



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS

Договор участия в долевом строительстве. Уступка прав требования по договору участия в долевом строительстве

Д.П. Гордеев - ведущий юрисконсульт Направления «Городское хозяйство»

**IV Всероссийское совещание по развитию жилищного строительства
Москва, 8 сентября 2016 г.**

Договор участия в долевом строительстве и его альтернативы



- Привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (...),
- **допускается только:**
 - на основании договора участия в долевом строительстве
 - путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке МКД, **облигаций особого вида - жилищных сертификатов**, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством РФ о ценных бумагах
 - **жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами** в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов:
 - ЖСК – п. V Жилищного кодекса РФ
 - ЖНК – ФЗ от 30.12.04 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»

Основные законодательные изменения

- **Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 304-ФЗ** «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым также внесены изменения в:
 - Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»
 - Федеральный закон «О рекламе»
 - Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»
- **Федеральный закон от 1 мая 2016 г. № 139-ФЗ** "О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления уголовной ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости"
- **Федеральный закон от 29 декабря 2015 г. № 391-ФЗ** "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации " в части изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»

Договор участия в долевом строительстве и его альтернативы (2)

- Запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 настоящей статьи
- Сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение требований, установленных частью 2 настоящей статьи, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, заключившего такую сделку
 - (часть 2¹ статьи 1 ФЗ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ)
- Лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных настоящей статьей, несут ответственность в соответствии с законодательством РФ
 - (часть 2² статьи 1ФЗ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ)

Нелегитимные альтернативы договора участия в долевом строительстве

- ▶ ...**привлечение** денежных средств граждан для строительства (до ввода в эксплуатацию) осуществляется **посредством** иных сделок, совершаемых **без учета требований ФЗ № 214-ФЗ**:
 - заключения договоров **купли-продажи** жилого помещения в объекте строительства
 - заключения **предварительных договоров участия в долевом строительстве**
 - заключения **предварительных договоров купли-продажи** жилого помещения в объекте строительства
 - заключения **договоров займа**, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в МКД (ином объекте недвижимости) после завершения его строительства в собственность
 - внесения денежных средств и (или) иного имущества в качестве **вклада в складочный капитал товарищества на вере** (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в МКД после завершения его строительства в собственность
 - заключения **договоров простого товарищества** в целях осуществления строительства МКД с последующей передачей жилого помещения в таком МКД в собственность
 - **выдачи векселя** для последующей оплаты им жилого помещения в МКД
 - заключения **договоров инвестирования строительства**
 - заключения **иных договоров**, связанных с передачей гражданином денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства МКД и последующей передачей жилого помещения в таком МКД в собственность
- *(Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием*
- *граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 4 декабря 2013 г.)*

Отношения, регулируемые ФЗ № 214-ФЗ



- Положения ФЗ № 214-ФЗ являются **специальными** по отношению к положениям ГК РФ о купле-продаже будущей вещи
- Отношения, возникающие в связи с заключением **предварительного** договора долевого участия в строительстве, регулируются ФЗ № 214-ФЗ
- ФЗ № 214-ФЗ имеет свой предмет регулирования и **не относится** к актам законодательства о градостроительной деятельности
- Отношения между застройщиком и дольщиком регулируются ФЗ № 214-ФЗ, нормы, регулирующие отношения между заказчиком и подрядчиком, (параграфы 1 и 3 главы 37 ГК РФ) к отношениям между застройщиком и дольщиком, в том числе касающиеся ответственности за качество работ, **применению не подлежат**
- Действие ФЗ № 214-ФЗ **распространяется** и на отношения, возникшие при совершении сделок по привлечению денежных средств граждан **иными способами** (заключения предварительных договоров купли-продажи, договоров об инвестировании строительства МКД, договоров займа..., договоров о совместной деятельности и т.д.), если судом установлено, что сторонами действительно имелся в виду ДДУ
- Если денежные средства по договору, стороной которого **вследствие перемены лиц** в обязательстве **является гражданин**, привлечены для строительства квартиры в МКД, то данные отношения **регулируются ФЗ № 214-ФЗ**
- Действие ФЗ № 214-ФЗ **распространяется на все соответствующие отношения**, возникшие при совершении сделок по привлечению денежных средств граждан иными способами
- Привлечение средств граждан для строительства МКД **допустимо исключительно теми** лицами и способами, **которые прямо перечислены** в ФЗ № 214-ФЗ (только застройщик, а не агент, действующий от имени застройщика)

