**ПАМЯТКА - УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**



Долевое участие граждан в строительстве жилья остаётся одним из самых популярных способов решения жилищного вопроса. Самым весомым аргументом является то, что стоимость квартиры на этапе строительства значительно ниже, нежели в готовом доме.

**Как правильно заключить договор?**

В договоре долевого строительства должны содержаться следующие условия:

1. Определение объекта долевого строительства, подлежащего передаче дольщику. Объект определяется на основании проектной документации и представляет собой копию из поэтажного плана строящегося жилого дома, на которой указаны конкретные помещения, подлежащие передаче дольщику;
2. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. В качестве срока может быть указана точная календарная дата либо окончание квартала;
3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
4. Гарантийный срок на объект долевого строительства.

При отсутствии хотя бы одного из этих четырех условий договор будет считаться незаключенным.

**Помните три важнейших правила:**

1.Договор на участие в долевом строительстве считается заключенным только с момента государственной регистрации.

2.Оплачивайте договор только после государственной регистрации;

3.Заключайте договор долевого участия в строительстве только с застройщиком. Ни в коем случае не с инвестором, генподрядчиком или любой другой организацией.

**Исполнение обязательств по договору**

Гражданам, вложившим деньги в строительство квартиры, иногда приходится сталкиваться с нарушением договорных обязательств по сроку ввода объекта строительства.

Срок передачи объекта является существенным условием договора участия в долевом строительстве, без которого этот документ будет считаться недействительным. Передача объекта долевого строительства застройщиком производится после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Согласно ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004г. № 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) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. Срок передачи квартир должен быть единым для всех участников долевого строительства объекта (этот срок может быть установлен как для всего жилого дома, так и для его частей, например, для отдельных блок-секций).

Ответственность застройщика за нарушение срока наступает только в том случае, если объект долевого строительства передается позднее срока, предусмотренного в заключенном договоре. Застройщик имеет право начать передачу объекта долевого строительства после того, как им получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Этот документ подтверждает, что строительство выполнено в полном объеме и построенный объект соответствует градостроительному плану земельного участка и проектной документации. В том случае если строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. В соответствии с гражданским законодательством изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон. Этот документ заключается в той же форме, что и основной договор, и в обязательном порядке подлежит государственной регистрации. Моментом передачи объекта долевого строительства считается момент подписания сторонами акта приема-передачи или другого документа о передаче объекта долевого строительства (ч. 1 ст. 12 Закона).

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки сдачи квартиры в эксплуатацию. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (п.2 ст.6 Закона). Если ставка рефинансирования изменится, то соответственно изменится и ставка неустойки за каждый день просрочки. Начало периода просрочки необходимо взять из договора долевого участия. Например, согласно договору «Срок передачи Застройщиком Помещений Участнику долевого строительства - не позднее 3 квартала 2022г.», в таком случае начало периода просрочки идет с 01.10.2022г. Конец периода просрочки - день фактической передачи объекта строительства.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

В случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на 2 месяца участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора (п.1 ст.9 Закона). Обратите внимание, что при возврате застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате участником долевого строительства неустойки (пеней), не допускается (п.7 ст.9 Закона). Если застройщик задерживает передачу квартиры, суд примет сторону участника долевого строительства и обяжет застройщика выплатить неустойку.

**За получением подробной консультации и правовой помощи  потребители могут обращаться:**

**— в Общественную приемную Управления Роспотребнадзора по Новгородской области по телефонам 971-106;**

**— в Центр по информированию и консультированию потребителей  ФБУЗ «ЦГи Э в Новгородской области» по телефону 77-20-38, 73-06-77; Е-mail:** [**zpp.center@yandex.ru**](mailto:zpp.center@yandex.ru)

**— на «горячую линию» Единого консультационного центра Роспотребнадзора, который функционирует в круглосуточном режиме, телефон 8 800 555 49 43 (звонок бесплатный).**

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](consultantplus://offline/ref=B6F94651D150B772EC5F697B511B40CB13E91443502E270FEE3870380A90BCD4F0AD40883AB2C7F7B9B4436EQCK0I%20) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки (за исключением случая, установленного [частью 2.1](l%20Par389%20%20) настоящей статьи). Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.