

ПАМЯТКА ДОЛЬЩИКА

механизмы защиты прав граждан -
участников долевого строительства



МЕХАНИЗМЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ

С 1 января 2014 года вступила в силу норма федерального законодательства об обязательном страховании гражданской ответственности застройщиков, привлекающих средства граждан. Это значит, что в случае неисполнения обязательств перед дольщиком, даже в случае банкротства строительной компании, он сможет вернуть вложенные деньги.

При государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве на каждом объекте застройщик должен предоставить в регистрационную палату один из следующих документов:

- договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Таким образом, Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» (да-

лее – Закон № 214-ФЗ) предусматривает два обязательных способа обеспечения исполнения обязательства по передаче жилого помещения:

- 1.зalog (когда признаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок и строящийся на нем многоквартирный дом).
- 2.указанные выше договоры поручительства или страхования.

Данные способы обеспечения действуют совместно, а не по выбору застройщика.

Данные механизмы защиты прав дольщиков действуют только при заключении договора долевого участия в строительстве, предусмотренной Законом №214-ФЗ.

ПОРУЧИТЕЛЬСТВО БАНКА

Перед заключением первого договора участия в долевом строительстве застройщик должен определить, каким образом будут обеспечиваться его обязательства по передаче объекта строительства.

Для участника долевого строительства способ обеспечения обязательств застройщика не является решающим, главное — застройщик должен доказать заключение одного из предусмотренных законом договоров.

Банк, предоставляющий поручительство, должен удовлетворять следующим требованиям:

1. наличие лицензии на осуществление банковских операций, которая выдана Центральным банком Российской Федерации и в которой указано право выдачи банковских гарантий;
2. осуществление банковской деятельности не менее пяти лет;
3. наличие уставного капитала в размере не менее 200 миллионов рублей;
4. наличие собственных средств (капитала) в размере не менее одного миллиарда рублей;
5. соблюдение обязательных нормативов, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Федерации о банках и банковской деятельности, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев;

б.отсутствие требования Центрального банка Российской Федерации об осуществлении мероприятий по финансовому оздоровлению кредитной организации.

Срок действия поручительства должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства может обеспечиваться страхованием гражданской ответственности застройщика:

- участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (далее – ОВС), созданном исключительно для осуществления указанного вида страхования;
- заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика.

КОММЕРЧЕСКОЕ СТРАХОВАНИЕ

Если застройщик заключает договор страхования со страховой организацией (не ОВС), такая организация помимо соответствующей лицензии должна соответствовать следующим требованиям:

1. осуществление страховой деятельности не менее пяти лет;
2. наличие собственных средств в размере не менее чем 400 миллионов рублей, в том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 миллионов рублей;
3. соблюдение требований финансовой устойчивости, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев;
4. отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации;
5. отсутствие решения Центрального банка Российской Федерации (Банка России) о назначении временной администрации страховой организации;
6. отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве.

ОБЩЕСТВО ВЗАИМНОГО СТРАХОВАНИЯ

Для того чтобы застраховать свою ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору, застройщик вправе вступить в общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков.

Данное общество является некоммерческой организацией, основной целью деятельности которого является взаимное страхование имущественных интересов своих членов.

ОВС застройщиков создано под контролем государства и будет единым на всю страну. В него входят застройщики, привлекающие денежные средства участников долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве.

Деятельность ОВС регулируется Федеральным законом от 29 ноября 2007 года № 286-ФЗ «О взаимном страховании».

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ О СТРАХОВАНИИ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА?

1. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей – участников долевого строительства

Выгодоприобретателями по договору страхования являются граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались в соответствии с Законом № 214-ФЗ для строительства объекта долевого строительства по договору, предусматривающему передачу жилого помещения. Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору с уведомлением об этом страховщика в письменной форме.

2. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденные:

- решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии с Законом 214-ФЗ;

- решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

3. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. При этом выгодоприобретатель сохраняет право на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения.
4. Минимальная страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, рассчитывается исходя из цены договора и **не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилья в субъектах Российской Федерации, определенной Минрегионом России на дату заключения договора страхования.**

ПОРЯДОК ВЫПЛАТ

1. Если застройщик для обеспечения обязательств по передаче объекта строительства заключил договор поручительства. В случае неисполнения обязательства по передаче жилого помещения участник долевого строительства до предъявления требований к банку должен предъявить требование к застройщику. Если застройщик отказался удовлетворить требование участника долевого строительства или участник долевого строительства не получил от него в разумный срок ответ на предъявленное требование, это требование может быть предъявлено банку, выдавшему поручительство.
2. Если застройщик для обеспечения обязательств по передаче объекта строительства заключил договор страхования. Порядок страховой выплаты при страховании ответственности застройщика регулируется договором страхования и правилами страхования, которые утверждаются страховщиком и являются неотъемлемой частью договора страхования.

