

- 2). Получить неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.
- 3). Безвозмездно требовать устранения недостатков или соразмерное уменьшение цены договора, или возмещение расходов дольщика на устранение недостатков, или в одностороннем (внесудебном) порядке отказа от исполнения договора в случае существенного нарушения требований к качеству объекта.
- 4). Требовать составление акта с указанием ненадлежащего качества объекта строительства.
- 5). Расторгнуть договор в судебном порядке в случае прекращения или приостановления строительства, существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.
- 6). Уступить право требования по договору участия в долевом строительстве.

Законом предусмотрены обязанности участника долевого строительства:

- 1). Производить платеж в установленный договором период, невыполнение которого влечёт за собой уплату неустойки и расторжение договора застройщиком в одностороннем порядке.
- 2). Приступить к принятию объекта строительства в предусмотренный договором срок или в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения о завершении строительства.

Порядок приёмки объекта долевого строительства предусматривает приёмку объекта по передаточному акту или иному документу, не ранее, чем после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

До подписания передаточного акта участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта требованиям качества, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения застройщиком выявленных недостатков, уменьшения цены договора или возмещения расходов на устранение недостатков.

В случае игнорирования законных требований застройщиком, участник долевого строительства **имеет право обратиться в суд** с требованием о взыскании неустойки (пени) за просрочку передачи объекта долевого строительства. Также, в случае грубого нарушения застройщиком срока передачи объекта долевого строительства, участник вправе потребовать в судебном порядке расторжения договора долевого участия в строительстве жилья, возврата денежной суммы, внесенной в счет оплаты по договору и взыскания неустойки (пени) за просрочку передачи объекта долевого строительства.



Прокуратура города Омска
644010 г. Омск, ул. Короленко, д. 10
E-mail: r_gom@prokuratura.omsk.ru

Прокуратура города Омска разъясняет



Как не стать обманутым дольщиком



Омск
2019

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого участия в строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости урегулированы положениями Федерального закона от 30.12.2004 № 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).

В соответствии с Законом под **застройщиком** понимается 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 о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства на основании полученного разрешения на строительство;

наименование которого содержит слова "специализированный застройщик".

Договор участия в долевом строительстве

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 оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Перед заключением договора участия в долевом строительстве следует запросить:

- 1). У застройщика правоустанавливающие документы на земельный участок, прошедший государственную регистрацию.
- 2). Разрешение на строительство.
- 3). Проектную декларацию.



Договор долевого участия в строительстве должен содержать:

- наименование «договор участия в долевом строительстве» (не должен называться по-другому: в наименовании договора не должно быть таких слов как предварительный договор, договор купли-продажи, договор инвестирования и т.п.);
- определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства (квартира с указанием её характеристики, № квартиры, этаж, предварительную общую и жилую площадь, адрес объекта строительства);
- срок передачи объекта строительства;
- цену договора, сроки и порядок его оплаты;
- гарантийный срок на объект строительства.

При этом следует иметь в виду, что договор должен быть заключён только с застройщиком, а не с другим юридическим лицом, которое выступает от имени застройщика.

В соответствии с Законом договор долевого участия в строительстве подлежит:

- обязательной государственной регистрации;
- перечисление денежных средств застройщику необходимо осуществлять только после государственной регистрации договора.

Участник долевого строительства вправе:

- 1). В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

