01.09.2020

Условия договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Разъясняет помощник Льговского межрайонного прокурора Киреев М.А.

Федеральный закон 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»раскрывает понятие договора участия в долевом строительстве, а также обязательные условия к такому договору (статья 4)

Так, по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лицпостроить многоквартирный дом или иной объект недвижимостии передать соответствующий объектучастнику долевого строительства,который обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного домаи (или) иного объекта недвижимости.

Как правило, договор заключается в письменной форме, однако может быть заключен и в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью. В обоих случаях договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Составляя такой договор, следует учесть о наличии обязательных сведений, подлежащих отражению в нем:

Определение конкретного объекта долевого строительства, подлежащего передаче застройщиком в соответствии с проектной документацией после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию(в том числе план объекта);

местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности;

назначение объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства;

общая площадь для жилого помещения или площадь нежилого помещения, количествоV площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличие и площадь частей нежилого помещения;

срок передачи застройщиком объекта;

цена договора, сроки и порядок ее уплаты;

гарантийный срок на объект.

В отношении объекта социальной инфраструктуры могут быть включены дополнительные условия в договор.

При отсутствии в договоре вышеуказанных сведений такой договор считается незаключенным.

Важно знать,что еслиусловия договора не соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора, то такой договорможет быть признан судом недействительным толькопо иску участника долевого строительства.

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик.