

Порядок заключения договора долевого строительства жилья



К данному договору применяются положения **Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004г.**

Договор заключается в **письменной форме**, подлежит государственной регистрации и считается заключенным **с момента такой регистрации**. До сих пор некоторые граждане заключают договоры на участие в долевом строительстве жилья без предварительного ознакомления с этим важным документом, следуя которому они могли бы максимально защитить себя от сделки с недобросовестными застройщиками.

Следует внимательно изучать законы и не стесняться обращаться за консультацией к специалистам.

Итак, на что следует обратить внимание **непосредственно перед заключением и при заключении договора долевого строительства:**

1. Прежде всего, надо выбрать застройщика и объект строительства. При покупке квартиры в еще только строящемся доме, первое, на что следует обратить внимание, сама организация, выступающая в роли застройщика. Необходимо выяснить историю компании за все время существования на строительном рынке. Выяснить сколько лет она работает, какие объекты уже успела отстроить. Если в вашем городе, уже много лет, работает строительная компания, имеющая ряд успешно реализованных объектов, это хороший аргумент в пользу того, чтобы заключить с ней договор. Отсутствие же у компании реализованных объектов в области строительства, по меньшей мере, повод для сомнений сможет ли компания завершить проект.

2. Как и при любой сделке немаловажной является **проверка полномочий лица**, заключающего договор с дольщиком. Зачастую, в качестве такого лица выступает не сам застройщик, а уполномоченная им организация. В этом случае дольщик вправе требовать от представителя застройщика договор, предоставляющий одному лицу право совершать от имени и за счет другого или от своего имени, но за счет другого определенные юридические действия, в первую очередь, действия по заключению договоров. *ГК РФ* предусматривает три разновидности подобных договоров: ***договор поручения, договор комиссии и агентский договор.***

Обратите внимание на **название договора**. Как уже упоминалось, *Федеральный закон № 214-ФЗ* распространяется только на договоры участия в долевом строительстве. Если вам вместо договора участия в долевом строительстве предлагают заключить договор, который называется «Договор инвестирования», «Инвестиционный договор на строительство жилого дома» и т. п., где вы обозначены как «Инвестор», значит застройщик, пытается избежать распространения на договор требований *Федерального закона № 214-ФЗ* и *Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»*, что для вас может оказаться негативным моментом. Хотя судебная практика и указывает на то, что если строительство велось для личных нужд, вышеуказанные законы распространяются на такие договоры, лучше не рисковать.

В соответствии с *Федеральным законом № 214-ФЗ* застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства дома только после выполнения им следующих условий:

- **получения в установленном порядке разрешения на строительство.** Нередко за этот документ выдают похожее по названию разрешение (или распоряжение) на обустройство территории, выданное местными властями. Это совершенно разные документы! Если компания не предъявляет вам именно разрешение на строительство, то его оформлением, скорее всего, займутся потом, а оформят «задним числом», когда дом уже будет построен. В результате сдача новостройки может серьезно затянуться;
- **государственной регистрации права собственности** или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства;
- **наличия инвестиционного договора.** Именно в этом документе определяется круг лиц, имеющих отношение к строительству интересующего дольщика объекта, а также объем их прав и обязанностей;

• **предоставления проектной декларации застройщика**, которая включает в себя информацию о застройщике и проекте строительства. Проектная декларация публикуется в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет). Если вы не можете самостоятельно найти проектную декларацию или ознакомиться с ней, спросите у застройщика, где и когда она была опубликована или размещена. В случае нарушения застройщиком установленных Федеральным законом №214-ФЗ требований к проектной декларации участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства по договору, и уплатить проценты в соответствии с ч. 2 ст. 19 Федерального закона №214-ФЗ.

Порой факт отсутствия одного из вышеперечисленных документов в момент заключения сделки не всегда означает наличие злого умысла со стороны застройщика, однако начать свое строительство организация может только при наличии полного пакета необходимых для этого документов.

Во избежание недоразумений и недопонимания сторон, при составлении договора в нем необходимо фиксировать следующее:

1) 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; объект недвижимости (его полный строительный адрес (секция, подъезд, расположение на этаже) площадь, метраж, наличие лоджии, балкона).

Обращайте внимание на пункт договора о возможном уменьшении или увеличении заявленной площади покупаемой квартиры после ее обмера БТИ. Сама по себе эта ситуация нормальна и подобный пункт есть во многих договорах строительных компаний. Но лучше, когда предусматриваются допустимые пределы погрешности. В практике были случаи, когда отклонение от заявленной площади достигало 15 м.;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты.



Договор долевого участия в

строительстве является разновидностью договора подряда, поэтому стоимость квадратного метра жилплощади непременно должна быть зафиксирована путем указания конкретной суммы. Никакие пропорции, индексации и прочие условные, «плавающие» схемы недопустимы. **Цена договора должна складываться исходя из количества квадратных метров.** Единственным исключением при незапланированном повышении стоимости объекта недвижимости на этапе строительства это возможная доплата при увеличении метража после обмеров БТИ. Однако в этом случае правомерным будет увеличение цены на объект недвижимости лишь, установленный сторонами на момент заключения договора.

Нередки ситуации, когда к моменту сдачи квартиры по результатам обмера ее площадь оказывается больше, чем изначально предполагалось и оплачено по договору. В таком случае доплата производится на условиях, указанных в договоре. Если же договор подобной ситуации не предусматривает, то дольщик вправе отказаться от доплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства по условиям договора (не менее 5 лет) *п.5 ст.7 ФЗ №214*. 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.

При отсутствии в договоре хотя бы одного из перечисленных условий он считается незаключенным (п. 5 ст.4 ФЗ №214)!

Также между сторонами в обязательном порядке **должны быть четко оговорены условия расторжения договора** (порядок расчета сторона, условия и виды применения соответствующих штрафных санкций).

Статья подготовлена специалистом КП Орского филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Оренбургской области».