Распространение ФЗ № 214-ФЗ на финансирование гражданами строительства жилых домов блокированной застройки



- Действие ФЗ № 214-ФЗ в части регулирования отношений при строительстве (создании) МКД в равной степени распространяется на отношения при строительстве (создании) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, в случае привлечения для строительства (создания) таких домов денежных средств граждан и юридических лиц.
 - (часть 2³ статьи 1 ФЗ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 N 304-ФЗ)

- Действие положений части 2³ статьи 1 ФЗ № 214-ФЗ (в редакции ФЗ от 3 июля 2016 г. N 304-ФЗ) распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств дольщиков для строительства (создания) ...иных объектов недвижимости, если государственная регистрация первого ДДУ ...иного объекта недвижимости [жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков] осуществляется после 1 января 2017 г.
 - (часть 3 статьи 6 ФЗ от 3 июля 2016 г. N 304-ФЗ)



Предмет договора участия в долевом строительстве

- По договору участия в долевом строительстве:
 - одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц **построить (создать)** МКД и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов **передать** соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства,
 - а другая сторона (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.

• (часть 1 статьи 4 ФЗ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ)

Существенные условия ДДУ (1)

- определение подлежащего передаче конкретного **объекта долевого строительства** в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе **план объекта долевого строительства***
- **срок передачи** застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства
- **цену договора**, сроки и порядок ее уплаты
- **гарантийный срок** на объект долевого строительства;
- **способы обеспечения** исполнения застройщиком обязательств по договору
- условия, предусмотренные ч. 5 ст. 18¹ ФЗ № 214-ФЗ, в случае, указанном в ч. 1 ст. 18¹ ФЗ № 214-ФЗ***

– (часть 4 статьи 4 ФЗ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ в ред. ФЗ от 3 июля 2016 г. N 304-ФЗ)

Понятие «план объекта долевого строительства» *

План объекта долевого строительства – документ, отображающий

① в графической форме (схема, чертеж)	■ расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения,
② в графической форме (схема, чертеж)	■ местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) МКД и (или) иного объекта недвижимости,
③ основные характеристики МКД и (или) иного объекта недвижимости	■ сведения в соответствии с проектной документацией о: ■ виде МКД и (или) иного объекта недвижимости, ■ назначении МКД и (или) иного объекта недвижимости, ■ об этажности МКД и (или) иного объекта недвижимости, ■ общей площади МКД и (или) иного объекта недвижимости, ■ о материале наружных стен и поэтажных перекрытий МКД и (или) иного объекта недвижимости, ■ классе энергоэффективности МКД и (или) иного объекта недвижимости, ■ сейсмостойкости МКД и (или) иного объекта недвижимости,
④ основные характеристики жилого или нежилого помещения	■ назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), ■ об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства ■ сведения в соответствии с проектной документацией ■ о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), ■ о количестве и площади ■ комнат, ■ помещений вспомогательного использования, ■ лоджий, ■ веранд, ■ балконов, ■ террас в жилом помещении, ■ о наличии и площади частей нежилого помещения

(п. 1 ч. 4 ст. 4 ФЗ от 30.12.04 № 214-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 N 304-ФЗ)

Существенные условия ДДУ (**)

