

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О ПРАВЕ ПООЧЕРЕДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Статья 1. Сфера применения настоящего Федерального закона

1. Настоящий Федеральный закон регулирует правоотношения, возникающие в связи с установлением, исполнением, передачей и прекращением прав поочередного пользования недвижимым имуществом предназначенным для временного пребывания, в течение определенного ежегодного временного периода, с возможностью независимого использования в силу наличия собственного выхода на проходную дорогу или в зону общего пользования здания, к которому объект недвижимости относится, снабженным на постоянной основе необходимой мебелью и включающим право на получение дополнительных услуг. Право пользования объектом недвижимости не включает прав на изменение объекта недвижимости или внутренней обстановки. Право поочередного пользования может быть установлено в качестве ограниченного вещного права или на условиях, изложенных в пункте б настоящей статьи.
2. Режим поочередного пользования может распространяться исключительно на здание, архитектурный комплекс или отдельно стоящую группу построек. Все входящие в данный комплекс отдельные объекты недвижимости, за исключением технических помещений, используются в соответствии с установленным режимом поочередного пользования. Разрешается совмещать, в пределах одного и того же здания или комплекса, режим поочередного пользования и иной способ передачи средств размещения, при условии, что права поочередного пользования всегда будут соответствовать конкретным объектам недвижимости в здании или комплексе и определенным временным периодам.
3. Ежегодный временной период пользования не может составлять менее семи дней подряд. В рамках одного объекта все пользователи имеют одинаковые временные периоды пользования. Кроме того, владельцу объекта недвижимости необходимо зарезервировать временной период на ремонт, уборку и прочие виды общего обслуживания, который не может быть менее семи календарных дней.
4. Ограниченное вещное право поочередного пользования не может приравниваться к владению долей в праве собственности, называться



совместной собственностью, равно как и любым иным термином, содержащим слово «собственность». В целях рекламы, продажи и передачи прав поочередного пользования объектом недвижимости может использоваться любой иной термин, не вводящий в заблуждение приобретателей и ясно свидетельствующий о природе, характеристиках, юридических и экономических условиях поочередного права пользования. Право поочередного пользования распространяется в целом на объект недвижимости. Сосредоточение права поочередного пользования и права владения объектом недвижимости или права собственности или доли в праве собственности, у одного лица, не влечет прекращения или ограничения действия прав поочередного пользования, которые продолжают действовать в течение всего срока, на который установлен режим поочередного пользования. Собственник объекта недвижимости, при условии соблюдения обременений, связанных с правами пользователей очереди, может свободно располагать своим правом собственности, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

5. Содержание настоящего Федерального закона применимо к приобретателям прав поочередного пользования, любому физическому или юридическому лицу, устанавливающему режим поочередного пользования объектом недвижимости, а также к лицам, принимающим участие в передаче или продаже прав поочередного пользования.
6. Правоотношения, возникающие из договоров аренды объектов недвижимости, заключаемых на ежегодные временные периоды, согласно которым оплата вносится вперед за несколько лет, регулируются настоящим Законом. В этих договорах необходимо указывать определенный ежегодный временной период, а также тип недвижимости, определенный или определяемый по своим общим характеристикам, при условии, что указывается здание или комплекс, в котором будет осуществляться право пользования.
7. Договоры, согласно которым устанавливается или передается любое иное вещное право, на срок, более двух лет и относящееся к использованию одного или нескольких объектов недвижимости в течение определенного или определяемого ежегодного временного периода, основанные не на настоящем Федеральном законе, считаются недействительными. Покупателю по такому договору должны быть возвращены любые взносы или ранее сделанные платежи, и возмещены все понесенные в связи с заключением такого договора убытки.



Статья 2. Недействительность условий договора о передаче прав поочередного пользования объектом недвижимости

1. Недействительны условия договора, посредством которых покупатель отказывается от прав, которые ему принадлежат в силу настоящего Федерального закона.
2. Недействительны условия договора, освобождающие или ограничивающие ответственность собственника или владельца объекта недвижимости, а также любого лица, которое участвует в передаче или продаже прав поочередного пользования.

