

Права потребителей при заключении договора участия в долевом строительстве

Приобретение недвижимого имущества путем вложения денежных средств на этапе строительства очень распространено. Появилось много различных способов такого приобретения.

Одним из способов приобретения недвижимого имущества является его приобретение путем вложения денежных средств на этапе строительства на основании договора участия в долевом строительстве (далее – *договор*).

Правотношения между застройщиком и участником долевого строительства регулируются Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. (далее - *Закон*). Закон в первую очередь направлен на надлежащее правовое регулирование отношений, складывающихся при привлечении денежных 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 – хозяйственное общество, которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, которое имеет в собственности или на праве аренды, земельного участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства на основании полученного разрешения на строительство.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) так-

же с привлечением денежных средств участника долевого строительства, индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

Договор участия в долевом строительстве

По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный 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 застройщиком конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

2. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

4. Гарантийный срок на объект долевого строительства. Гарантийный срок не может быть менее пяти лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

5. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

При отсутствии в договоре указанных пунктов договор считается недействительным.

Договор считается заключенным с момента государственной регистрации органами федеральной регистрационной службы.

Передача объекта долевого строительства

Передача и принятие объекта долевого строительства осуществляется по подписываемым сторонами

передаточному акту или иному документу о передаче в срок, предусмотренный договором.

Объект передается участнику долевого строительства 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) участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства дома и о готовности объекта к передаче, и предупредить его о необходимости принять объект и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

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

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 Российской Федерации 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 размера, нежели предусмотрено договором.
2. Нарушение срока строительства.
3. ненадлежащее качество объекта строительства.



Основания для расторжения договора

1. Неисполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

2. Неисполнение застройщиком обязанностей по устранению недостатков объекта долевого строительства.

3. Существенное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства.

Взыскание неустойки (пени) за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства / неисполнение требований к качеству объекта долевого строительства

Участник долевого строительства как потребитель имеет право заявить иски о требованиях к застройщику по основаниям несвоевременной сдачи дома. Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (ч. 2 ст. 6 Закона).

Процентная ставка рефинансирования (учетная ставка) - ставка процента при предоставлении Центральным банком кредитов коммерческим банкам, в том числе используется в целях налогообложения и расчета пеней и штрафов.

По основаниям качества Потребитель имеет право заявить требования с учетом положений ст. 7 Закона, по которым застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными 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.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранимых выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств.

Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека

Управление Роспотребнадзора по Вологодской области

Наш адрес: г. Вологда, ул. Яшина, д. 1-а

Тел/факс: 8(8172)75-21-23, 75-15-68

E-mail: tu-rpn@vologda.ru,

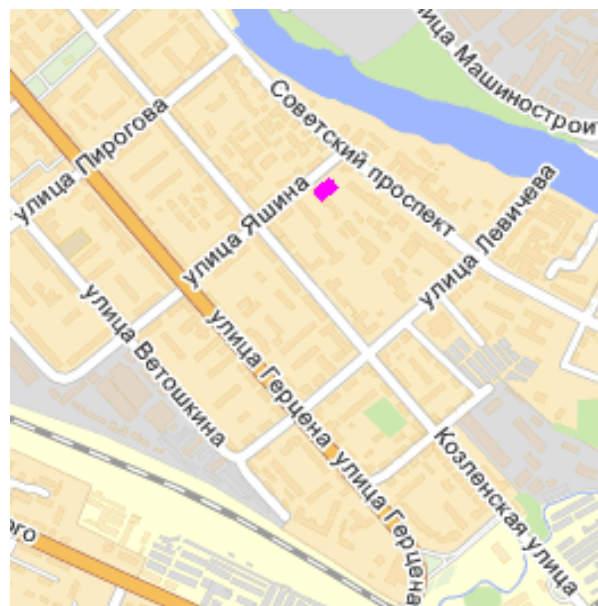
сайт: <http://35.rospotrebnadzor.ru/>

Консультации по интересующим вопросам в сфере защиты прав потребителей ежедневно в рабочие дни с 9-00 до 13-00 часов по телефону: 8-800-200-81-72

Консультации в ходе личного приема еженедельно по понедельникам и средам с 14.00 до 18.00 часов по адресу: г. Вологда, ул. Яшина, д.1а, каб. 101.

Записаться на прием можно в рабочие дни с 13.00 до 18.00 часов (пятница с 13.00 до 16.00 часов) по телефону: (8172)75-21-23.

СХЕМА ПРОЕЗДА



По улице Герцена до остановки «улица Яшина»: автобус № 5,9,12,15,17,25,27,35,36,40 (от ЖД вокзала).
По Советскому проспекту до остановки «улица Яшина»: автобус № 1,2.

ПАМЯТКА ПОТРЕБИТЕЛЮ



ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО