

Модуль 3. Тема 3.1.

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Подготовила: Порошина Л.В., студентка 4 курса
юридического факультета, гр. Ю102, ДС 2/2

Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве производится в соответствии с требованиями закона **№ 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"**. Регистрирует договор застройщик.
При этом закон не запрещает дольщику сделать это самостоятельно!



В регистрирующий орган - Росреестр - необходимо представить:

- 1.** Заявление о государственной регистрации;
- 2.** Документ об уплате государственной пошлины (размер госпошлины установлен ст. 333.33 Налогового кодекса РФ);
- 3.** Документы, подтверждающие полномочия представителя правообладателя и участников сделок, в том числе полномочия представителя юридического лица действовать от имени последнего;
- 4.** Документы, устанавливающие наличие права;
- 5.** Документ, удостоверяющий личность, предъявляемый физическим лицом - представителем организации;
- 6.** Учредительные документы (или их нотариально удостоверенные копии) юридического лица;
- 7.** Документы с описанием объекта долевого строительства (например, квартиры), указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества (дома) и планируемой площади. При регистрации ДДУ с дольщика могут потребовать и иные документы (на усмотрение регистрирующего органа).

Договор участия в долевом строительстве должен содержать (ст. 4 214-ФЗ):

- 1) **определение** подлежащего передаче застройщиком конкретного **объекта долевого строительства**, в соответствии с проектной документацией 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.



После регистрации договора участия в долевом строительстве по требованию участника долевого строительства в соответствии с ч. 2 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ застройщик обязан **представить для ознакомления:**

- 1) разрешение на строительство;
- 2) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 3) заключение государственной экспертизы проектной документации;
- 4) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- 5) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Привлечение денежных средств граждан для строительства жилых помещений допускается только после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.



Какие гарантии дает закон?

Согласно 214-ФЗ одним из возможных способов привлечения денежных средств граждан, связанных с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию, является заключение договора участия в долевом строительстве (далее - ДДУ).

Прежде всего одной из основных гарантий соблюдения прав граждан, предусмотренной 214-ФЗ, является запрет заключения застройщиком ДДУ до получения им разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок или договор аренды, субаренды земельного участка, предназначенного для строительства объекта (ст. 3 214-ФЗ). Данная норма исключает возможность совершения мошеннических действий в отношении граждан по привлечению их денежных средств на строительство мнимых, не существующих объектов.

Кроме того, ДДУ заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (ч. 3, ст. 4 214-ФЗ). Таким образом, законодательно исключена возможность осуществления недобросовестным застройщиком «двойной» продажи жилого помещения. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии при регистрации ДДУ осуществляет проверку наличия прав третьих лиц на объект и проверяет наличие квартиры в строящемся объекте путем анализа проектной документации строящегося жилого дома.



Согласно ст. 13 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств застройщика по ДДУ с момента его регистрации у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. Данное положение 214-ФЗ предоставляет дополнительные гарантии соблюдения прав участников долевого строительства в случае банкротства (преднамеренного банкротства) застройщика. Деятельность застройщиков при привлечении денежных средств граждан по ДДУ подлежит государственному контролю со стороны уполномоченных органов субъектов Российской Федерации.

Какие документы должен предоставить застройщик?

обязательным условием для получения застройщиком права на привлечение денежных средств граждан для строительства является соблюдение им не только требований, указанных в части 1 статьи 3 214-ФЗ (получение разрешения на строительство, опубликование проектной декларации, государственная регистрация права на земельный участок), но и требований части 2 статьи 3 и части 3 статьи 4 214-ФЗ (наличие договора, заключенного в письменной форме и прошедшего государственную регистрацию).

1. Разрешение на строительство.
2. Технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.
3. Заключение государственной экспертизы проектной документации.
4. Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения.
5. Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок. Заявление о государственной регистрации.
6. Документ об уплате государственной пошлины (размер государственной пошлины установлен ст. 333.33 Налогового кодекса РФ).
7. Документы, подтверждающие полномочия представителя правообладателя и участников сделок, в том числе полномочия представителя юридического лица действовать от имени последнего. Документы, устанавливающие наличие права.
8. Документ, удостоверяющий личность, предъявляемый физическим лицом - представителем организации.
9. Учредительные документы (или их нотариально удостоверенные копии) юридического лица.
10. Документы с описанием объекта долевого строительства, указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади.
11. Разрешение на строительство.
12. Проектную декларацию.
13. План создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в его составе жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из них.

Спасибо за внимание!