

- 2). Получить неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.
- 3). Безвозмездно требовать устранения недостатков или соразмерное уменьшение цены договора, или возмещение расходов дольщика на устранение недостатков, или в одностороннем (внесудебном) порядке отказа от исполнения договора в случае существенного нарушения требований к качеству объекта.
- 4). Требовать составление акта с указанием ненадлежащего качества объекта строительства.
- 5). Расторгнуть договор в одностороннем (внесудебном) порядке в случае неисполнения застройщиком обязательств по передаче объекта в установленный договором срок.
- 6). Расторгнуть договор в судебном порядке в случае прекращения или приостановления строительства, существенного изменения проектной документации, существенного изменения размера объекта, изменения назначения общего имущества, входящего в состав объекта строительства.
- 7). Уступить право требования по договору участия в долевом строительстве.

#### **Законом предусмотрены обязанности участника долевого строительства:**

- 1). Производить платеж в установленный договором период, невыполнение которого влечёт за собой уплату неустойки и расторжение договора застройщиком в одностороннем порядке.
- 2). Приступить к принятию объекта строительства в предусмотренный договором срок или в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения о завершении строительства.

**Порядок приёмки объекта долевого строительства предусматривает** приёмку объекта по передаточному акту или иному документу, не ранее, чем после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

До подписания передаточного акта участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта требованиям качества, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения застройщиком выявленных недостатков, уменьшения цены договора или возмещения расходов на устранение недостатков.

В случае игнорирования законных требований застройщиком, участник долевого строительства имеет право обратиться в суд с требованием о взыскании неустойки (пени) за просрочку передачи объекта долевого строительства. Также, в случае грубого нарушения застройщиком срока передачи объекта долевого строительства, участник вправе потребовать в судебном порядке расторжения договора долевого участия в строительстве жилья, возврата денежной суммы, внесенной в счет оплаты по договору и взыскания неустойки (пени) за просрочку передачи объекта долевого строительства.



**Прокуратура Республики Башкортостан**  
450008, г. Уфа, ул. Крупской, д. 19  
E-mail: [prokuratura.rb@mail.ru](mailto:prokuratura.rb@mail.ru)

Прокуратура  
Республики Башкортостан



## **Как не стать обманутым дольщиком**



Уфа

2017

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого участия в строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости урегулированы положениями Федерального закона 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 – Закон).

В соответствии с Законом под застройщиком понимается юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом о содействии развитию жилищного строительства, Земельным кодексом Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

**Объектом долевого строительства признается жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.**

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

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (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 оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

### **Перед заключением договора участия в долевом строительстве следует запросить:**

- 1). У застройщика правоустанавливающие документы на земельный участок, прошедший государственную регистрацию.
- 2). Разрешение на строительство.
- 3). Проектную декларацию.



### **Договор долевого участия в строительстве должен содержать:**

- наименование «договор участия в долевом строительстве» (не должен называться по-другому: в наименовании договора не должно быть таких слов как предварительный договор, договор купли-продажи, договор инвестирования и т.п.);
- определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства (квартира с указанием её характеристики, № квартиры, этаж, предварительную общую и жилую площадь, адрес объекта строительства);
- срок передачи объекта строительства;
- цену договора, сроки и порядок его оплаты;
- гарантийный срок на объект строительства.

При этом следует иметь в виду, что договор должен быть заключён только с застройщиком, а не с другим юридическим лицом, которое выступает от имени застройщика.

### **В соответствии с Законом договор долевого участия в строительстве подлежит:**

- обязательной государственной регистрации;
- перечисление денежных средств застройщику необходимо осуществлять только после государственной регистрации договора.

### **Участник долевого строительства имеет право:**

- 1). Расторгнуть договор и немедленно получить денежные средства и проценты в двойном размере на сумму этих средств в случае привлечения денежных средств лицом, не имеющим на это право.