Статья 3. Сроки действия прав поочередного пользования

1. Срок действия прав поочередного пользования устанавливается от двух до сорока девяти лет, с момента установления и регистрации режима поочередного пользования объектом недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости.
2. Прекращение действия прав поочередного пользования объектом недвижимости в связи с истечением срока, на который устанавливался режим поочередного пользования, прекращает действие всех прав поочередного пользования этим объектом недвижимости.

Статья 4. Установление режима поочередного пользования объектом недвижимости

1. Режим поочередного пользования устанавливается действующим владельцем объекта недвижимости. Для установления режима владелец объекта недвижимости:
 - 1.1. Осуществляет государственную регистрацию в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя;
 - 1.2. Получает заключение о противопожарном и санитарном состоянии объекта недвижимости;
 - 1.3. Заключает договор с управляющей компанией об обслуживании содержания объекта недвижимости, за исключением случаев, когда владелец объекта недвижимости обязуется оказывать эти услуги своими силами.
 - 1.4. Заключает договоры страхования, в соответствии со статьей 7 настоящего Федерального закона.
2. Режим поочередного пользования устанавливается посредством утверждения публичного регламента поочередного пользования объектом недвижимости и его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. При регистрации публичного регламента к нему прилагается заверенная копия



договора с управляющей компанией, которая берет на себя обслуживание и содержание объекта недвижимости, если только владелец объекта не заявит в регламенте, что функции управляющей компании будут выполняться им самостоятельно. В отношении договоров, на основании которых учреждаются или передаются права поочередного пользования до момента регистрации публичного регламента поочередного пользования, применяется пункт 7 статьи 1 настоящего Федерального закона.

3. Основанием для отказа в регистрации публичного регламента и установлении режима поочередного пользования является неисполнение требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

Статья 5. Публичный регламент поочередного пользования объектом недвижимости.

1. Публичный регламент устанавливающий режим поочередного пользования должен содержать следующие сведения:
 - 1.1. Описание объекта недвижимости, в отношении которого устанавливается режим поочередного пользования, и здания или комплекса, в котором расположен объект недвижимости, с описанием служебных помещений общего пользования, на которые имеют право владельцы прав поочередного пользования;
 - 1.2. Описание каждого объекта недвижимости, расположенного в здании или комплексе, с присвоением порядковой нумерации объектам. В случае если в здании или комплексе объекты недвижимости передаются как средства размещения, одновременно с установлением в отношении некоторых из объектов режима поочередного пользования, должно быть указано, какие именно объекты недвижимости обременяются режимом поочередного пользования и на какой срок;
 - 1.3. Количество объектов недвижимости в здании или комплексе, предназначенных для поочередного пользования, срок на который устанавливается режим поочередного пользования; размер подлежащих ежегодной оплате взносов, соответствующих каждой очереди пользования;
 - 1.4. Имеющаяся мебель, а также ее стоимость;
 - 1.5. Временной период, предназначенный для ремонта и поддержания порядка;
 - 1.6. Порядковый номер каждой очереди пользования по отношению к объекту недвижимости;



- 1.7. Предоставляемые услуги, которые неотделимы от права поочередного пользования, с указанием, оказываются ли они непосредственно владельцем объекта недвижимости или управляющей компанией;
 - 1.8. Реестровые, кадастровые и градостроительные данные объекта недвижимости;
 - 1.9. План расположения объектов недвижимости на соответствующем этаже здания;
 - 1.10. Порядок внесения оплаты за услуги и, в соответствующем случае, порядок оплаты ежегодных взносов;
 - 1.11. Срок, на который устанавливается режим поочередного пользования.
2. К публичному регламенту должны прилагаться, в оригинале или надлежаще заверенные копии договора с управляющей компанией и договора страхования, заключаемого в соответствии со статьей 7 настоящего Федерального закона. Владелец объекта недвижимости, осуществляющий регистрацию публичного регламента, несет ответственность за подлинность прилагаемых договоров.
 3. Публичный регламент, которым устанавливается и управляется режим поочередного пользования объектом недвижимости, а также пункты, статьи или положения такого регламента не должны содержать ограничений для пользователей очереди или накладывать на них обязательства, противоречащие настоящему Федеральному закону.

