**Обеспечение прав потребителей в сфере долевого строительства**

Для защиты участников долевого строительства от недобросовестных застройщиков был принят ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее Закон о долевом участии).

В настоящее время вышеуказанный закон является основным нормативным актом, регулирующим отношения в области долевого строительства.

Однако к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, также применяется законодательство о защите прав потребителей, в частности Закон РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» (далее Закон о защите прав потребителей).

**Заключаем договор**

Типичным способом приобретения квартиры в строящемся доме является заключение гражданином со строительной компанией договора о долевом участии в строительстве (п.2 ст.3 Закона о долевом участии).

Прежде чем заключать договор следует для начала обдуманно подойти к выбору застройщика.

Если строительная компания работает на рынке много лет, имеет ряд успешно реализованных объектов, это хороший аргумент в пользу того, чтобы заключить с ней договор.

Заключая договор, потребителю следует обратить внимание на его название. Закон о долевом участии распространяется на договоры участия в долевом строительстве. Если потребителю предлагают заключить договор, который называется «Договор инвестирования», «Инвестиционный договор на строительство жилого дома» и т.п., а потребитель в таком договоре называется «Инвестор», значит застройщик, таким способом, пытается избежать распространения на договор требований Законов «О долевом участии» и «О защите прав потребителей», что для потребителя может оказаться негативным моментом. Хотя судебная практика и указывает на то, что, если строительство велось для личных нужд, вышеуказанные законы распространяются на такие договоры, лучше не рисковать.

До заключения договора потребитель имеет право попросить застройщика предъявить для ознакомления: разрешение на строительство; технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома; заключение экспертизы проектной документации; проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения; документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок, а также сообщить, где и как им опубликована или размещена проектная декларация (ст.21 Закона о долевом участии). Ведь застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома только после получения разрешения на строительство и опубликования, размещения и представления проектной декларации (п.1 ст.3 Закона о долевом участии).

Кроме этого каждый гражданин, намеревающийся заключить договор участия в долевом строительстве, должен знать, что застройщик помимо вышеуказанных документов, обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу:

1) учредительные документы застройщика;

2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;

3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

4) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета) за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный в настоящем пункте период;

5) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

Данные документы застройщик представляет в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий (ст.20 Закона о долевом участии).

Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в установленный договором срок построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

**Существенные (обязательные) условия договора участия в долевом строительстве:**

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

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цена договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

При отсутствии в договоре вышеуказанных условий договор считается незаключенным.

Законом о долевом участии на застройщика возложена обязанность по раскрытию информации о застройщике и о проекте строительства в проектной декларации, путем ее опубликования в СМИ или размещения в информационно-телекоммуникационных сетях (в том числе в сети «Интернет») или, в случае привлечения денежных средств без производства, размещения и распространения рекламы, путем представления проектной декларации лично любому заинтересованному лицу для ознакомления.

**Информация о застройщике должна содержать сведения:**

1) о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы;

2) о государственной регистрации застройщика;

3) об учредителях (участниках) застройщика;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;

5) о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

6) о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

**Информация о проекте строительства должна содержать сведения:**

1) о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации;

2) о разрешении на строительство;

3) о правах застройщика на земельный участок (реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок и т.д.);

4) о местоположении строящегося многоквартирного дома и об их описании;

5) о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

6) о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

7) о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома, об органе, уполномоченном на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию;

8) о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;

9) о планируемой стоимости строительства многоквартирного дома;

10) о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчиков);

11) о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору;

12) об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров;

13) иные сведения, установленные Законом о долевом участии.

**Передача объекта строительства**

Застройщик обязан передать гражданину объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Передача гражданину объекта долевого строительства осуществляется по передаточному акту (иному документу о передаче) и не ранее чем после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Потребитель до подписания передаточного акта (иного документа о передаче) вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям качества (условиям договора, техническим регламентам и т.д.) и отказаться от подписания передаточного акта (иного документа о передаче) до исполнения застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению недостатков и т.д.

Если строительство многоквартирного дома 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. Внесение изменений в договор оформляется в письменном виде путем составления дополнительного соглашения, которое оформляется в письменной виде, подписывается сторонами (ст.450, 452 ГК РФ) и также подлежит государственной регистрации.

Если застройщик все же нарушил предусмотренный договором срок передачи гражданину объекта долевого строительства, то он уплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Потребитель также может воспользоваться своим правом в данном случае на односторонний отказ от исполнения договора, уведомив об этом застройщика. Моментом расторжения договора долевого строительства при одностороннем отказе от его исполнения участником считается день направления застройщику соответствующего уведомления, причем указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

При этом застройщик в случае расторжения договора по указанным основаниям в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить потребителю денежные средства, уплаченные им в счет цены договора (ст.9 Закона о долевом участии).

Как показывает практика, в основной массе нарушений со стороны застройщика преобладает нарушение условия договора о площади объекта долевого строительства.

При наличии в договоре условия: «Если в момент передачи потребителю объекта долевого строительства, его общая площадь после проведения технической инвентаризации окажется меньше, чем указана в договоре, то стоимость объекта долевого строительства изменению не подлежит», это свидетельствует о наличии в действиях застройщика признаков административного правонарушения (ст.14.8 Кодекса РФ об административных нарушениях – включение в договор условия ущемляющего права потребителя).

На стадии строительства при наличии отступлений от условий договора, касающихся площадей квартир, застройщик обязан вносить данные изменения в проектную декларацию, о чем должен поставить в известность потребителя путем опубликования сведений о внесенных изменениях в течение 10 дней со дня внесения изменений в проектную декларацию (ст. 19 Закона о долевом участии).

В данном случае при изменении площади квартиры потребитель вправе потребовать от застройщика соразмерного уменьшения цены договора (ч. 2 ст. 7 Закона о долевом участии).

Таким образом, если в договоре указана общая площадь квартиры – 52 кв.м., а фактически по передаточному акту (по результатам технической инвентаризации) гражданин получает квартиру общей площадью 51 кв.м., то он вправе потребовать от застройщика возврата стоимости недостающего 1 кв.м.

Правовые последствия обнаружения потребителем недостатков в объекте строительства (квартире) регламентируются ст.7 Закона о долевом строительстве.

Так, в случае, если объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора или обязательных требований (технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований), приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, потребитель, по своему выбору **вправе потребовать от застройщика:**

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

**Расторжение договора**

Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения застройщиком обязанностей: безвозмездному устранению недостатков объекта строительства в разумный срок; возмещению расходов потребителя на устранение недостатков объекта строительства; по уменьшению цены договора.

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) в иных установленных Законом о долевом участии или договором случаях.

В случае одностороннего отказа потребителя от исполнения договора последний считается расторгнутым со дня направления застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

По требованию участника долевого строительства договор может быть **расторгнут в судебном порядке в случае:**

1) прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества или нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

4) в иных установленных Законом о долевом участии или договором случаях.

**Разрешаем спор**

В случае неудовлетворения застройщиком в добровольном порядке законных требований потребителя, последний также имеет право обратиться в суд. При этом гражданин всегда может воспользоваться своим правом на обращение в суд согласно условиям подсудности, закрепленным в ст.17 Закона о защите прав потребителей: по месту жительства или пребывания истца; по месту заключения или исполнения договора; по месту нахождения застройщика.

Потребитель кроме возврата суммы денежных средств, уплаченных по договору в адрес застройщика, вправе потребовать уплаты неустойки и возмещения в полном объеме причиненных убытков сверх неустойки (ст.10 Закона о долевом участии), а также компенсации морального вреда в соответствии со статьей 15 Закона о защите прав потребителей.