

Прокуратура г. Симферополя разъясняет

Передача объектов долевого строительства. Ответственность застройщиков.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Застройщик обязан:

- передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором;

- направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия.

Участник долевого строительства после получения сообщения застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Застройщик может быть привлечен к административной ответственности за следующие правонарушения:

- продажа товаров, выполнение работ либо оказание населению услуг ненадлежащего качества или с нарушением установленных законодательством Российской Федерации требований (ст. 14.4 КоАП РФ);

- обман потребителей (ст. 14.7 КоАП РФ);

- нарушение иных прав потребителей (ст. 14.8 КоАП РФ). По данному основанию возможно привлечение к ответственности, например, за

включение в договор долевого строительства условий, ущемляющих законные права участников долевого строительства;

- нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (ст. 14.28 КоАП РФ);

- невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ).

Кроме того, виновные лица организации-застройщика могут быть привлечены к уголовной ответственности, в частности, по ст. 200.3 УК РФ за привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве в крупном или особо крупном размере (ч. 2.2 ст. 1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ). Максимальная санкция вышеуказанной статьи предусматривает обязательные работы на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительные работы на срок до двух лет, либо принудительные работы на срок до пяти лет, либо лишение свободы на тот же срок с ограничением свободы до двух лет или без такового.

При этом крупным размером, крупным ущербом, доходом либо задолженностью в крупном размере признаются стоимость, ущерб, доход либо задолженность в сумме, превышающей два миллиона двести пятьдесят тысяч рублей, а особо крупным - девять миллионов рублей (примечание к ст. 170.2 УК РФ).

Помощник прокурора города

А.М. Рудяк