Статья 6. Регистрация публичного регламента поочередного пользования объектом недвижимости и порядок внесения изменений

1. При предоставлении регламента для его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, в регистрации будет отказано, если положения регламента, накладывают на пользователей очереди ограничения или обязательства, противоречащие настоящему Федеральному закону. При этом должны быть зафиксированы очередность пользования и прочие сведения, указанные в пункте 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, по отношению к каждому из объектов недвижимости;
2. После регистрации регламента, экземпляр регламента и копии приложенных к нему договоров вшиваются в архивное дело объекта недвижимости, о чем делается запись в сведения об объекте недвижимости, для предоставления копии данных договоров по запросу заинтересованных лиц;



3. Если после установления и регистрации режима поочередного пользования осуществляется регистрация нового договора с управляющей компанией, в случае прекращения действия или расторжения предыдущего договора, или регистрация заявления владельца объекта недвижимости о самостоятельном исполнении обязательств по обслуживанию и содержанию объекта недвижимости, или в случае регистрации публичной оферты упомянутой в пункте 2 статьи 8 настоящего Федерального закона, копии указанных документов вшиваются в архивное дело объекта недвижимости, о чем делается запись в сведениях об объекте недвижимости. Регистрация приостанавливается, если владелец объекта или управляющая компания в новом договоре не берут на себя обязанности, возложенные предыдущим договором или если в публичной оферте не содержатся данные, предусмотренные частью 2 статьи 8 настоящего Федерального закона. Любые изменения, осуществляемые в отношении вышеназванных договоров или документов и допустимые настоящим Федеральным законом, вступают в силу с момента регистрации изменений в Едином государственном реестре недвижимости.
4. Режим поочередного пользования может быть изменен только действующим владельцем объекта недвижимости, с письменного согласия управляющей компании и владельцев прав поочередного пользования, в соответствии с пунктом 4 статьи 15 настоящего Федерального закона; Все изменения должны быть оформлены в виде новой редакции публичного регламента и зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, с соблюдением требований пункта 3 статьи 4 настоящего Федерального закона.

Статья 7. Страхование

1. До установления режима поочередного пользования владелец объекта недвижимости обязан заключить договор страхования, который в течение всего времени действия режима поочередного пользования покрывает риск обязательного возмещения ущерба в пользу третьих лиц, нанесенного им самим или любым из его сотрудников. Право на получение страховой выплаты, возникает также в случае, если комплектация объекта недвижимости не будет соответствовать описанию.
2. Владелец объекта недвижимости должен заключить и своевременно оплачивать до момента передачи права поочередного пользования соответствующему владельцу такого права, договор страхования, покрывающий гражданскую ответственность, владельцев прав поочередного пользования объектом недвижимости, связанную с его



использованием, а также застраховать объект недвижимости от пожара и прочих видов общего ущерба, причиняемого зданию или комплексу. Владелец объекта может договориться с управляющей компанией, чтобы именно она взяла на себя оплату страховых взносов. С момента передачи права поочередного пользования владельцу такого права, обязанность по оплате страховых взносов возлагается на владельца права поочередного пользования объектом недвижимости путем включения размера страховых взносов в ежегодные оплачиваемые взносы владельцев прав поочередного пользования.

