**ПАМЯТКА**

**Договор долевого участия (ДДУ) - на что обратить внимание?**

Покупка новой квартиры – это серьезный и ответственный шаг. Перед тем, как приобрести жилье в строящемся доме, нужно хорошо все взвесить и обдумать. Продажа жилого помещения предполагает заключение договора долевого участия. На что обратить внимание при подписании данного документа?

Необходимо установить, кто прописан в документе в качестве застройщика. В тексте обязательно должно быть указано полное наименование строительной компании, дата и место регистрации, данные свидетельства о внесении предприятия в ЕГРЮ. Договор должен заключаться от имени застройщика, указанного в проектной декларации, разрешении на строительство и договоре аренды или купли-продажи земельного участка под возведение объекта. При этом от лица предприятия может выступать генеральный директор. Именно его подпись должна стоять в документе. Если же договор подписан другим менеджером, то во время судебных разбирательств могут возникнуть непредвиденные трудности. Иной сотрудник имеет возможность представлять интересы компании только по доверенности, и она должна прилагаться к ДДУ.

Предмет договора должен быть указан совершенно четко, без возможности разночтений. Долевое участие в строительстве жилого дома предполагает получение конкретного объекта недвижимости в заранее установленный срок. Именно это необходимо зафиксировать в документе. Любые другие вопросы – участие в инвестиционной деятельности, совместное финансирование строительства, уступка права требования помещений после того, как объект будет сдан в эксплуатацию, - не имеют никакого отношения к предмету ДДУ. Закон 214-ФЗ прямо указывает на это. Причем не имеет значения, написано в заглавии документа «договор участия в долевом строительстве» или нет.

Закон 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предписывает, что ДДУ должен содержать все возможные характеристики объекта. В нем должны быть прописаны строительный адрес дома, кадастровый номер земельного участка, предполагаемый номер квартиры, этаж, на котором она находится. Обязательным является пункт о финансовых гарантиях, которые предоставляет застройщик своим заказчикам. В документе прописывается гарантийный срок на недвижимость и ее инженерное обслуживание. Гарантия на жилое помещение продолжается в течение 5 лет, на ее оснащение – 3 года. Сократить период ответственности за переданный объект законным путем застройщик не может.

Договор долевого участия должен содержать в себе точное техническое описание будущего жилья. В нем указывается площадь квартиры, размер балкона, лоджии или террасы с учетом понижающего коэффициента. Строительные компании часто включают в ДДУ пункт о том, что если по результатам обмеров БТИ площадь жилого помещения окажется меньше указанной в договоре, то дольщик обязан доплатить за дополнительную площадь или девелопер вернет часть денежных средств за недостроенные квадратные метры. В документе указывается, что вне зависимости от конечного результата никто никому ничего не должен. Закон 214-ФЗ не запрещает включать в договор пункт о пересмотре цены. Однако покупатель имеет право потребовать у застройщика деньги за недостающую площадь.

Заключая договор долевого участия, покупателю необходимо обращать внимание на детали. Например, застройщик должен включить в ДДУ подробное техническое описание объекта недвижимости. В документе детально прописываются – оконные блоки, входные и межкомнатные двери, стяжка пола, отделка стен и потолка и т. д. Если жилое помещение передается с чистовой отделкой, то в договоре должно указываться все, даже класс обоев на стенах. Поэтому будьте бдительны и требуйте, чтобы в ДДУ было полное техническое описание квартиры.

Иногда строительная компания стремится внести в договор пункт о праве вносить изменения в проектную декларацию, планировку и инженерные характеристики объекта без согласования с дольщиком. С точки зрения закона это недопустимо: покупатель должен получить полную информацию о приобретаемом товаре.

