

Информационная справка

по вопросу долевого строительства многоквартирных жилых домов на территории Кабардино-Балкарской Республики с привлечением денежных средств граждан в соответствии с требованиями Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» по состоянию на 20.04.2016 год

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Кабардино-Балкарской Республики (далее Минстрой и ЖКХ КБР), согласно Постановления Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 14.04.2014 N 51-ПП "О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Кабардино-Балкарской Республики" является уполномоченным государственным органом, осуществляющим государственный контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. При выполнении данной государственной функции Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Кабардино-Балкарской Республики руководствуется федеральным законом от 30.12.2004 г., №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», постановлением Правительства РФ от 27.10.2005 г. №645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства», Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации, законом «О защите прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Кабардино-Балкарской Республики» от 17.11.2011 г. №96-РЗ, Приказом Минстроя и ЖКХ КБР от 27 апреля 2015 года №57 об утверждении административного регламента по осуществлению контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Кабардино-Балкарской Республики, ежегодным планом проверок юридических лиц (индивидуальных) предпринимателей на 2016 год и др.

По информации, предоставленной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кабардино-Балкарской Республике, на сегодняшний день на территории Кабардино-Балкарской Республике ведется строительство многоквартирных домов с привлечением денежных средств граждан, по которым имеются в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г., №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Федерации» зарегистрированные договора долевого участия на следующих 12 земельных участках:

1. г. Нальчик по ул. Калмыкова, 235-а, Многоквартирный 12-этажный жилой дом, Застройщик - ООО «Стройкомсервис».
2. г. Нальчик, ул. Эльбрусская, 19, 168-квартирный, 9-этажный жилой дом с техническим этажом, встроенными торгово-офисными помещениями и подвалом. Застройщик ООО Строительная компания «СТРОЙ-СИТИ»
3. г. Нальчик, пр.Кулиева, д.13-17, 15-этажный многоквартирный жилой дом (49квартир) со встроенными помещениями и подвалом. Застройщик Государственное предприятие КБР "Республиканское ипотечное агентство" (ГП КБР "РИА КБР).
4. г. Нальчик, ул.Захарова/Нахушева, 79/130, 9-этажный, 21- квартирный жилой дом. Застройщик ООО"ИнтерКавказСтрой"
5. г. Нальчик ул. 2-й Таманской дивизии, б/н, 12-этажный жилой дом со встроенными помещениями, Застройщик- ООО «Стройкомсервис».
6. г.Нальчик, ул.Атажукина, б/н, многоэтажный жилой комплекс с подземной автостоянкой и встроенными помещениями общественного назначения. Застройщик- ООО "Промышленно-строительная компания "УЮТ".
7. Чегемский р-н, расположенный в южной части г.п.Чегем, с правой стороны автомагистрали М-29 "Кавказ", многоквартирные жилые дома. Всего 36 жилых домов с этажностью -3 этажа и количеством квартир по 12. Застройщик- ООО "Тлепш".
8. г. Баксан, ул.Шукова, 16-этажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями. Застройщик - ООО "Прогресс".
9. г. Нальчик, ул.Московская, 1, Два многоквартирных жилых дома, Застройщик- ОАО "Кабардино-Балкарская республиканская ипотечная корпорация».
10. г. Нальчик, проспект Ленина, 26-а, 9-этажный жилой дом со встроенной подземной двухуровневой автостоянкой, Застройщик- ООО"РусМосСтрой".
11. г. Нальчик, ул. Профсоюзная, 210-д., 96-квартирный жилой дом, Застройщик- ООО "Строймир".
12. г.Нальчик, ул.Атажукина, б/н, группа многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями (Блоки А, Б, В), Застройщик- ООО "Стройкомсервис".

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства КБР в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г., №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по перечисленным выше объектам долевого строительства ведет контроль (надзор) за соблюдением указанного закона и прав граждан-участников строительства. Указанные застройщики в соответствии постановлением Правительства РФ от 27.10.2005 г. №645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности,

связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» ежеквартально подают отчеты. Жалоб со стороны дольщиков-участников долевого строительства не поступало.

Указанный Федеральный закон от 30.12.2004 г., №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» регламентирует взаимоотношения сторон относительно привлечения денежных средств на строительство и возникновение прав на квартиры у дольщиков. В соответствии с которым, застройщик вправе привлекать средства населения только после государственной регистрации права собственности или аренды на земельный участок, получения разрешения на строительство, составления и обнародования проектной декларации, а также на основании государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

В целях исключения риска вступления в правоотношения с недобросовестным застройщиком, потенциальному дольщику при заключении договора необходимо изучить Федеральный закон от 30.12.2004 г., №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», уделить должное внимание условиям договора. Договор должен быть составлен с учетом всех требований законодательства и содержать такие основные условия, как:

- 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;
- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
- гарантийный срок на объект долевого строительства.

Договор участия о долевом строительстве подлежит обязательной государственной регистрации в уполномоченном органе (в КБР это Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР (Управление Росреестра)). Следует знать, что договор, подписанный сторонами, считается заключенным только с момента такой регистрации.

В случае, если застройщик намерено затягивает процесс передачи договора долевого участия на регистрацию в Росреестр, то участник долевого строительства имеет право самостоятельно осуществить эти действия, уведомив застройщика, либо в судебном порядке требовать произвести регистрацию в соответствии с пунктом 3 статьи 165 Гражданского кодекса РФ в котором указано, что, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Законом также предусмотрена ответственность за нарушение обязательств по договору. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору, сторона, не исполнившая своих обязательств, обязана уплатить другой стороне предусмотренные федеральным законом и договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Это положение касается как застройщика, так и дольщика многоквартирного дома.

В Минстрой и ЖКХ КБР поступают обращения от граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, по вопросам соблюдения застройщиками требований действующего законодательства в области долевого строительства. В качестве примера можно привести обращения граждан по проблемным вопросам связанным со строительством многоквартирных жилых домов, расположенных по ул. Тарчокова, 21 (застройщик ООО «Конфианц») и Тарчокова, 29 (Застройщик ООО ПСФ «Дар-98») в г. Нальчик, где в соответствии с **подписанными сторонами договорами, но не зарегистрированными в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР, застройщики не передали жилые помещения в сроки указанные в договорах.** Отсутствие зарегистрированного договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г., №214-ФЗ затрудняет в полной мере защитить права дольщиков.

В настоящее время ООО «Конфианц» находится на стадии ликвидации. Решением Арбитражного суда Кабардино-Балкарской Республики от 18.11.2014 по делу №А20-5406/2014 общество с ограниченной ответственностью «Конфианц» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. При банкротстве застройщика участникам долевого строительства необходимо подать в Арбитражный суд заявление о их включении в реестр требований о передаче жилых помещений, предварительно уведомив конкурсного управляющего.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства КБР настоятельно рекомендует гражданам вступающим в долевое строительство оформлять свои взаимоотношения с застройщиками исключительно в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г., №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в обязательном порядке проводить государственную регистрацию заключаемых договоров долевого участия в строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР.

За консультацией по вопросам долевого строительства потенциальные дольщики при заключении договоров долевого участия, могут обратиться в Департамент государственного строительного надзора Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства КБР.

Контактные должностные лица министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства КБР по вопросам долевого строительства:

1. Жигунов Алим Мухамедович – руководитель департамента государственного строительного надзора, каб. 407, тел. 40-95-48
2. Бештоков Беслан Хамидбиевич – начальник отдела инспекционной работы и ведения регистров жилых домов, каб. 416. тел.: 40-88-29