Статья 8. Публичная оферта

1. Не отменяя содержания пункта 4 статьи 1 настоящего Федерального закона, запрещается передача прав поочередного пользования объектом недвижимости с использованием наименования «совместная собственность», а также любого иного, включающего слово «собственность».
2. Владелец объекта недвижимости, а также любое физическое или юридическое лицо, занимающееся передачей прав поочередного пользования, обязано издать, и зарегистрировать в Едином государственном реестре недвижимости, публичную оферту, имеющий характер обязывающего коммерческого предложения потребителям, экземпляр которой вшивается в архивное дело объекта недвижимости. Копия оферты должна выдаваться по письменному запросу любого лица. В оферте должны быть указаны следующие сведения:
 - 2.1. Наименование и адрес владельца объекта недвижимости, и иного физического или юридического лица, занимающегося передачей или продажей прав поочередного пользования объектом недвижимости.
 - 2.2. Условия передачи прав поочередного пользования. Дата прекращения действия режима поочередного пользования, в соответствии с публичным регламентом поочередного пользования объектом недвижимости. В любом случае должны указываться требования и условия, необходимые для осуществления права поочередного пользования в месте расположения объекта недвижимости.
 - 2.3. Подробное описание объекта недвижимости, в отношении которого установлен режим поочередного пользования, и его состояние.
 - 2.4. Услуги общего пользования, облегчающие эксплуатацию здания, и иные, которыми может или сможет в будущем пользоваться



- покупатель права поочередного пользования, с указанием условий использования.
- 2.5. Оборудование общего пользования, к которому покупатель может иметь доступ и, в соответствующем случае, с прямым указанием на его стоимость или на основания для ее определения.
 - 2.6. Указание, в соответствующем случае, на управляющую компанию, которая берет на себя администрирование, с указанием ее наименования, адреса и номера телефона.
 - 2.7. Средняя цена права поочередного пользования и цена выше среднего уровня ; возлагаемые на пользователя очереди в силу закона обременения, включая взносы и налоги; годовые расходы или их приблизительный расчет, расходы на проживание в здании, использование оборудования и общих служебных помещений, а также связанных с управлением, поддержанием и обслуживанием объекта недвижимости и зон общего пользования, с указанием системы расчета.
 - 2.8. Указание на то, что приобретение права поочередного пользования не подразумевает никаких иных расходов, выплат или обязательств, отличных от упомянутых в договоре.
 - 2.9. Информация о количестве объектов недвижимости в здании или комплексе в отношении которых установлен режим поочередного пользования и количество свободных для приобретения прав поочередного пользования на каждый объект недвижимости.
 - 2.10. Информация о праве покупателя права поочередного пользования на отказ от исполнения договора в одностороннем порядке, с указанием срока, в течение которого этим правом можно воспользоваться без каких-либо дополнительных расходов, а также указанием данных уполномоченного лица и адреса, для направления уведомления о реализации права на односторонний отказ. Срок реализации права на односторонний отказ от исполнения договора в соответствии с настоящим Федеральным законом, не может устанавливаться менее 14 календарных дней.
 - 2.11. Указание на возможность участия в системе обмена прав поочередного пользования с указанием наименования и адреса лица, осуществляющего обмен. Прилагается документ, подписанный законным представителем обменной компании, подтверждающий, что договор, заключаемый между покупателем права поочередного пользования и обменной компанией, не зависим и является отличным от договора, связывающего покупателя с владельцем объекта

недвижимости, с указанием размера взносов для участника системы обмена. Указывается общее количество участников системы обмена, а также количество объектов недвижимости, участвующих в системе обмена, с предоставлением общей информации о функционировании системы. Документ, выданный обменной компанией, является неотъемлемой частью публичной оферты, предусмотренной настоящей статьей.

