

Что нужно знать при заключении договора участия в долевом строительстве

В условиях сложившейся экономической ситуации приобретение готового жилья для большинства наших граждан задача сложная, и порой невыполнимая. Поэтому покупка недвижимости на этапе ее строительства в последнее время приняло широкое распространение. Так, одним из способов такого приобретения является покупка недвижимого имущества **по договору участия в долевом строительстве**.



Отношения по такому договору регулируются *Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве)*.

Застройщиком в силу указанного закона признается *юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства на основании полученного разрешения на строительство*.

Объектом долевого строительства считается *жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию*.

Итак, для того чтобы вступить с застройщиком в правоотношение необходимо оформить договор.

По **договору участия в долевом строительстве** одна сторона (*застройщик*) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный дом или иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект 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.



Казалось бы, все понятно: застройщик – строит и передает готовый объект недвижимости, а участник – платит и принимает жилье. Но далеко не все застройщики составляют договор участия в долевом строительстве в соответствии с законодательными нормами, что в конечном итоге приводит **к ущемлению прав потребителей** – участникам долевого строительства жилья.



При заключении договора участия в долевом строительстве необходимо обращать внимание на условия: о сроке передачи объекта долевого строительства, об оплате по договору, об ответственности застройщика за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства и его качества.

Так в договоре могут быть предусмотрены следующие условия, ущемляющие права потребителя:

- ➡ *срок передачи объекта долевого строительства не определен либо предусмотрено, что застройщик в одностороннем порядке вправе изменять срок передачи объекта недвижимости*

Условие о сроке является **существенным** и в обязательном порядке должно быть четко установлено в договоре. Что касается изменения срока, то такой порядок установлен в [ст. 6 Закона о долевом строительстве](#), где указано, в случае, если строительство объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. То есть изменение срока исполнения договора допускается только с согласия участника долевого строительства путем заключения дополнительного соглашения к договору.

- ➡ *условие об изменении цены договора застройщиком в одностороннем порядке*

Согласно [ст. 5 Закона о долевом строительстве](#) в договоре указывается цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства. При этом цена договора может быть изменена после его заключения исключительно по соглашению сторон. Таким образом, цена может быть изменена только с согласия участника долевого строительства путем оформления дополнительного соглашения.

- ➡ *условие, которое ограничивает ответственность застройщика в случае нарушения сроков передачи объекта долевого строительства (например, ответственность за просрочку наступает только после трех месяцев нарушения сроков)*

Такое условие противоречит [ст. 6 Закона о долевом строительстве](#), согласно которой застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект не позднее срока, который предусмотрен договором и который должен быть единым для участников долевого строительства. Таким образом, отсрочки ответственности застройщика за нарушение срока передачи не может быть установлено. Ответственность застройщика за такое нарушение возникает с первого дня просрочки в виде уплаты неустойки.



- ➡ *размер неустойки установлен меньше, чем определено в Законе о долевом строительстве*

Так, согласно [ст. 6 Закона](#) одной размер неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта недвижимости (квартиры) составляет одну трехсотую (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. При этом такая неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

- ➡ *условие, освобождающее застройщика от ответственности за недостатки качества объекта долевого строительства, в случае если в период гарантийного срока участник самостоятельно изменил планировку жилого помещения, организовал перенос внутренних перегородок, изменил проектное расположение сантехнических разводок и стояков, схем электропроводки и пр.*

Положения [пункта 7 ст. 7 Закона о долевом строительстве](#) устанавливает [исчерпывающий перечень оснований, освобождающих застройщика от ответственности](#). Так, застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Таким образом, никакие другие основания, установленные договором, не могут освобождать застройщика от ответственности за некачественное выполнение работ.

- ➡ *условие, где участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору только с письменного согласия застройщика*

Положение об уступке содержится в [ст. 11 Закона о долевом строительстве](#), согласно которой уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Кроме того, уступка допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Таким образом, [застройщик не вправе ограничить право участника долевого строительства на уступку в сравнении с положениями ст. 11 Закона](#).

- ➡ *условия, устанавливающие дополнительные обязательства для участника долевого строительства (например, нести расходы по обслуживанию дома с момента ввода объекта в эксплуатацию; оплатить дополнительные работы, проведенные застройщиком, связанные с улучшением качественных характеристик квартиры (отделочные работы, установка входных металлических дверей и т.п.))*

В соответствии с [п.3 ст. 16 Закона о защите прав потребителей](#) исполнитель не вправе без согласия потребителя выполнять дополнительные работы, не предусмотренные договором, за плату.

Указанные условия, ущемляющие права потребителей, встречаются в договорах участия в долевом строительстве в большинстве своем чаще, однако не ограничиваются приведенными примерами.

Чтобы избежать неблагоприятных последствий, рекомендуем при заключении договора внимательно изучать его условия и при необходимости обращаться за консультативной помощью к специалистам.



Информационный материал, подготовлен Консультационным центром ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Красноярском крае» по итогам 6-го заседания Консультативного совета по защите прав потребителей