

# **Договор участия в долевом в долевом строительстве.**

## **На что обращать внимание девелоперам?**



# Содержание договора участия в долевом строительстве:

1. **Объект** (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). **Содержание понятия «Объект» уточнено (действует с 2017 года).**
2. **Срок** (срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства).
3. **Цена** (цена договора, сроки и порядок ее уплаты).
4. **Гарантии** (гарантийный срок на объект долевого строительства).



# Содержание договора участия в долевом строительстве:

**5. Способы обеспечения** (способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору).

**6. Сведения об объектах социальной инфраструктуры и договорах, заключенных с органами государственной власти** (с 2017 года - в необходимых случаях).

**7. Обязанность участников долевого строительства внести денежные средства в счёт уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в банке** (с 2017 года - в необходимых случаях).



# Информация о договоре

**Проект договора участия в долевом  
строительстве должен быть  
размещен на официальном сайте  
застройщика**

**( с 2017 года)**



# Определение объекта долевого строительства включает в себя:

План объекта, отображающий в графической форме расположение комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, веранд и пр.

Местоположение объекта на этаже

Указание сведений в соответствии с проектной документацией о

- виде
- назначении
- об этажности



# Определение объекта долевого строительства включает в себя (продолжение):

- общей площади МКД
- материале наружных стен и поэтажных перекрытий
- классе энергоэффективности
- сейсмостойкости
- назначении объекта (жилое или нежилое помещение)
- об этаже, на котором расположен объект
- его общей площади (площади)
- количестве комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, веранд



# Объект

**В соответствии со ст.9 214-ФЗ существенное изменение проектной документации строящегося дома является основанием для расторжения договора по требованию участника долевого строительства в судебном порядке**

**Превышение допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади(с 2017 года)**



# Формула определения цены договора

**Произведение цены единицы общей площади жилого помещения (объекта долевого строительства) и его общей площади**

Для лоджий, веранд, балконов, террас – понижающие коэффициенты, установленные Федеральным органом исполнительной власти





# Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

Указание в договоре возможности изменения цены застройщиком в одностороннем порядке является спорным.

В договоре должно быть указано, что **оплата** по договору происходит **только после регистрации** его в Управлении Росреестра. ( с 2017 года **установлено в 214-ФЗ**)



# Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

- **Условие об обязательная дополнительная оплата** участником долевого строительства в случае увеличения площади квартиры после контрольного обмера **является спорным**
- Указание в договоре права застройщика на **удержание отступного** от цены договора в случае расторжения договора по соглашению сторон является нарушением 214-ФЗ



# Внимание!

**Полученные от дольщика денежные средства могут направляться на строительство объектов социальной инфраструктуры**

**( с 2017 года)**



# Гарантийный срок на объект долевого строительства

Указание в договоре о том, что течение гарантийного срока для объекта долевого строительства начинается с даты подписания уполномоченным органом **разрешения на ввод** жилого дома в эксплуатацию является нарушением прав потребителя



# Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору

Если первый договор участия в долевом строительстве заключен после **1.01.2014** в договорах необходимо указывать, каким способом обеспечено исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства

Целесообразно указывать **конкретный способ и условия страхования, сведения о страховой организации**

**Возможно участие застройщика в компенсационном фонде ( с 2017 года)**



# Права и обязанности сторон

В договоре не должно быть обязательства участника долевого строительства заключить договор с управляющей компанией

Договор должна быть предусмотрена возможность уступки дольщиком прав (требований) по договору без письменного согласия застройщика в случае полной оплаты им цены договора.



# Ответственность сторон

**Издание** государственным или муниципальным органом власти **нормативных** и **иных актов** не может быть отнесено к обстоятельствам непреодолимой силы.

Неправомерно включение в договор пункта об обязательном соблюдении **досудебного претензионного порядка.**

В договоре должны быть положения об **ответственности и участника долевого строительства и застройщика.**



# Спасибо за внимание!

**Островский Олег Борисович**

заместитель председателя

Комиссии по недвижимости

Общества потребителей

Санкт-Петербурга и Ленинградской области

**+7 (812) 273-06-48**

**[oleg.ostrovskiy@stroyproblem.net](mailto:oleg.ostrovskiy@stroyproblem.net)**