- 2.12. Указание на возможность участия в системе, организованной для переуступки третьим лицам права поочередного пользования, в случае если данная система организована владельцем, напрямую или через иное физическое или юридическое лицо, занимающееся передачей прав поочередного пользования, указание ориентировочной стоимости такой переуступки права.
3. Владелец объекта недвижимости или иное физическое или юридическое лицо, занимающееся передачей прав поочередного пользования, обязано также, информировать покупателя о порядке получения общей бесплатной информации о его правах, которые в общем обеспечиваются официальными организациями и профессионалами, с указанием адресов и телефонов тех из них, которые расположены в непосредственной близости от объекта недвижимости, в отношении которого установлен режим поочередного пользования:
 - 3.2.1. Офисы туристической информации
 - 3.2.2. Органы некоммерческих организаций компетентных в вопросах туризма и потребления
 - 3.2.3. Отделения Единого государственного реестра недвижимости
 - 3.2.4. Нотариусы.
 - 3.2.5. Все это не отменяет информации, которую могут предоставлять профессиональные объединения архитекторов, агенты по недвижимости, компании, адвокаты, нотариусы и регистраторы.
4. Владелец объекта недвижимости или иное физическое или юридическое лицо, занимающееся передачей прав поочередного пользования, обязан предоставлять покупателям, с которыми заключаются договоры, полный перечень мебели, оборудования и утвари, имеющих в помещении, с указанием их общей стоимости.
5. Любая реклама, включая информативный документ, о котором говорится в пункте 2 настоящей статьи, информация или коммерческое предложение в отношении передачи прав поочередного пользования, должны содержать данные установленного режима поочередного пользования, с указанием владельца объекта недвижимости, установленных



обременений, порядок получения сведений об объекте недвижимости и полной информации о режиме поочередного пользования в Едином государственном реестре недвижимости.

Статья 9. Обязательные условия договора

1. Договор купли-продажи или передачи прав поочередного пользования объектом недвижимости, составляется в письменной форме и должен содержать, следующие сведения и условия:
 - 1.1. Дату заключения договора, и данные публичного регламента поочередного пользования объектом недвижимости, с указанием даты регистрации и установления режима поочередного пользования, сведения о записи в Едином государственном реестре недвижимости.
 - 1.2. Дату прекращения действия режима поочередного пользования, в соответствии с заключаемым договором и публичным регламентом.
 - 1.3. Подробное описание здания, его местоположения, а также объекта недвижимости, на который передается право поочередного пользования, с прямым указанием на его реестровые данные и данные очереди пользования.
 - 1.4. Подробный список мебели и утвари, имеющейся в помещении, а также их стоимость, что также необходимо для оформления страховки.
 - 1.5. Данные договора страхования и разъяснения прав покупателя на получение страховой выплаты в случае, если комплектация объекта недвижимости не будет соответствовать описанию.
 - 1.6. Цена, которую должен заплатить покупатель, и размер взносов, которые, согласно публичному регламенту поочередного пользования, он должен вносить ежегодно после приобретения права поочередного пользования в пользу управляющей компании или владельца объекта недвижимости, который самостоятельно осуществляет функции управляющей компании. Необходимо прямо указать, что размер взносов может ежегодно пересматриваться на основании показателя потребительских цен, если только стороны не договорились об иной системе пересмотра, которая не может основываться на единоличном решении одной из них, с указанием ориентировочного среднего показателя, отмеченного за последние пять лет.
 - 1.7. Сумма налогов, которыми облагается приобретение права поочередного пользования, а также стоимость регистрации перехода права поочередного пользования в Едином государственном реестре



- недвижимости, стоимость услуг нотариуса если договор будет оформлен у нотариуса.
- 1.8. Дословное цитирование содержания статей 10, 11 и 12 настоящего Федерального закона.
 - 1.9. Перечень услуг и оборудования общего пользования, на пользование которыми покупатель имеет право и, в соответствующем случае, стоимость этого использования.
 - 1.10. Указание на возможность участия в системе обмена прав поочередного пользования, стоимость участия, с приложением заверенной копии документов, на основании которых осуществляется участие, в соответствии с подпунктом 11 пункта 2 статьи 8 настоящего Федерального закона.
 - 1.11. ФИО или наименование, если речь идет о юридических лицах, с данными записи в ЕГРЮЛ или ЕГРИП, и адреса:
 - 1.10.1 Владельца объекта недвижимости;
 - 1.10.2 Передающего лица, с указанием его юридических отношений с владельцем на момент подписания;
 - 1.10.3 Управляющей компании;
 - 1.10.4 Третьего лица, которое, в соответствующем случае, осуществляет обмен прав поочередного пользования объектами недвижимости. Если обмен осуществляет иностранное юридическое лицо, то у него должен быть действующий филиал, открытый и зарегистрированный на территории РФ
 - 1.12. Указание на следующие права покупателя:
 - 1.12.1. Проверять законность владения объектом недвижимости и установленных обременений, запрашивать информацию в Едином государственном реестре недвижимости, адреса (отделения) которого должны быть прямо указаны.
 - 1.12.2. Требовать оформления договора о передаче поочередного права пользования у нотариуса.
 - 1.12.3. Осуществлять государственную регистрацию перехода права поочередного пользования в Едином государственном реестре недвижимости.
 - 1.13. Место заключения и подписания договора.
 - 1.14. Возможность участия в организованной системе переуступки третьим лицам права поочередного пользования и стоимость участия в системе для покупателя.



- 1.15. Инвентарный список мебели, общие условия пользования, а также заверенная копия зарегистрированного публичного регламента поочередного пользования объектом недвижимости рассматриваются как обязательные приложения к договору и подписываются обеими сторонами.
- 1.16. Договор и иные документы, предусмотренные настоящим Федеральным законом, составляются на русском языке. Лицо осуществляющее передачу права поочередного пользования обязано вручить покупателю апостиль перевода договора на язык или на один из языков, которые являются официальными в стране, где расположен объект недвижимости, иностранцы, не являющиеся гражданами или резидентами РФ, могут требовать перевод договора и прочих документов на язык другого государства носителями которого являются.
- 1.17. Владелец объекта недвижимости или любое физическое или юридическое лицо, занимающиеся передачей прав поочередного пользования, должны сохранять для предъявления представителям организаций специализирующихся на защите прав потребителей, в соответствующем случае, туристических организаций, переводы документов, которые они обязаны вручать любому покупателю, а также условий и пунктов, носящих характер общих условий пользования. Не в ущерб ответственности, которая может иметь место, в случае расхождения между текстами различных версий, применяется версия, более благоприятная для покупателя.
- 1.18. Полное содержание публичной оферты, предусмотренной пунктом 2 статьи 8 настоящего Федерального закона, прилагается к договору и является его неотъемлемой частью. Об изменениях содержания вышеуказанной оферты необходимо сообщать покупателю до заключения договора. Невыполнение этой обязанности является нарушением прав на получение информации об объекте недвижимости и влечет последствия, предусмотренные статьей 10 настоящего Федерального закона.

Статья 10. Право на отказ от исполнения договора в одностороннем порядке и расторжение договора

1. Покупатель права поочередного пользования вправе в течение четырнадцати календарных дней, с момента подписания договора, отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке без объяснения причин. В этом случае, покупатель не платит никакой компенсации и не несет никаких расходов.



2. В случае если договор не содержит каких-либо сведений или условий установленных статьей 9 настоящего Федерального закона, или, в случае если покупатель был введен в заблуждение, вопреки прямому запрету содержащемуся в пункте 1 статьи 8 настоящего Федерального закона, или в случае несоблюдения какой-либо обязанности установленной настоящей статье, или в случае если публичная оферта врученная покупателю, отличается от документа, вшитого в архивное дело объекта недвижимости, покупатель может расторгнуть договор в трехмесячный срок, с момента заключения договора, при этом он не платит никаких штрафных санкций и не несет дополнительных расходов связанных с таким расторжением. В случае предоставления покупателю недостоверной информации, он может, что не отменяет возможной уголовной ответственности передающего право лица и не противоречит содержанию пункта 1 настоящей статьи, расторгнуть договор, в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации. После внесения дополнений в информацию до истечения предусмотренного настоящей статьей срока, покупатель имеет право на односторонний отказ от исполнения договора в течение четырнадцати дней с момента регистрации изменений, в соответствии с частью 1 настоящей статьи. Если же по прошествии трех месяцев информация будет дополнена, и покупатель не воспользуется своим правом на расторжение договора, в любом случае покупатель вправе отказаться от исполнения договора в течение четырнадцати дней с момента окончания указанного срока, в соответствии с частью 1 настоящей статьи.

