

## ***Памятка участнику долевого строительства*** **Срок передачи квартиры**



Важный момент для покупателя - это срок передачи квартиры.

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**).

### **Как самостоятельно рассчитать неустойку в соответствии с Законом?**

Ставка рефинансирования ЦБ РФ на сегодня - 8,25% .

1/300 ставки рефинансирования это  $8,25/300=0,0275$ , в двойном размере, это значит, полученную сумму нужно умножить на 2 ( $0,0275 * 2=0.055$ .)

Т.е. **ставка неустойки равна - 0,055%** за каждый день просрочки передачи квартиры участнику строительства. Если ставка рефинансирования изменится, то соответственно изменится и ставка неустойки за каждый день просрочки.



**Начало периода просрочки.** Начало периода просрочки необходимо взять из договора долевого участия. Например, согласно договору «Срок передачи Застройщиком Помещений Участнику долевого строительства - не позднее 3 квартала 2015г.», в таком случае **начало периода просрочки идет с 01.10.2015г.**

**Конец периода просрочки** - день фактической передачи объекта строительства.

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 (**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.

***Необходимую консультацию по составлению проекта претензии, искового заявления в суд Вы можете получить в Консультационном центре для потребителей ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Оренбургской области» по адресу: г. Оренбург, ул. Кирова, 48, каб. № 101, тел. (3532) 77 – 10 - 74.***