

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](#) настоящего Федерального закона;
 - в) условия, предусмотренные [частью 5 статьи 18.1](#) настоящего Федерального закона, в случае, указанном в [части 1 статьи 18.1](#) настоящего Федерального закона.

Согласно п.4.1 ФЗ № 214, условия договора, предусмотренные [частями 4 и 4.2](#) 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](#);
- 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 обратиться 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> каждый потребитель может ознакомиться с многочисленными памятками, обучающими видеороликами, образцами претензионных и исковых заявлений, с перечнем забракованных товаров.