3. О расторжении договора необходимо уведомить владельца объекта недвижимости по адресу, который для этих целей обязательно указан в договоре. Сообщение может быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении. Если речь идет о праве одностороннего отказа от исполнения договора, достаточно отправить сообщение до истечения периода на реализацию права на отказ. В случае если договор заключается в присутствии нотариуса, что не отменяет содержания пункта 2 настоящей статьи, покупатель вправе в период отказа оформить отказ от исполнения договора у нотариуса без направления уведомления владельцу объекта недвижимости.

Статья 11. Запрет на аванс.

1. Запрещается внесение какого-либо аванса покупателем в пользу передающего лица до истечения срока реализации права покупателя на односторонний отказ от исполнения договора, предусмотренного статьей 10 настоящего Федерального закона. Стороны вправе по своему усмотрению согласовать условия, которые гарантировали бы внесение отсроченного платежа, если только подобные условия не противоречат указанному запрету и не подразумевают получение передающим



лицом, напрямую или опосредовано, оплаты в любой форме в случае реализации покупателем права на односторонний отказ от исполнения договора.

2. Если покупатель уплатил аванс в любом размере в пользу передающего лица, он имеет право в любой момент потребовать возврат данной суммы в двойном размере и выбрать между расторжением договора в течение трех месяцев, следующих за его подписанием или полным его исполнением.

Статья 12. Приобретение права поочередного пользования объектом недвижимости в кредит

Договоры о предоставлении кредитных средств для приобретения права поочередного пользования объектом недвижимости, заключаемые покупателем, в случае реализации покупателем права на односторонний отказ от исполнения договора или расторжении договора в случаях, предусмотренных в статье 10 настоящего Федерального закона, прекращают свое действие без каких-либо дополнительных условий или последствий для покупателя. В условиях договоров о предоставлении кредитных средств для приобретения права поочередного пользования объектом недвижимости запрещается включать условия о штрафах или удержаниях с покупателя, в случае реализации права на односторонний отказ от исполнения или расторжение договора в установленные настоящим Федеральным законом сроки.

Статья 13. Расторжение договора по причине неуплаты взносов

1. Владелец объекта недвижимости вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке, если владелец права поочередного пользования, после направления ему соответствующего требования, не уплатит ежегодные взносы за предоставленные услуги в течение, по меньшей мере, одного года. Владелец может воспользоваться своим правом на расторжение, по запросу управляющей компании, после обязательного соблюдения претензионного порядка и направления письменной претензии в адрес покупателя или, в случае отсутствия такового, по адресу, указанному для этой цели покупателем в договоре, с предупреждением о реализации права на расторжение договора, если в течение тридцати календарных дней с момента уведомления не будет полностью погашена имеющаяся задолженность.
2. Для расторжения договора владельцу объекта недвижимости необходимо оплатить в пользу владельца права поочередного пользования стоимость, пропорциональную части срока, оставшейся до прекращения действия права поочередного пользования. В случае наличия условий о штрафных санкциях, может существовать договоренность о полной или частичной



потере сумм, которые причитаются получить владельцу права поочередного пользования при расторжении договора.

3. Владелец объекта недвижимости, который реализует свое право на расторжение договора, принимает на себя задолженность владельца права поочередного пользования перед управляющей компанией.

Статья 14. Нотариальное заверение и регистрация перехода права поочередного пользования объектом недвижимости к покупателю

1. Переход права поочередного пользования может быть зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости. В этом случае регистратор заводит лист для записи очереди, право пользование в которой является предметом передачи. При первичной регистрации перехода права поочередного пользования, регистратор указывает в сведениях об объекте недвижимости, что данному праву соответствует обременение вещного характера.
2. В случае если договор был заверен нотариусом, последний обязан разъяснить покупателю его право на односторонний отказ от исполнения договора и сроки его реализации, а также разъяснить положения ст.10 настоящего Федерального закона о праве расторжения покупателем договора в одностороннем порядке и иных правах, установленных настоящим Федеральным законом.
3. Не подлежит нотариальному заверению или государственной регистрации переход права поочередного пользования объектом недвижимости, если договор, на основании которого передается право поочередного пользования не содержит сведений и условий, предусмотренных статьей 9 настоящего Федерального закона.