- Существенное условие ДДУ, установленное п. 6 ч. 4 ст. 4 ФЗ № 214-ФЗ:
 - ▶ В случаях, если после ввода в эксплуатацию объекта социальной инфраструктуры
 - на такой объект **возникает право общей долевой собственности у дольщиков**
 - или такой объект **безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность,**
- **в отношении объекта социальной инфраструктуры** затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов по целевым кредитам на строительство, реконструкцию которого возмещаются частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых дольщиками, **ДДУ должен содержать**
- **назначение** объекта социальной инфраструктуры
- **цели затрат** застройщика из числа целей, указанных в п. 8 - 10 и 12 ч. 1 ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ, и **размеры таких затрат**, в том числе с указанием целей и размеров таких затрат, подлежащих возмещению **за счет денежных средств, уплачиваемых всеми дольщиками**
- **цели и размеры затрат застройщика**, установленных в соответствии с требованиями п. 8 - 10 и 12 ч. 1 ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ и подлежащих возмещению **за счет денежных средств, уплачиваемых дольщиком, с которым заключен ДДУ**
- **сведения об** указанных в ч. 3 и 4 ст. 18¹ ФЗ № 214-ФЗ
 - договоре **о развитии** застроенной территории,
 - договоре **о комплексном освоении** территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса,
 - договоре **о комплексном развитии** территории по инициативе правообладателей,
 - договоре **о комплексном освоении** территории по инициативе ОМС
 - или **иных договоре или соглашениях, заключенных** застройщиком с органом государственной власти, ОМС

Существенные условия ДДУ (2)

- При заключении ДДУ застройщиком, заключившее в соответствии с ГрК РФ **договор об освоении территории** или **договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса**, в ДДУ, заключенном в отношении жилого помещения экономического класса гражданином - участником долевого строительства, который имеет право на приобретение жилья экономического класса, **наряду с предусмотренными ч. 4 ст. 4 ФЗ № 214-ФЗ условиями указываются:**
 - **сведения** о том, что объект долевого строительства, **соответствует** условиям отнесения к жилью экономического класса и **создается** застройщиком в целях строительства жилья экономического класса
 - **сведения о реквизитах и сторонах договора** об освоении территории **или договора** о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса
 - **цена ДДУ** в расчете на 1 кв.м общей площади объекта долевого строительства, **которая не может превышать цену, указанную в протоколе о результатах аукциона** на право заключения договора об освоении территории или договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, либо в случаях, предусмотренных ч. 24 - 26 ст. 46⁷ ГрК РФ, начальную цену предмета такого аукциона
 - (ч. 10¹ ст. 4 ФЗ от 30.12.04 № 214-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 N 304-ФЗ)
 - **Обязательным приложением** к указанному ДДУ является **протокол** о результатах аукциона или **извещение** о проведении такого аукциона
 - (ч. 10² ст. 4 ФЗ от 30.12.04 № 214-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 N 304-ФЗ)

Цена договора участия в долевом строительстве. Порядок ее определения

- В договоре указывается **цена договора**, то есть **размер денежных средств, подлежащих уплате** дольщиком для строительства (создания) объекта долевого строительства
- Цена договора **может быть определена** в договоре как
 - **сумма**
 - денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства
 - и
 - денежных средств на оплату услуг застройщика
- *(первое и второе предложения ч. 1 ст. 5 ФЗ от 30.12.04 № 214-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 N 304-ФЗ)*

Цена договора участия в долевом строительстве. Порядок ее определения. Оплата цены ДДУ в рассрочку



- ► ...Цена договора **может быть определена** как произведение
- **цены единицы** общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства,
 - **и**
- соответствующей **общей площади** или площади объекта долевого строительства
- ► В случае, **если** частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются **лоджия, веранда, балкон, терраса**, цена договора **может быть определена** как произведение
- **цены единицы** общей приведенной площади такого жилого помещения
 - **и**
- **общей приведенной площади** такого жилого помещения.
- ► Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из
- суммы общей площади жилого помещения
- и площади лоджии, веранды, балкона, террасы **с понижающими коэффициентами**, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в ч. 1 ст. 23 ФЗ № 214-ФЗ [уполномоченным органом]
- *(третье и четвертое предложения ч. 1 ст. 5 ФЗ от 30.12.04 № 214-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 N 304-ФЗ)*

