в договоре может быть указана стоимость всего объекта долевого строительства или формула расчета цены. Например, цена может определяться как произведение размера фактической площади объекта на цену одного квадратного метра площади объекта. Если частью квартиры являются лоджия, веранда, балкон или терраса, то цена может быть рассчитана с применением понижающего коэффициента. Кроме того, если договор с первым участником строительства заключен до 20.10.2017, цена может состоять из двух частей: из затрат на строительство (создание) объекта и оплаты услуг застройщика. Цену можно уплатить единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке, но только после государственной регистрации договора. Денежные средства в счет оплаты цены договора необходимо вносить на расчетный счет в банке, а ни в коем случае не по приходному ордеру или расписке. Застройщик вправе получить денежные средства по договору только после его государственной регистрации.

Что касается переноса сроков строительства, то Верховный Суд Российской Федерации однозначно сказал, что уведомление застройщиком участника долевого строительства о переносе сроков строительства не влечет изменения сроков, предусмотренных договором. Для их изменения необходимо заключение застройщиком и участником долевого строительства соглашения, подлежащего государственной регистрации (ч. 3 ст. 6 Федерального закона   
№ 214-ФЗ).

В договоре также прописывается гарантийный срок, который не может быть менее пяти лет на объект долевого строительства и менее трех лет - на инженерное и технологическое оборудование.

При отсутствии в договоре указанных условий он считается незаключенным. Исключения установлены в отношении договоров об участии в долевом строительстве, если оплата по ним осуществляется с использование счетов эскроу.

Условия договора, освобождающие застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства, ничтожны (ч. 4 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ).

Поскольку договор предполагает, что средства, привлеченные на строительство дома, должны быть направлены застройщиком только на цели, связанные со строительством конкретного дома (домов), то заключая иные договоры, строительная компания может реализовывать деньги на другой проект.

Поэтому следует быть предельно внимательными, если вместо ДДУ предложено заключить предварительный договор купли-продажи, предварительный договор долевого строительства, инвестиционный договор, договор бронирования определенной квартиры, договор купли-продажи векселя, который будет погашен им путем предоставления квартиры, договор займа, а также внести денежные средства на свой депозитный счет в банке и т.д.

Законодательство об участии в долевом строительстве будет распространяться на указанные правоотношения только в случае, если суд установит, что сторонами действительно имелся в виду ДДУ.

К примеру, при заключении предварительного договора купли-продажи квартиры застройщик заключает с покупателем договор, по которому обязуется продать ему квартиру по договору купли-продажи, когда дом будет построен. Деньги считаются «обеспечительным платежом». Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен. Часто характеристики квартиры, определенные предварительным договором, не соответствуют фактически построенной. Цена квартиры в основном договоре может стать значительно выше, чем в предварительном. В случае нарушения застройщиком договора покупателю придется доказывать сам факт оплаты средств по договору. У покупателя не возникает права требования квартиры. Не исключен риск, что в лучшем случае, компания, использовав деньги покупателей как беспроцентный кредит, просто их вернет, а в худшем – вероятность «двойных продаж».

В случае заключения предварительного договора участия в долевом строительстве основной договор может быть не заключен, поскольку есть опасность неполучения застройщиком разрешительной документации.

Договор бронирования не дает гарантии получения недвижимости в собственность.

Внесение денежных средств на депозитный счет в банке, как и заключение договора займа, не подразумевают возникновения права требования квартиры от застройщика. Существует риск получения через определенный срок возврата денежных средств от банка вместо получения квартиры от застройщика.

При инвестиционной схеме у дольщика возникают права и обязанности застройщика.

Старший помощник прокурора

Вологодского района

юрист 1 класса Н.Г.Миронова