

# ПРАВА ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

---

Приобретение недвижимого имущества путем вложения денежных средств на этапе строительства в последнее время широко практикуется. Появилось много различных способов такого приобретения.

Одним из таких способов является приобретением недвижимого имущества по договору участия в долевом строительстве (далее – договор).

«01» апреля 2005 года вступил в силу Закон РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» (далее – Закон). Принятие Закона в первую очередь направлено на надлежащее правовое регулирование отношений, складывающихся при привлечении средств граждан в строительство многоквартирных домов, и защиты прав и интересов граждан в данных правоотношениях.

Кроме этого, на граждан заключивших договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности распространяется законодательство о защите прав потребителей.

## **Основные понятия, используемые в Законе**

**Застройщик** – *юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности ил на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом 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.*

**Объект долевого строительства** – *жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.*

## **Договор участия в долевом строительстве**

По договору участия в долевом строительстве 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.

## **Обязательные условия договора:**

1. Определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщика после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.
2. Срок передачи застройщиком объекта потребителю.
3. Сведения о цене договора, сроках и порядке оплаты. **Цена договора может быть изменена только по соглашению сторон.**

Систематическое нарушение сроков внесения платежей потребителем (три раза в течение 12 месяцев или просрочка 3 месяца) дает право застройщику отказаться от исполнения договора

Почтовый адрес, город, почтовый индекс

---

Офис: Телефон | Веб-сайт

в одностороннем порядке, а также требовать уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования на день исполнения обязательства за каждый день просрочки.

4. Положения о гарантийном сроке эксплуатации данного дома. Гарантийный срок не может быть менее пяти лет.

**Обратите внимание! При отсутствии в договоре указанных пунктов договор считается недействительным.**

**Важно! Договор участия в долевом строительстве считается заключенным с момента государственной регистрации органами федеральной регистрационной службы.**

**Что такое государственная регистрация прав на недвижимое имущество?**

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Кроме того, одним из этапов государственной регистрации является правовая экспертиза документов и проверка законности сделки соответствующим органом федеральной регистрационной службы.

Государственная регистрация договора исключает возникновение ситуации, когда одну и ту же квартиру реализуют нескольким лицам.

После государственной регистрации договора, предоставленный застройщику земельный участок, а также строящийся на нем многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства.

Таким образом, имущественные требования потребителей защищаются залогом. Кроме того, исполнение обязательств застройщиком может быть обеспечено поручительством банка.

**Государственной регистрации подлежат договоры участия в долевом строительстве объектов, разрешение на строительство которых получены после 01.04.2005г.**

**Как правильно выбрать застройщика?**

1. Застройщиком может быть только юридическое лицо (ООО, ЗАО, ОАО), а не индивидуальный предприниматель.
2. Застройщик должен получить в установленном законом порядке разрешение на строительство многоквартирного дома. Разрешение на строительство в г. Екатеринбурге выдается Главным управлением архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений.
3. Земельный участок, на котором ведется строительство, должен быть зарегистрирован уполномоченным государственным органом на праве собственности или аренды.
4. Полученная застройщиком проектная документация должна быть опубликована в средствах массовой информации.
5. Застройщик вправе привлекать денежные средства потребителей только после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

**Обратите внимание!** О наличии у застройщика проектной декларации, а также наличия права собственности или договора аренды на земельный участок можно узнать в местной администрации. В г. Екатеринбурге такую информацию можно получить в главном управлении архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, 24а. Для этого необходимо обратиться в муниципальный орган с письменным заявлением.

**Какие документы обязан предоставить застройщик?**

Застройщик обязан любому обратившемуся представить следующие документы:

- учредительные документы застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации;
- свидетельство о постановке на налоговый учет;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за 3 последних года деятельности;
- аудиторское заключение за последний год.

Почтовый адрес, город, почтовый индекс

---

Офис: Телефон | Веб-сайт

## **Какие требования предъявляются к качеству объекта долевого строительства?**

В соответствии с п. 1 ст. 7 Закона, Застройщик обязан передать потребителю объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и другим требованиям.

## **Какими правами обладает потребитель при обнаружении недостатков в объекте долевого строительства?**

Если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
2. соразмерного уменьшения цены договора;
3. возмещения своих расходов на устранение недостатков;
4. расторжения договора при существенных недостатках к качеству объекта, а также нарушении срока устранения недостатков или нарушении срока передачи объекта.

Условие договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

## **Передача объекта долевого строительства**

Передача и принятие объекта долевого строительства осуществляются по передаточному акту или иному документу в срок предусмотренный договором

Объект передается потребителю только после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

Не менее чем за 14 рабочих дней и не более чем за месяц до наступления срока начала передачи и принятия объекта застройщик обязан направить (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении) потребителю сообщение о завершении строительства дома и о готовности объекта к передаче, и предупредить потребителя о необходимости принять объект и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

После получения сообщения о завершении строительства, потребитель обязан приступить к принятию объекта в срок установленный договором, если срок не установлен в течение 7 рабочих дней.

При нарушении срока передачи объекта строительства застройщик уплачивает неустойку в двойном размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

**Важно!** Если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в установленный срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока обязан направить потребителю соответствующую информацию и предложение об изменении договора. **Изменение срока передачи объекта осуществляется только с письменного согласия потребителя после государственной регистрации таких изменений.**

**Для сведения!** В соответствии с п.5 ч.2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

## **Какие претензии чаще всего предъявляют застройщику?**

1. Передача объекта недвижимости иного размере, нежели предусмотрено договором.
2. Нарушение срока строительства.
3. Ненадлежащее качество объекта строительства.

## **Основания для расторжения договора**

Почтовый адрес, город, почтовый индекс

---

Офис: Телефон | Веб-сайт

1. Неисполнение застройщиком обязательства по передачи объекта строительства в установленный договором срок.
2. Неисполнение застройщиком обязанностей;
3. Существенное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства.
4. Прекращение или приостановление строительства (создания) многоквартирного дома.
5. Существенное изменение проектной документации.
6. Изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) объекта недвижимости.
7. Иные установленные законом или договором случаи.

В случае расторжения договора застройщик обязан в течение 20 рабочих дней вернуть потребителю уплаченные денежные средства, а также проценты за пользование деньгами в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день.

**Рекомендация!** Советуем заключать договоры участия в долевом строительстве, поскольку они дают наибольшие гарантии по защите прав потребителей, в отличие от иных форм правоотношений (вступление в кооператив, договор инвестирования в строительство и другие).