Цена договора участия в долевом строительстве. Порядок ее определения

- ▶ **Каким документом установлен понижающий коэффициент при определении цены ДДУ?**
- 1) Минстрой РФ после внесения в ФЗ от 30.12.04 № 214-ФЗ изменений ФЗ от 03.07.16 N 304-ФЗ значения понижающих коэффициентов **не устанавливал**
- 2) Согласно пункту 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утв. приказом Минземстроя РФ от 04.08. 98 N 37:
 - «Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, **подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами:** для лоджий - 0.5, для балконов и террас - 0.3, для веранд и холодных кладовых - 1.0».
-
- *Текст инструкции официально опубликован не был. Опубликовано в Строительной газете, N 37, 24.09.1999.*
- *В соответствии с письмом Минюста России от 11.09.98 г. N 6135-В7 этот приказ **не нуждается в государственной регистрации** (информация опубликована в газете "Экономика и жизнь", сентябрь 1998 г., N 38)*

Цена договора участия в долевом строительстве. Порядок ее определения

- ▶ Каким документом установлен **понижающий коэффициент** при определении цены ДДУ?
- Определение Верховного Суда РФ от 2 июля 2013 г. N АКПИ13-409:
 - «Пленум Верховного Суда РФ в п. 11 постановления от 29 ноября 2007 г. N 48 "О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части" разъяснил, что недействующим нормативным правовым актом следует считать в том числе акт формально не отмененный, но фактически не действующий в силу издания более позднего акта. Учитывая, что **Инструкция** [Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утв. приказом Минземстроя РФ от 04.08. 98 N 37] в части проведения технической инвентаризации и технического учета жилищного фонда **в настоящее время в силу прямого указания федерального законодателя не может применяться, и, следовательно, не действует...**»
 - **Инструкция** относится к нормативным правовым актам в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и **ее предписания** в названной сфере в силу части 8 статьи 47 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" **могли применяться лишь до 1 января 2013 г.**

Цена договора участия в долевом строительстве. Порядок ее определения

- ▶ Каким документом установлен **понижающий коэффициент** при определении цены ДДУ?
- **Строительные нормы и правила РФ СНиП 31-05-2003** "Общественные здания административного назначения" (приняты постановлением Госстроя РФ от 23 июня 2003 г. N 108)
 - Приложение В «Правила подсчета общей площади здания, площади помещений, строительного объема, площади застройки и этажности здания при проектировании»
 - «Площадь помещений зданий следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов). Площадь помещения мансардного этажа учитывается с понижающим коэффициентом 0,7 на участке в пределах высоты наклонного потолка (стены) при наклоне 30° - до 1,5 м, при 45° - до 1,1 м, при 60° и более - до 0,5 м».
- СНиП 31-05-2003 **отсутствует в Перечне** национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, утв. постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. N 1521

Цена договора участия в долевом строительстве.

Оплата цены ДДУ в рассрочку

- ▶ Уплата цены договора производится **после государственной регистрации ДДУ** путем внесения платежей
 - единовременно
 - или
 - в установленный договором период [рассрочка].
- (ч. 3 ст. 5 ФЗ от 30.12.04 № 214-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 N 304-ФЗ)
- ▶ Поправка об уплате цены договора только после государственной регистрации ДДУ **усиливает** нормы ФЗ № 214-ФЗ :
 - **п. 3 ст. 4 ФЗ № 214-ФЗ** о том, что ДДУ подлежит государственной регистрации и **считается заключенным с момента такой регистрации**, т.е. на основании ДДУ можно вносить плату только после госрегистрации ДДУ
 - **п. 2 ст. 3 ФЗ № 214-ФЗ** о том, что **право на привлечение** денежных средств граждан для строительства МКД имеют застройщики **на основании [заключенного] ДДУ**

Последствия нарушения обязательств по оплате цены ДДУ единовременно и в рассрочку

- ▶ В случае, если в соответствии с ДДУ уплата цены ДДУ должна производиться дольщиком путем **единовременного** внесения платежа,
 - просрочка внесения платежа в течение **более чем два месяца**
 - является основанием для **одностороннего отказа** застройщика от исполнения ДДУ в порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ
- ▶ В случае, если в соответствии с ДДУ уплата цены ДДУ должна производиться дольщиком путем **внесения платежей в предусмотренный ДДУ период**,
 - систематическое нарушение дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 раза в течение 12 месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 месяца,
 - является основанием для **одностороннего отказа** застройщика от исполнения ДДУ в порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ
- (ч. 4 и 5 ст. 5 ФЗ от 30.12.04 № 214-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 N 304-ФЗ)

Полномочия Правительства РФ по установлению дополнительных требований к ДДУ



До 1 января 2017 г.

