**Памятка для участников долевого строительства**

Долевое строительство представляет собой целую систему отношений, включающую в себя финансовые и юридические аспекты. Цель долевого строительства - создание нового жилого объекта.

С финансовой точки зрения долевое строительство - это система, позволяющая строительным компаниям привлекать денежные средства для ведения строительства домов, а людям приобретать, значительно более дешевое жилье, по сравнению со вторичным рынком недвижимости.

С точки зрения закона по договору участия в долевом строительстве одна сторона (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.

Для защиты участников долевого строительства от недобросовестных застройщиков был принят Федеральный Закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 г. (далее – Закон). В настоящее время данный закон является основным нормативным актом, регулирующим отношения в области долевого строительства.

Обращаем внимание, что в соответствии с п. 2 ст. 27 вышеназванного закона действие настоящего Закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу данного Федерального закона.

**Важно знать**

Прежде чем заключать договор попросите застройщика предъявить разрешение на строительство, а так же выясните где и каким образом опубликована проектная декларация. Последнее является прямой обязанностью застройщика на основании п. 1 ст. 3 Закона о долевом строительстве. Ознакомьтесь с проектной декларацией. Помните, что договор на участие в долевом строительстве считается заключенным с момента государственной регистрации.

Договор в соответствии с ч. 4 ст. 4 Закона обязательно должен содержать следующие условия:

- определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- указание срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

- сведения о цене договора, сроках и порядке оплаты;

- информацию о гарантийном сроке, действующем в отношении объекта долевого строительства.

Обращаем внимание, что при отсутствии в договоре хотя бы одного из перечисленных условий, договор считается незаключенным.

Кроме того, застройщик обязан предоставлять дольщику документы:

- разрешение на строительство;

- технико-экономическое обоснование проекта;

- заключение государственной экспертизы проектной документации;

- проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

**Права потребителей**

1. Если застройщик нарушил сроки передачи объекта строительства (квартиры) участнику долевого строительства, последний вправе требовать с застройщика неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения договора, от цены договора за каждый день просрочки сдачи квартиры в эксплуатацию (п. 2 ст. 6 Закона). Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере

2. В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, 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:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения цены договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Если же застройщик не устранит недостатки в разумный срок, дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов за пользование этими деньгами.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства участник долевого строительства в одностороннем порядке так же вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

**Условия договора участия в долевом строительстве**

 **ущемляющие права потребителей**

- взыскание штрафных санкций с потребителей при расторжении договора по инициативе дольщика;

- возложение на потребителя обязанности по заключению договоров на оказание жилищно-коммунальных услуг с конкретными организациями;

- определение условий (своевременное заселение, не изменение проектных характеристик) при установлении гарантийного срока на квартиру;

- одностороннее изменение сроков строительства и передачи объекта долевого строительства;

- включение условий, ограничивающих право потребителя на выбор суда при предъявлении иска о защите прав потребителя, установленное ст.17 Закона РФ «О защите прав потребителей».

В силу ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей» данные условия договора признаются недействительными.

Хотелось бы отметить, что ни Законом РФ «О защите прав потребителей», ни Законом «Об участии в долевом строительстве» не предусмотрен обязательный претензионный порядок рассмотрения споров между сторонами. При этом специалисты нашего отдела рекомендуют потребителям первоначально все же обращаться к застройщикам с претензией для использования возможности решить проблему в досудебном порядке. Отказ застройщика в удовлетворении Ваших требований в добровольном порядке служит основанием для подачи исковых заявлений в суд.