



**Заместитель
Председателя Верховного Суда
Российской Федерации**

Поварская ул., д. 15, Москва, 121260

30 января 2013 г. № 4-ВС-368/13

Председателям верховных судов
республик, краевых и областных
судов, Московского и Санкт-
Петербургского городских судов,
судов автономной области и
автономных округов

На № _____ от _____

Сообщаю, что на заседании Президиума Верховного Суда Российской Федерации 30 января 2013 года обсуждался вопрос о том, подлежат ли применению нормы Федерального закона от 30 декабря 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" при рассмотрении дел по спорам об исполнении сделок по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов (иных объектов недвижимости), осуществляемому иными, помимо указанных в части 2 статьи 1 названного Федерального закона, способами (предварительные договоры купли-продажи, договоры о совместной деятельности и т.д.), а также о том, распространяется ли на эти отношения действие Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 "О защите прав потребителей". Ответ на него утвержден в следующей редакции:

"Согласно статье 1, часть 2, Федерального закона от 30 декабря 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" привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у них правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только указанными в нем способами:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) 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 многоквартирного дома, жилищных сертификатов;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Исходя из статей 1, части 1 и 2, и 27, часть 2, Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", данный Федеральный закон регулирует основанные на договоре участия в долевом строительстве отношения, связанные с привлечением денежных средств, в частности, граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после его вступления в силу – начиная с 1 апреля 2005 года.

Действие Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" распространяется также на отношения, возникшие при совершении, начиная с указанной выше даты, сделок по привлечению денежных средств граждан иными способами (заключении предварительных договоров купли-продажи жилых помещений в объекте строительства, договоров об инвестировании строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости, договоров займа, обязательства по которому в части возврата займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости после завершения его строительства в собственность, договоров о совместной деятельности в целях осуществления строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости и т.д.) в случаях, если судом с учетом существа фактически сложившихся отношений установлено, что сторонами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве.

Статьей 6, часть 2, Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" установлена ответственность застройщика за нарушение предусмотренного договором срока передачи гражданину – участнику долевого строительства объекта долевого строительства в виде уплаты застройщиком гражданину – участнику долевого строительства неустойки (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Нормы Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" в этой части к указанным отношениям не применяются. В соответствии со статьей 4, часть 9, названного Федерального закона к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется лишь в части, им не урегулированной."