Правительство Российской Федерации **вправе издавать** правила, обязательные для сторон договора при его заключении и исполнении

С 1 января 2017 г.

Правительство Российской Федерации **издает** правила, обязательные для сторон договора при его заключении и исполнении

(часть 2 статьи 4 ФЗ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ в ред. Федерального закона от 3 июля 2016 г. N 304-ФЗ)

Порядок заключения договора участия в долевом строительстве

- ДДУ заключается в **письменной** форме, подлежит **государственной регистрации** и считается заключенным **с момента** такой регистрации, если иное не предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.
 - (ч. 3 ст. 4 ФЗ № 214-ФЗ)
- Существенные условия ДДУ должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. ДДУ, заключенный в нарушение данного требования, **может быть** признан судом недействительным **только по иску** участника долевого строительства, заключившего такой договор.
 - (ч. 4¹ ст. 4 ФЗ № 214-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 N 304-ФЗ
- При отсутствии в ДДУ существенных условий, предусмотренных частью 4 статьи 4 ФЗ № 214-ФЗ , такой ДДУ **считается незаключенным**
 - (ч. 5 ст. 4 ФЗ № 214-ФЗ)

Порядок государственной регистрации ДДУ (1)



- ► Статья 48 Федерального закона от 13.07.15 N 218-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 № 304-ФЗ):
- На основании **заявления** сторон ДДУ
- **Необходимые документы:**
 - разрешение на строительство (**заявитель вправе не представлять**)
 - план создаваемого МКД, иного объекта недвижимости с указанием...
 - проектная декларация
 - **заключение** контролирующего органа **о соответствии застройщика и проектной декларации** требованиям ФЗ № 214-ФЗ, выданное не ранее чем за 60 дней до дня представления заявления о гос. регистрации ДДУ с 1-м дольщиком (**заявитель вправе не представлять**)
 - договор страхования гражданской ответственности застройщика... либо договор поручительства банка..., предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ, за исключением случая, если ДДУ предусмотрена обязанность дольщика внести оплату цены ДДУ на счет эскроу
 - договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям ФЗ № 214-ФЗ, по ДДУ
 - списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, которое построено или строится на земельных участках АИЖК... или на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена... (**если заявителем не представлены указанные списки, орган регистрации прав запрашивает указанные списки...**)

Порядок государственной регистрации ДДУ (2)

- ▶ Статья 48 Федерального закона от 13.07.15 N 218-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 № 304-ФЗ):
- При государственной регистрации **последующих ДДУ** МКД и (или) иного объекта недвижимости наряду с документами, предусмотренными ФЗ № 218-ФЗ, за исключением документов, указанных в п. 1 - 7 части 2 статьи 48 ФЗ № 218-ФЗ, застройщик:
 - также обязан представлять **договор страхования или договор поручительства банка**, указанные в п. 5 ч. 2 статьи 48 ФЗ № 218-ФЗ, в случае, если соответствующий договор заключен в отношении каждого дольщика МКД и (или) иного объекта недвижимости
 - **не вправе истребовать документы, которые ранее представлялись** на государственную регистрацию ДДУ
- В течение 5 рабочих дней со дня осуществления гос. регистрации ДДУ, заключенного застройщиком с 1-м дольщиком МКД и (или) иного объекта недвижимости, орган регистрации прав **направляет уведомление об этом** по электронной почте в контролирующий орган
- В случае, **если в орган регистрации прав поступило уведомление** контролирующего органа **об отсутствии у застройщика права привлекать** денежные средства граждан-дольщиков на строительство (создание) МКД в случаях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ **в ЕГРН** в отношении зарегистрированных ДДУ МКД и прав на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) таких МКД, также **вносятся дополнительные сведения об отсутствии у застройщика указанного права**

Порядок государственной регистрации ДДУ (3)

- Статья 48 ФЗ от 13.07.15 N 218-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 № 304-ФЗ):
 - При государственной регистрации **последующих ДДУ** МКД и (или) иного объекта недвижимости наряду с документами, предусмотренными ФЗ № 218-ФЗ, за исключением документов, указанных в п. 1 - 7 части 2 статьи 48 ФЗ № 218-ФЗ, застройщик:
 - также обязан представлять **договор страхования или договор поручительства банка**, указанные в п. 5 ч. 2 статьи 48 ФЗ № 218-ФЗ, в случае, если соответствующий договор заключен в отношении каждого дольщика МКД и (или) иного объекта недвижимости
 - **не вправе истребовать документы, которые ранее представлялись** на государственную регистрацию ДДУ

Основания приостановления регистрации ДДУ (1)

- ▶ **Статья 26 ФЗ от 13.07.15 N 218-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 № 304-ФЗ):**
- Осуществление ...государственной регистрации прав **приостанавливается** по решению государственного регистратора прав в случае, если:
 - (п. 2) с заявлением о ...государственной регистрации прав обратилось **ненадлежащее лицо**
 - (п. 5) **не представлены документы**, необходимые для ...государственной регистрации прав
 - (п. 6) представленные **документы не являются подлинными или сведения**, содержащиеся в них, **недостоверны**
 - (п. 7) **форма и (или) содержание документа** представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, **не соответствуют требованиям законодательства** Российской Федерации
 - (п. 8) представленные **документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами**
 - (п. 9) **не представлены** (не поступили) **документы (сведения)**, **запрошенные** органом регистрации прав по межведомственным запросам
 - (п. 10) представлена (поступила) **информация об отсутствии документов** (сведений), **запрошенных** органом регистрации прав по межведомственным запросам
 - (п. 13) **сделка**, подлежащая гос. регистрации или являющаяся основанием для гос. регистрации права **...является ничтожной**
 - (п. 23) земельный участок, на котором ...создается объект недвижимости, предоставлен, передан собственником не для целей строительства (размещения) такого объекта
 - (п. 38) на государственную регистрацию прав **представлен другой ДДУ в отношении того же объекта долевого строительства**

Основания приостановления регистрации

ДДУ (2)

- ▶ Статья 26 Федерального закона от 13.07.15 N 218-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16
№ 304-ФЗ): Осуществление ...государственной регистрации прав **приостанавливается** по решению государственного регистратора прав в случае, если:
 - (п. 2) с заявлением о ...государственной регистрации прав обратилось **ненадлежащее лицо**
 - (п. 5) **не представлены документы**, необходимые для ...государственной регистрации прав
 - (п. 6) представленные **документы не являются подлинными или сведения** содержащиеся в них, **недостоверны**
 - (п. 7) **форма и (или) содержание документа**, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, **не соответствуют требованиям законодательства** Российской Федерации
 - ...
 - (п. 38) на государственную регистрацию прав **представлен другой ДДУ в отношении того же объекта долевого строительства**
 - ...
 - (п. 54) в орган регистрации прав **поступило уведомление контролирующего органа об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан** - дольщиков на строительство (создание) МКД в случаях и порядке, которые предусмотрены ФЗ № 214-ФЗ



Основания отказа в регистрации ДДУ

-  **Статья 48 Федерального закона от 13.07.15 N 218-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 № 304-ФЗ):**
- В осуществлении ...государственной регистрации прав **отказывается** по решению государственного регистратора прав в случае,
 **если в течение срока приостановления не устранены причины,** препятствующие осуществлению ...государственной регистрации прав, указанные в статье 26 ФЗ № 218-ФЗ

Порядок внесения изменений в ДДУ

- ▶ В случае, если строительство (создание) МКД и (или) иного объекта недвижимости **не может быть завершено в предусмотренный договором срок**, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить дольщику соответствующую информацию и **предложение об изменении ДДУ**
- Изменение предусмотренного ДДУ срока** передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется **в порядке, установленном ГК РФ**
- (часть 3 статьи 6 ФЗ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ)*
- Статья 450 **ГК РФ**:
- Изменение ...договора возможны
 - **по соглашению сторон**, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими ФЗ или договором.
 - **По требованию одной из сторон** договор может быть изменен ...**по решению суда** только:
 - при существенном нарушении договора другой стороной;
 - в иных случаях, предусмотренных ГК, другими ФЗ или договором.
- Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора

