

Об особенностях договора участия в долевом строительстве

- Мы собираемся приобрести квартиру по договору участия в долевом строительстве. На что следует обратить внимание?

Отвечают специалисты Управления Росреестра по Курской области

- В договоре участия в долевом строительстве должны быть предусмотрены следующие обязательные условия:

предмет договора;

объект долевого строительства;

срок, в который застройщик должен передать объект долевого строительства участнику долевого строительства;

цена договора, сроки и порядок ее уплаты;

гарантийный срок на объект долевого строительства;

способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Остановимся подробнее на отдельных условиях.

Предмет договора - это обязательства сторон, связанные с созданием объекта долевого строительства, получением разрешения на его ввод в эксплуатацию, передачей и приемом.

В договоре должен быть определен объект, который застройщик передаст участнику долевого строительства. Для этого указывают его наименование (например, квартира), состав (например, количество комнат в квартире), проектную площадь в соответствии с проектной документацией. Также нужно привести адрес, указать расположение объекта (например, конкретную секцию дома, этаж) и пр.

Обязательно должен быть указан срок сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию, а также срок передачи объекта в собственность участнику долевого строительства.

Цена договора - это денежные средства, которые участник долевого строительства оплачивает застройщику для создания объекта.

Должен быть предусмотрен гарантийный срок для объекта долевого строительства. Следует учитывать, что условия договора, освобождающие застройщика от ответственности за недостатки объекта, ничтожны.

Залогом должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика:

- 1) возврат денежных средств участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных законом и/или договором;
- 2) возмещение убытков и/или неустойка (штрафы, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договору.

Также, исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства должно обеспечиваться одним из следующих способов:

- 1) поручительство банка;
- 2) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

Вместе с тем, договор может содержать и иные условия.

Обращаем особое внимание что договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственную регистрацию таких договоров осуществляет Управление Росреестра по Курской области.