

А. В. Клименчук

## ПРАВОМОЧИЯ СУБЪЕКТОВ, УЧАСТВУЮЩИХ В ОТНОШЕНИЯХ ПО ДОЛЕВОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ

***Аннотация.** В настоящей статье рассматриваются вопросы правового регулирования договора участия в долевом строительстве, приводится его характеристика анализируется субъектный состав и порядок заключения договора. Особое внимание уделено существенным условиям договора, правам и обязанностям сторон, ответственности сторон за нарушение принятых на себя обязательств. В работе раскрываются различные практические проблемы договора участия в долевом строительстве, с которыми стороны сталкиваются на практике и порядок их разрешения*

***Ключевые слова:** юриспруденция, конституция, сделка, жилище, строительство, отношения, лишение, пользование, улучшение, условия.*

**Д**оговор долевого участия в строительстве регулирует отношения между гражданами (участниками долевого строительства), вкладывающими свои денежные средства для долевого участия в строительстве многоквартирных домов, и лицом, привлекающим данные денежные средства (застройщик).

Определение понятия «участник долевого строительства» дается в ч.1 ст. 1 Федерального закона РФ от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup>. Под участниками долевого строительства понимаются: граждане и юридические лица, вносящие денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве.

Анализ указанной статьи Закона позволяет говорить о том, что данный закон регулирует:

1) отношения, связанные с привлечением денежных средств:

- граждан;
- юридических лиц, для долевого строительства;
- многоквартирных домов,

- иных объектов недвижимости,
- на основании договора участия в долевом строительстве;

2) отношения, связанные с возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости;

3) устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Важно, что в определении понятия «участники долевого строительства» делается особый акцент на том, что они должны вносить свои денежные средства именно на основании 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) многоквартирный дом 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. Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

<sup>1</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 30.12.2004 года №214-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. №1 (часть 1). Ст. 40.

Основная обязанность участника долевого строительства – полная и своевременная уплата всех платежей в порядке, размере и сроки, установленные договором участия в долевом строительстве.

Участник долевого строительства обязан в установленном договором порядке и в предусмотренный договором срок принять по акту приема-передачи от застройщика объект долевого строительства. Если такой срок договором не установлен, то на основании п.4 ст. 8 Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» участник обязан приступить к принятию объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления от застройщика.

В ч.ч.4-6 ст. 5 Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» содержатся санкции, применяемые к участникам долевого строительства за нарушение их обязательств перед застройщиком при уплате цены договора.

На основании ч.4 ст. 5 указанного Закона в случае, если в соответствии с договором уплата должна производиться участником долевого строительства единовременным внесением платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца служит основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона.

В соответствии с ч.5 ст. 5 Закона, если в соответствии с договором уплата должна производиться участником долевого строительства внесением платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, служит основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона.

В соответствии со ст. 9 Закона в случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями ст. 5 Закона, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Таким образом, посылаемое участнику долевого строительства требование в обязательном порядке должно содержать две составляющие:

- предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора;
- изложение последствий неисполнения требования задолженности об уплате цены договора.

В противном случае будет нарушена предусмотренная законом форма процедуры одностороннего расторжения договора участия в долевом строительстве.

При неисполнении участником долевого строительства направленного ему требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по рассмотренным основаниям, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства. При этом в случае нарушения застройщиком срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса застройщик уплачивает участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств застройщиком участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если участник долевого строительства гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Однако стоит учитывать, что при возврате застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований

по уплате участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или договором, не допускается.

На застройщика возложены две обязанности:

- построить (создать) объект строительства без отступлений от условий договора, которые (отступления) могут ухудшить качество такого объекта, а также без иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;

- удовлетворить предусмотренные законом обоснованные требования участника долевого строительства по безвозмездному устранению недостатков; соразмерному уменьшению цены договора; возмещению расходов участника долевого строительства на устранение недостатков в случае предъявления таковых.