Когда ждать исполнения обязательств? Должны быть четко прописаны сроки исполнения всех заявленных обязательств в ДДУ. В нем должен быть указан срок действия самого документа. Из формулировки должно следовать, что он действителен до исполнения сторонами всех обязательств. В ДДУ должна быть указана дата передачи квартиры заказчику. Строительная компания часто оговаривает не конкретный срок, а квартал, в котором планирует передать ключи от жилого помещения дольщику. Это не считается нарушением закона, но доставляет клиенту некоторые неудобства. Заказчик может расторгнуть договор только через два месяца после истечения даты передачи объекта, указанной в нем. Это значит, что потребителю придется ждать окончания квартала, а потом еще 2 месяца, чтобы предъявить свои претензии застройщику. Неустойка за срыв сроков может тяжелым бременем лечь на плечи девелопера, поэтому он все время пытается подстраховаться.

Качество! В случае наличия каких-либо недоделок в квартире компания обязана устранить их в разумный срок или выплатить заказчикам соответствующую компенсацию. Некоторые застройщики пытаются предусмотреть возможные недоразумения и включают в ДДУ пункт о том, что разрешение на ввод в эксплуатацию приравнивается к подтверждению соответствия объекта проектной документации. Таким образом, застройщик пытается минимизировать свою ответственность за плохое качество жилья. Возможность претензии со стороны владельца этот пункт все равно не исключает, но может вызвать проблемы во время судебного разбирательства. Как уберечь свои деньги? Во-первых, в договоре должна быть четко прописана стоимость недвижимости. Лучше, если она будет указана в рублях. К сожалению, цена за квадратный метр часто определяется в условных единицах, причем без фиксации конкретного курса в документе. Это значительно ухудшает условия договора. Во-вторых, в ДДУ должно оговариваться, в какие сроки и за счет каких средств будет осуществляться оплата. Это могут быть собственные сбережения или ипотечный займ. Следует внимательно изучить момент, согласно которому обязательства заказчика по договору будут считаться исполненными. Девелоперы настаивают на том, что это происходит после зачисления денежных средств на счет строительной компании. В итоге дольщик сильно рискует. Ведь перевод денег через банк происходит в течение нескольких дней, и все это время покупатель находится в подвешенном состоянии. Решение этой проблемы достаточно простое – в договор долевого участия нужно включить пункт о том, что обязательства перед застройщиками считаются выполненными в момент внесения денежных средств в банк.

Кто несет сопутствующие расходы? Немаловажно внести ясность в вопрос о том, какая из сторон будет оплачивать расходы по регистрации объекта недвижимости в Управлении Росреестра. Следует определиться, с какого момента покупатель должен оплачивать коммунальные платежи. Нередко застройщики пытаются включить в ДДУ пункт, по которому заказчик платит по счетам за воду и свет с момента сдачи жилого дома в эксплуатацию. Однако передача квартиры по акту может состояться только через несколько месяцев. Получается, что, еще не поселившись в новой квартире, собственник должен будет оплачивать «коммуналку». Призываем вас внимательно изучить данный пункт договора.

Как расторгнуть ДДУ? Долевое участие предполагает не только заключение договора, но и возможный отказ от обязательств перед застройщиком. Если это случается по инициативе заказчика, то он должен выплатить неустойку. Во время подписания договора стоит обратить внимание на ее размер. Обычно она варьируется в пределах 1-15 процентов от стоимости объекта недвижимости. Строгие рамки наказания для участников долевого строительства в этом случае не указаны в Законе. Краткое содержание законодательного акта позволяет предположить, что данный вопрос оставлен на усмотрение сторон. Помните о возможных финансовых потерях при расторжении договора и обращайте внимание на размер неустойки - это поможет вам сэкономить.

При возникновении вопросов обращайтесь в Консультационный пункт по защите прав потребителей ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Республике Бурятия в Мухоршибирском районе (Бичурский район)» по адресу: с Бичура, ул. Советская , 38: тел.: 8(30133)41624; [fguzbichura@mail.ru](mailto:fguzbichura@mail.ru) (в теме сообщения указывайте — для юрисконсульта)