

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 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.

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 размера, нежели предусмотрено договором.
2. Нарушение срока строительства.
3. Ненадлежащее качество объекта строительства.

Основания для расторжения договора

1. Неисполнение застройщиком обязательства по передаче 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.

Внимание! В Свердловской области, функции по надзору за деятельностью строительных организаций возложены на Управление государственного строительного надзора Свердловской области (г. Екатеринбург, ул. Чапаева, д.7).

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).