В связи с этим возникает вопрос: неисполнение какой из обязанностей застройщиком дает основание участнику долевого строительства требовать расторжения договора? Думается, что участник долевого строительства вправе требовать расторжения договора участия в долевом строительстве при неисполнении застройщиком обязанностей по удовлетворению требований участника долевого строительства, так как нарушение требований к качеству объекта долевого строительства является самостоятельным основанием для расторжения договора участия в долевом строительстве<sup>2</sup>.

В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Помимо такого неблагоприятного для участника долевого строительства последствия, как возможность застройщика в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве, Федеральный закон РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусматривает и финансовые санкции. Как указано в п.6 ст. 5 Закона, при нарушении установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения

обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство (ст. 2).

Особенностью данного определения является то обстоятельство, что из числа возможных застройщиков Закон исключает индивидуальных предпринимателей, физических лиц, Российской Федерации, ее субъектов и муниципальные образования, так как застройщиком (при заключении договоров участия в долевом строительстве) может быть только юридическое лицо.

В соответствии со ст. 48 ГК РФ юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридические лица должны иметь самостоятельный баланс или смету.

Застройщиком может быть юридическое лицо любой организационно-правовой формы. В связи с участием в образовании имущества юридического лица его учредители (участники) могут иметь обязательственные права в отношении этого юридического лица либо вещные права на его имущество.

К юридическим лицам, в отношении которых их участники имеют обязательственные права, относятся хозяйственные товарищества и общества, производственные и потребительские кооперативы. К юридическим лицам, на имущество которых их учредители имеют право собственности или иное вещное право, относятся государственные и муниципальные унитарные предприятия, а также учреждения. К юридическим лицам, в отношении которых их учредители (участники) не имеют имущественных прав, относятся общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды, объединения юридических лиц (ассоциации и союзы).

Кроме того, на основании ст. 50 ГК РФ юридическими лицами могут быть организации, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности

<sup>2</sup> Кайль А. Н. Актуальные вопросы урегулирования споров в долевом строительстве // Жилищное право. 2009. №10.

(коммерческие организации) либо не имеющие извлечение прибыли в качестве такой цели и не распределяющие полученную прибыль между участниками (некоммерческие организации). Юридические лица, являющиеся коммерческими организациями, могут создаваться в форме хозяйственных товариществ и обществ, производственных кооперативов, государственных и муниципальных унитарных предприятий. Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в форме потребительских кооперативов, общественных или религиозных организаций (объединений), учреждений, благотворительных и иных фондов, а также в других формах, предусмотренных законом. Некоммерческие организации могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям.

Признаки застройщика:

1) наличие в собственности или на праве аренды земельного участка. Особо следует указать на четкую регламентацию Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» вида имущественных прав на земельный участок. Это может быть только либо право собственности, либо право аренды. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления;

2) наличие разрешения на строительство многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости. На основании ст. 51 Градостроительного кодекса РФ<sup>3</sup> разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство;

3) привлечение денежных средств дольщиков для строительства на принадлежащем юридическому лицу земельном участке многоквартирного дома и (или) иных

объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения. К иным объектам недвижимости могут относиться гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иные объекты недвижимости, за исключением объектов производственного назначения.

В качестве эмитента, имеющего право выпускать жилищные сертификаты, может выступать только застройщик, отвечающий приведенным выше требованиям.

Основными обязанностями застройщика являются следующие:

- обеспечение выполнения строительных работ в соответствии с проектной документацией, нормативными актами и действующими нормативами;
- осуществление постоянного и полного контроля за выполнением подрядными организациями строительных работ согласно заключенным договорам подряда на строительство;
- контроль качества строительных работ и осуществление технического надзора за их выполнением;
- осуществление строительства материалами и оборудованием как самостоятельно, так и через привлекаемые организации;
- совершение всех необходимых для осуществления строительства сделок с третьими лицами.

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с государственной регистрацией застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды такого земельного участка.

Кроме того, хотя на это прямо не указывается в Законе, застройщик должен обладать достаточными финансовыми ресурсами, чтобы обеспечить выполнение предусмотренных Законом требований. Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 30 ноября 2006 года №06-137/пз-н утверждена Инструкция «О порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года №190-ФЗ//Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. №1 (часть 1). Ст. 16.

<sup>4</sup> Об утверждении Инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика: Приказ ФСФР РФ от 30.11.2006 года №06-137/пз-н //Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 29.01.2007. №5.

В течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство застройщик обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство:

- сведения о площади, высоте и этажности планируемого объекта строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения;
- один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных подп. 2, 8-10 п. 12 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Застройщик вправе нанять для организации строительства объекта специализированную организацию-заказчика либо выполнять функции по строительству дома или иного объекта недвижимости самостоятельно. Это следует из определения договора участия в долевом строительстве, в соответствии с которым застройщик обязуется построить или создать в обусловленный договором срок многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости своими силами и (или) с привлечением других лиц и передать соответствующий объект участнику долевого строительства.

Застройщик вправе организовать долевое строительство следующими способами.

1. С привлечением специализированного заказчика. При этом способе застройщик осуществляет инвестиционную деятельность путем привлечения денежных средств инвесторов (участников долевого строительства), финансирования строительства и передачи построенных объектов долевого строительства его участникам. Для организации строительства застройщик привлекает специализированную организацию и заключает с ней договор на выполнение функций заказчика. Такая организация выполняет функции заказчика-застройщика, заключает договоры с поставщиками на поставку оборудования и стройматериалов, а также с подрядчиками на строительство объекта недвижимости, ведет учет капитальных затрат, связанных со строительством, готовит построенный объект к вводу в эксплуатацию.

2. Без привлечения специализированного заказчика, самостоятельно выполняя его функции. При использова-

нии этого способа застройщик наряду с осуществлением инвестиционной деятельности по привлечению денежных средств согласно договору участия в долевом строительстве совмещает одновременно функции заказчика по организации строительства.

3. Без привлечения третьих лиц, самостоятельно выполняя функции заказчика и генерального подрядчика. При этом способе застройщик наряду с инвестиционной деятельностью и выполнением функций заказчика осуществляет в соответствии с ч. 2 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ строительство объекта недвижимости, выполняя при этом функции подрядчика (генподрядчика).

Застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу следующие документы.

1. Учредительные документы застройщика.

2. Свидетельство о государственной регистрации застройщика. Форма свидетельства о государственной регистрации застройщика утверждена Постановлением Правительства РФ от 19 июня 2006 года №439 «Об утверждении форм и требований к оформлению документов, используемых при государственной регистрации юридических лиц, а также физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей»<sup>5</sup>.

3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе. Форма свидетельства о постановке на учет в налоговом органе утверждена Приказом Федеральной налоговой службы РФ от 1 декабря 2006 года №САЭ-3-09/826@ «Об утверждении форм документов, используемых при постановке на учет и снятии с учета российских организаций и физических лиц»<sup>6</sup>.

4. Утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении застройщиком такой деятельности менее трех лет (за исключением регистров бухгалтерского учета).

5. Аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности. На основании ст. 10 Федерального закона РФ от 7 августа 2001 года №119-ФЗ «Об аудиторской деятельнос-

<sup>5</sup> Об утверждении форм и требований к оформлению документов, используемых при государственной регистрации юридических лиц, а также физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей: Постановление Правительства РФ от 19.06.2002 года №439 //Собрание законодательства РФ. 01.07.2002. №26. Ст. 2586.

<sup>6</sup> Об утверждении форм документов, используемых при постановке на учет и снятии с учета российских организаций и физических лиц: Приказ ФНС РФ от 01.12.2006 года №САЭ-3-09/826@ «//Российская газета. 12.01.2007. №4.

ти»<sup>7</sup> аудиторское заключение – официальный документ, предназначенный для пользователей финансовой (бухгалтерской) отчетности аудируемых лиц, составленный в соответствии с федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности и содержащий выраженное в установленной форме мнение аудиторской организации или индивидуального аудитора о достоверности финансовой (бухгалтерской) отчетности аудируемого лица и соответствии порядка ведения его бухгалтерского учета законодательству РФ. Форма, содержание и порядок представления аудиторского заключения определяются федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности.

6. Разрешение на строительство.

7. Технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

8. Заключение государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом.

9. Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения.

10. Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок. Это может быть либо свидетельство о праве собственности на землю либо зарегистрированный в установленном порядке договор аренды земельного участка, предоставленного под строительство.

Любой из этих документов может содержать коммерческую тайну, а также информацию о других видах деятельности, которые никоим образом не касаются сферы интереса потенциального дольщика, если он, конечно, под этим видом не решил узнать интересующую его информацию, чтобы впоследствии она была использована недобросовестными конкурентами. А использование такой информации против интересов застройщика приведет к нарушению интересов и самого участника долевого строительства<sup>8</sup>. В связи с чем, как видится, в закон необходимо внести соответствующее изменение, ограничив обязанность застройщика предоставлять информацию, касающуюся только непосредственно деятельности по привлечению денежных средств для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и в необходимом объеме и подтверждающую финансовую состоятельность застройщика.

<sup>7</sup> Об аудиторской деятельности: Федеральный закон РФ от 07.08.2001 года №119-ФЗ //Собрание законодательства РФ. 13.08.2001. №33 (часть I). Ст. 3422.

<sup>8</sup> Козлова Е. Г. Содержание договора долевого участия в строительстве: субъекты, их права и обязанности//Правовые вопросы строительства. 2010. №2

Застройщик вправе расторгнуть договор участия в долевом строительстве. Основания для такого расторжения указаны в ч.4 и 5 ст. 5 Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Так, в соответствии с ч.4 ст. 5 Закона в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка в течение более чем три месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора. На основании ч.5 ст. 5 Закона в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства внесением платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, служит основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора. В обоих указанных случаях застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

Как и в случае одностороннего отказа от исполнения договора участия в долевом строительстве участника долевого строительства, при одностороннем отказе от исполнения договора участия в долевом строительстве застройщиком договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление

также должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора он обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

Таким образом, сторонами договора являются застройщик и участники долевого строительства. Застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющий в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающий денежные средства участников для долевого строи-

тельства на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Участник долевого строительства – юридическое или физическое лицо, вкладывающее денежные средства в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с целью получения в собственность жилых или нежилых помещений в указанных объектах.

Содержание договора составляют взаимные права и обязанности сторон:

- одна сторона (застройщик) обязуется обеспечить строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать в предусмотренный договором срок соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства;
- 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.

#### Библиография

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года №190-ФЗ//Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. №1 (часть 1). Ст. 16.
2. Кайль А. Н. Актуальные вопросы урегулирования споров в долевом строительстве//Жилищное право. 2009. №10.
3. Козлова Е. Г. Содержание договора долевого участия в строительстве: субъекты, их права и обязанности//Правовые вопросы строительства. 2010. №2.
4. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 30.12.2004 года №214-ФЗ //Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. №1 (часть 1). Ст. 40.
5. Об аудиторской деятельности: Федеральный закон РФ от 07.08.2001 года №119-ФЗ //Собрание законодательства РФ. 13.08.2001. №33 (часть I). Ст. 3422.
6. Об утверждении форм и требований к оформлению документов, используемых при государственной регистрации юридических лиц, а также физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей: Постановление Правительства РФ от 19.06.2002 года №439 //Собрание законодательства РФ. 01.07.2002. №26. Ст. 2586.
7. Об утверждении Инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика: Приказ ФСФР РФ от 30.11.2006 года №06-137/пз-н //Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 29.01.2007. №5.
8. Об утверждении форм документов, используемых при постановке на учет и снятии с учета российских организаций и физических лиц: Приказ ФНС РФ от 01.12.2006 года №САЭ-3-09/826@ «//Российская газета. 12.01.2007. №4.

#### References (transliteration)

1. Kayl' A. N. Aktual'nye voprosy uregulirovaniya sporov v dolevom stroitel'stve//Zhilishchnoe pravo. 2009. №10.
2. Kozlova E. G. Soderzhanie dogovora dolevogo uchastiya v stroitel'stve: sub'ekty, ikh prava i obyazannosti//Pravovye voprosy stroitel'stva. 2010. №2.