Долевое участие в строительстве – способ минимизировать риски при покупке квартиры в строящемся доме

Управление Росреестра по Республике Карелия начинает цикл публикаций о таком способе приобретения жилья, как долевое строительство.

Приобретение квартиры в строящемся доме — важный и ответственный шаг, который требует от покупателя (дольщика) некоторой подготовки. Долгое время в российской практике существовали различные схемы оформления жилых помещений в строящихся домах. В целях уменьшения различного рода проблем, связанных с продажей квартир в строящихся домах, и упорядочения сделок с объектами долевого строительства был принят Федеральный закон от 30 декабря 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 — Закон об участии в долевом строительстве).

В данном нормативном акте содержатся гарантии защиты прав дольщиков и четкий порядок, который должен быть соблюден сторонами при совершении сделок, направленных на приобретение квартир в новостройках, систематизированы понятия и принципы в сфере долевого строительства.

Из всех возможных вариантов приобретения квартир в строящихся домах, договор участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) является наиболее популярной и востребованной сделкой на рынке недвижимости, поскольку он максимально защищает покупателя и их денежные средства от возможных злоупотреблений.

Прежде всего следует отметить, что в соответствии с вышеуказанным законом 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, допускается только:

 1) на основании договора участия в долевом строительстве;

 2) путем выпуска облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение жилых помещений;

 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение указанных требований запрещается. Сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение таких требований, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, заключившего такую сделку.

Лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение установленных требований несут ответственность, предусмотренную Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей), а также Уголовным кодексом Российской Федерации, предусматривающим наказание в виде обязательных, исправительных или принудительных работ либо лишения свободы.