**Долевое участие в строительстве – способ минимизировать риски при покупке квартиры в строящемся доме (часть 3)**

Управление Росреестра по Республике Карелия продолжает цикл публикаций о таком способе приобретения жилья, как долевое строительство.

Объект долевого строительства представляет собой жилое или нежилое помещение, машино-место, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 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. В свою очередь участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Таким образом, застройщик может заключать договор с дольщиком не ранее, чем он зарегистрирует свои [права](http://www.realtypress.ru/article/article_95.html) на земельный участок и получит разрешение на строительство. Застройщик обязан опубликовать проектную декларацию, включающую в себя информацию о застройщике и проекте строительства, обеспечивая тем самым публичный доступ к ней.

При этом существенными условиями, которые должны быть указаны в договоре участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) являются:

* Объект долевого строительства, который подлежит передаче участнику долевого строительства и должен быть определен в проектной документации.
* Срок передачи объекта участнику долевого строительства (должен быть единым для всех участников долевого строительства).

В случае нарушения указанного срока застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

 Если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик обязан не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить участнику долевого строительства предложение об изменении договора. Изменение срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. При этом необходимо иметь в виду, что заключение соглашения об изменении ДДУ в части срока передачи объекта является правом, а не обязанностью дольщика. В случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца, участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

* Цена договора, порядок и сроки её уплаты участником долевого строительства.

Следует учитывать, что стоимость объекта может меняться после заключения договора только при условии, что такая возможность предусмотрена в договоре.

В случае нарушения срока внесения платежа дольщик уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

* Гарантийный срок на объект долевого строительства (но не менее 5 лет).
* Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Материал подготовлен пресс-службой Управления Росреестра

по Республике Карелия