

**Азбука потребителя: Участие в долевом строительстве жилья.
Заключение договора участия в долевом строительстве.**

Договор заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. **Договор считается заключенным с момента такой регистрации.**

В соответствии со ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства).

Запись о договоре участия в долевом строительстве (о его изменении, о расторжении, об уступке прав требования по этому договору) вносится в Единый государственный реестр недвижимости.

Заявление на государственную регистрацию договора можно подать:

- при личном обращении,
- посредством почтового отправления,
- либо в форме электронных документов и (или) электронных образов документов с использованием сети "Интернет".

Об особенностях работы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан с гражданами после выхода из режима самоизоляции потребитель может ознакомиться на сайте ведомства rosreestr.tatarstan.ru.

Существенными (обязательными) условиями договора являются:

1. Определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (МКД) и (или) иного объекта недвижимости.

Для определения объекта долевого строительства в договор включают следующие основные характеристики:

- план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас),
- местоположение объекта долевого строительства на этаже МКД с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости,
- информацию о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости,
- назначение объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение),
- этаж, на котором расположен объект долевого строительства,
- общая площадь (для жилого помещения), количество и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении,
- наличие и площади частей нежилого помещения.

Договор может предусматривать допустимое изменение общей площади квартиры или площади нежилых помещений, но не более 5% (п. 2 ч. 1.1 ст. 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ (далее – Закон № 214-ФЗ)).

В договоре также может быть согласовано условие о передаче квартиры потребителю с внутренней отделкой, установлением бытовых приборов и другие условия.

2. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Срок может определяться:

- сроком получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию,
- путем установления периода завершения строительства и периода, в течение которого с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию объект должен быть передан дольщику.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

Цена договора – это денежные средства, которые участник долевого строительства должен уплатить застройщику для строительства (создания) объекта долевого строительства

В договоре может быть указана стоимость всего объекта долевого строительства или формула расчета цены.

*Например, цена может определяться как произведение размера фактической площади объекта на цену одного квадратного метра площади объекта (30 кв. м. (общая площадь) * 55 200 руб./кв. м. = 1 656 000 руб.), либо зафиксирована как окончательная стоимость - «цена договора составляет 3 300 000 руб.».*

Если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами.

Понижающие коэффициенты установлены Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр "Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения". *Например, понижающий коэффициент для лоджии установлен в размере 0,5.*

Цену можно уплатить единовременно или в установленный договором период, но только после государственной регистрации договора.

4. Гарантийный срок для объекта устанавливается договором и не может составлять **менее чем 5 лет**. При этом срок исчисляется со дня передачи объекта потребителю (если иное не предусмотрено договором).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта устанавливается договором и не может составлять **менее чем 3 года**. При этом срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с потребителем (или иного документа о передаче объекта).

Условия договора, освобождающие застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства, ничтожны (ч. 4 ст. 7 Закона N 214-ФЗ).

5. Сведения об объектах социальной инфраструктуры (детские сады, школы и другое)

Застройщик вправе использовать денежные средства участников долевого строительства для строительства или реконструкции объекта (объектов) социальной инфраструктуры только в случае, если после ввода в эксплуатацию у участников долевого строительства возникает право общей долевой собственности на него либо если он будет безвозмездно передан в государственную или муниципальную собственность.

Условия, которые должны быть включены в договор в этом случае, установлены в ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ.

При отсутствии в договоре хотя бы одного из этих условий, он считается незаключенным.

Застройщик до передачи объекта потребителю несет риск его случайной гибели или случайного повреждения.