**Что необходимо знать, приобретая жилье в строящемся доме**

Основные права гражданина – участника долевого строительства определены Федеральным законом от 30.12.2004 N214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон). При этом к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной данным Федеральным законом.

Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной настоящим Федеральным законом, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства. Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом 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 или иного объекта недвижимости.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью. Условия договора должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик. В случае смерти гражданина – участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

Согласно п. 1 ст.6 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, то размер неустойки уплачивается застройщиком в двойном размере (п. 2 ст. 6 Закона №214-ФЗ).

В случае если строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**Что должен содержать Договор участия в долевом строительстве**

Требования к форме и содержанию Договора участия в долевом строительстве определены Федеральным законом 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 - ФЗ № 214).

В соответствии с положениями ст. 4, ФЗ № 214, Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации.

Договор участия в долевом строительстве должен содержать:

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

- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

- цену договора, сроки и порядок оплаты;

- гарантийный срок на объект долевого строительства;

- одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:

а) исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

б) размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном [статьей 15.4](consultantplus://offline/ref=2C866325F2A69019A78C4C7CC12103B1FB2B5A5E222DDEB83797737B6D93BBEC8F975009BD6A08BD906068ACE584947303B0374C516BB9BEV1pAM) настоящего Федерального закона;

6) условия, предусмотренные [частью 5 статьи 18.1](consultantplus://offline/ref=2C866325F2A69019A78C4C7CC12103B1FB2B5A5E222DDEB83797737B6D93BBEC8F97500AB56A05E8C32F69F0A0D9877202B035454DV6pAM) настоящего Федерального закона, в случае, указанном в [части 1 статьи 18.1](consultantplus://offline/ref=2C866325F2A69019A78C4C7CC12103B1FB2B5A5E222DDEB83797737B6D93BBEC8F97500ABA6C05E8C32F69F0A0D9877202B035454DV6pAM) настоящего Федерального закона.

Согласно п.4.1 ФЗ № 214, условия договора, предусмотренные [частями 4](consultantplus://offline/ref=A3683A79CABBDE4D2C9712930D1910C09C288A677FD6E46772A49E8DA694AA32505C9CC87AA0FE2A2366EBAE33B8268C5C2AC85474536817u3s2M) и [4.2](consultantplus://offline/ref=A3683A79CABBDE4D2C9712930D1910C09C288A677FD6E46772A49E8DA694AA32505C9CCD7FA7F57C7129EAF276E5358D5D2ACA5D68u5s2M) настоящей статьи, должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.

В соответствии с п. 4.2 ФЗ № 214, договор участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса должен содержать:

1) определение подлежащих передаче земельного участка и индивидуального жилого дома, в том числе:

а) площадь земельного участка, условный номер земельного участка, подлежащего образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, адрес земельного участка (при наличии), кадастровый номер земельного участка (в случае, если на день заключения указанного договора земельный участок образован в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и сведения о нем внесены в Единый государственный реестр недвижимости);

б) вид права, на котором земельный участок подлежит передаче участнику долевого строительства;

в) реквизиты утвержденных проекта планировки территории и проекта межевания территории, схему расположения сетей;

г) план индивидуального жилого дома с указанием сведений о количестве этажей, в том числе подземных этажей (при их наличии), площади, материале наружных стен и межэтажных перекрытий, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования;

д) обязательство осуществить строительство (создание) объектов, которые будут входить в состав общего имущества, в соответствии с утвержденными проектом планировки территории, проектом межевания территории и проектной декларацией (далее также - общее имущество);

е) перечень объектов, которые будут входить в состав [общего имущества](consultantplus://offline/ref=5E9DEA365E615121D98782F0FA7270E3BA2D7DAE8F8333F14BAEBE06A494F4B8551B739D3F8ECAB53EF40CCCE88C175FCC02F206DC2Er7M);

2) срок передачи застройщиком индивидуального жилого дома и завершения строительства (создания) объектов, которые будут входить в состав общего имущества (указывается единый срок);

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на индивидуальный жилой дом, который устанавливается договором и не может составлять менее пяти лет;

5)  реквизиты счета эскроу в уполномоченном банке и сведения о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

 Дольщик может контролировать процесс строительства объекта уже после заключения им Договора участия в долевом строительстве.

   В соответствии с положениями ч. 4 ст. 19 ФЗ № 214,  Застройщик обязан вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным. Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

     Невыполнение Застройщиком данной обязанности влечет возникновение у дольщика права обратится в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения (в порядке ч. 7 ст. 19 указанного закона).

Территориальный отдел напоминает о возможностях потребителей активно использовать Государственный информационный ресурс для потребителей [https://zpp.rospotrebnadzor.ru](https://zpp.rospotrebnadzor.ru/) каждый потребитель может ознакомиться с многочисленными памятками, обучающими видеороликами, образцами претензионных и исковых заявлений, с перечнем забракованных товаров.