Порядок внесения изменений в ДДУ

- **Пример:** Жалобы жителей на шум, возникающий из-за строительства МКД, не влекут существенного изменения условий ДДУ такого МКД - о переносе срока ввода в эксплуатацию МКД
- (Апелляционное определение СК по гражданским делам Московского областного суда от 21 апреля 2014 г. по делу N 33-8782/2014)
- Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд обоснованно исходил из того, что, истец в силу ст. 56 ГПК РФ **не доказал наличие совокупности условий, предусмотренных ст.ст. 450, 451 ГК РФ**, являющихся основанием для изменения условий договоров участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов.
- Вступая в договорные отношения с дольщиками, **ООО не могла исключать вероятность наступления любых хозяйственных рисков и должна была предвидеть возможность их наступления при определении сроков окончания строительства объектов.**
- Кроме того, на момент заключения договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов с дольщиками **ООО располагала данными о том, что строительство многоквартирных жилых домов ведется в населенном пункте с близ расположенными жилыми домами** и соответственно при проведении строительных работ ООО следовало соблюдать Закон Московской области от 11.01.2008 года N 1/2008-03 "Об обеспечении тишины и покоя граждан в ночное время на территории Московской области"

Порядок внесения изменений в ДДУ

- ▶ **Существенное изменение обстоятельств**, из которых стороны исходили при заключении договора, **является основанием** для его изменения..., если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа
- Изменение обстоятельств признается существенным**, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще **не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях**
- ▶ **Если стороны не достигли соглашения** о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами..., договор может быть расторгнут, **а по основаниям, предусмотренным п. 4 ст. 451 ГК РФ, изменен судом** по требованию заинтересованной стороны при наличии **одновременно** следующих условий:
 - в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств **не произойдет**
 - изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона **не могла преодолеть после их возникновения** при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота
 - исполнение договора без изменения его условий **настолько нарушило бы** соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, **что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать** при заключении договора;
 - из обычаев или существа договора **не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона**
 - (ч. 1 и 2 ст. 451 ГК РФ)
- Пункт 4 ст. 451 ГК РФ:** Изменение договора **в связи с существенным изменением обстоятельств** допускается по решению суда **в исключительных случаях**, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях

Уступка права требования по ДДУ

- ▶ **Уступка прав требований** по ДДУ дольщиком **допускается только после** уплаты им цены договора **или одновременно с переводом долга** на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ
- ▶ Уступка дольщиком прав требований по ДДУ допускается
- с **момента** государственной регистрации ДДУ
- до **момента** подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства
- (ч. 1 и 2 ст. 11 ФЗ от 30.12.04 № 214-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 N 304-ФЗ)
- ▶ ДДУ и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по ДДУ, **подлежат государственной регистрации** в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- (ст. 17 ФЗ от 30.12.04 № 214-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 N 304-ФЗ)

Уступка права требования по ДДУ

- ► **Уплата цены** уступки прав требований по ДДУ производится **после государственной регистрации соглашения (договора)** об уступке прав требований по ДДУ в случае, **если цедентом** по соглашению (договору) об уступке прав требований по ДДУ **является юридическое лицо**
- ► **Юридическое лицо, являющееся цедентом** по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, **несет ответственность за несоблюдение** предусмотренных частью 3 настоящей статьи требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством РФ
 - (ч. 3 и 4 ст. 11 ФЗ от 30.12.04 № 214-ФЗ в ред. ФЗ от 03.07.16 N 304-ФЗ)



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва

ул. Тверская, 20, стр. 1

mailbox@urbaneconomics.ru

тел./факс: (495) 363 50 47

(495) 787 45 20



facebook.com/UrbanEconomics



twitter.com/UrbanEconRu