Статья 15. Полномочия владельца права поочередного пользования

1. Владелец права поочередного пользования может по своему усмотрению распоряжаться своим правом без каких-либо ограничений, за исключением предусмотренных настоящим Федеральным законом. Передача права поочередного пользования объектом недвижимости влечет и передачу всех обязанностей владельца такого права.
2. Владелец права поочередного пользования, осуществляющий передачу или продажу своего права поочередного пользования, обязан соблюдать требования, предусмотренные статьями 2, 8-12 настоящего Федерального закона. Покупатели такого права принимают на себя обязанности владельца права поочередного пользования, в соответствии с настоящим Федеральным законом и договором.



3. В случае перехода права поочередного пользования на имя передающего или переуступающего право лица без регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, покупатель или цессионарий вправе требовать осуществления регистрации перехода права поочередного пользования объектом недвижимости к передающему или уступающему это право лицу.
4. В публичном регламенте поочередного пользования объектом недвижимости, устанавливающим режим поочередного пользования, должна быть предусмотрена возможность организации объединения владельцев прав поочередного пользования. Такое объединение действует на основании публичного регламента поочередного пользования объектом недвижимости, или на основании устава, который по своему усмотрению утверждают владельцы прав. Такой устав не должен противоречить следующим правилам:
 - 4.1. Решения, призванные изменить установленный режим поочередного пользования объектом недвижимости, должны приниматься большинством в две третьих голосов от общего числа владельцев прав.
 - 4.2. Иные решения принимаются простым большинством голосов владельцев прав поочередного пользования.
 - 4.3. Каждое лицо обладает количеством голосов, равным количеству прав, которыми оно владеет.
 - 4.4. В случае если большинство голосов не будет достигнуто или если решение, принятое большинством, представляет серьезную угрозу интересам владельцев прав, владельцы прав могут обратиться в суд общей юрисдикции для принятия судебного решения обязательного к исполнению.

Статья 16. Непредоставление услуг

Владелец объекта недвижимости несет ответственность перед владельцами прав поочередного пользования за качественное предоставление услуг. В случае невыполнения своих обязанностей управляющей компанией, владелец объекта недвижимости обязан инициировать расторжение договора и потребовать возмещения ущерба. Владелец права поочередного пользования может требовать непосредственно от владельца объекта недвижимости качественного предоставления услуг и возмещения ущерба в случае, если данные услуги не были оказаны. После расторжения договора с управляющей компанией, владелец объекта недвижимости обязан взять на себя функции управляющей компании или заключить договор с новой управляющей компанией. Изменение договора с



управляющей компанией не должно ухудшать положение или ущемлять права владельцев прав поочередного пользования.

Статья 17. Прекращение действий

1. В случае совершения действий, противоречащих настоящему Федеральному закону и ущемляющих права пользователей, последние вправе требовать прекращения таких действий путем обращения в суд.
2. Удовлетворение судом требований о прекращении действий, противоречащих настоящему Федеральному закону, также предотвращает их повторение в будущем путем запрета совершения повторения действий, которые уже завершились, но имеются достаточные опасения, что такие действия могут повториться в будущем.
3. Организации, уполномоченные требовать внесудебного прекращения действий, противоречащих настоящему Федеральному закону, и уполномоченные обратиться от имени владельцев прав поочередного пользования в суд:
 - 3.1. Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека
 - 3.2. Прокуратура РФ
 - 3.3. Некоммерческие организации, осуществляющие профессиональную деятельность в сфере защиты прав потребителей
4. Суд по своему усмотрению определяет, насколько цели, преследуемые учреждением, и степень ущемления интересов оправдывают требование о прекращении действий. Все учреждения, упомянутые в настоящей Статье, могут участвовать в процессах, начатых любым из них, если сочтут это необходимым для защиты прав представляемых ими лиц.