Очевидно, что участник строительства (выгодоприобретатель) должен обратиться в страховую организацию или в ОВС в пределах срока исковой давности при обращении взыскания на предмет залога в соответствии с Законом 214-ФЗ или до завершения конкурсного производства в отношении застройщика. Вместе с тем, Федеральным законом «О взаимном страховании» предусмотрено, что выплата страхового возмещения выгодоприобретателю должна осуществляться в срок, не превышающий тридцати дней с даты представления документов выгодоприобретателем, независимо от наличия и размера задолженности члена общества по уплате страховой премии.

ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКА

Регистрационная палата, в которую были представлены документы для регистрации договора участия в долевом строительстве, при непредставлении документов, подтверждающих заключение договора поручительства или страхования, в течение пяти рабочих дней со дня отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве уведомляет о таком отказе уполномоченный на осуществление контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома.

При подаче заявления о продлении срока действия разрешения на строительство застройщик также должен представить договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве или договор страхования гражданской ответственности лица, привлекающего денежные средства для долевого строительства.

14 ПАМЯТКА ДОЛЬЩИКА

При осуществлении государственного строительного надзора должны учитываться обращения и заявления граждан, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информация от органов государственной власти (должностных лиц органа государственного надзора), органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах привлечения денежных средств граждан в нарушение законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

В договоре долевого строительства должны содержаться следующие условия:

- определение объекта долевого строительства, подлежащего передаче дольщику. Объект определяется на основании проектной документации и представляет собой копию из поэтажного плана строящегося жилого дома, на которой указаны конкретные помещения, подлежащие передаче дольщику;
- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. В качестве срока может быть указана точная календарная дата либо окончание квартала;
- цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
- гарантийный срок на объект долевого строительства.

При отсутствии хотя бы одного из этих четырех условий договор будет считаться незаключенным.

Помните два важнейших правила:

- договор на участие в долевом строительстве считается заключенным только с момента государственной регистрации. **Оплачивайте договор только после государственной регистрации**, это защитит вас от двойных продаж;
- **желательно заключать договор долевого участия в строительстве только с застройщиком.**

ОСТОРОЖНО: «СЕРЫЕ» СХЕМЫ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ!

Всегда помните: только приобретение жилья в рамках Закона №214-ФЗ гарантирует вам защиту ваших прав и интересов.

Число сомнительных, рискованных схем постоянно растет. Перечислим лишь некоторые из них:

- предварительный договор купли-продажи квартиры;
- предварительный договор участия в долевом строительстве;
- договор бронирования;
- договор займа;
- вексельная схема;
- договор соинвестирования или инвестиционный договор;
- участие в хозяйственной деятельности потребительского общества;
- вступление в коммандитное товарищество.

Если застройщик предлагает заключить договор по «серой» схеме, велик риск, что он изначально не планирует выполнять свои обязательства перед вами. Только дого-

вор долевого участия в строительстве гарантирует защиту ваших прав и интересов.

Если у вас возникают подозрения, что застройщик привлекает средства по незаконной схеме, обращайтесь в:

- Министерство строительного комплекса Московской области;
- Администрацию муниципального образования Московской области;
- территориальные органы прокуратуры;
- ГУ МВД России по Московской области;
- судебные органы.

ВАЖНО ПОМНИТЬ

При принятии решения о покупке строящегося жилья участник долевого строительства должен четко понимать, что государством поддерживается только один способ такой покупки – заключение договора участия в долевом строительстве.

Только заключение договора долевого участия гарантирует компенсацию расходов, понесенных участником долевого строительства, в случае невозможности передачи жилого помещения.

Обязательное страхование или поручительство будет распространяться только на новые объекты, первый договор долевого участия, по которому заключен после 01.01.2014 года. Застройщик обязан сообщать дольщикам о наличии или отсутствии предусмотренного законом обеспечения своих обязательств.

Материалы брошюры подготовлены по заказу Министерства строительного
комплекса Московской области. Брошюра актуальна на 01.01.2014.
Основана на текстах действующего законодательства
Российской Федерации.
Сайт: www.msk.mosreg.ru.
Распространяется бесплатно.