**Азбука потребителя: Участие в долевом строительстве жилья.**

**Заключение договора участия в долевом строительстве.**

Договор заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. **Договор считается заключенным с момента такой регистрации.**

В соответствии со ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства).

Запись о договоре участия в долевом строительстве (о его изменении, о расторжении, об уступке прав требования по этому договору) вносится в Единый государственный реестр недвижимости.

**Заявление** на государственную регистрацию договора можно подать:

- при личном обращении,

- посредством почтового отправления,

- либо в форме электронных документов и (или) электронных образов документов с использованием сети "Интернет".

***Об особенностях работы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан с гражданами после выхода из режима самоизоляции потребитель может ознакомиться на сайте ведомства*** [***rosreestr.tatarstan.ru***](https://rosreestr.tatarstan.ru/)***.***

**Существенными (обязательными) условиями договора являются:**

1. Определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (МКД) и (или) иного объекта недвижимости.

Для определения объекта долевого строительства в договор включают следующие основные характеристики:

- план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас),

- местоположение объекта долевого строительства на этаже МКД с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости,

- информацию о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости,

- назначение объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение),

- этаж, на котором расположен объект долевого строительства,

- общая площадь (для жилого помещения), количество и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении,

- наличие и площади частей нежилого помещения.

Договор может предусматривать допустимое изменение общей площади квартиры или площади нежилых помещений, но не более 5% (п. 2 ч. 1.1 ст. 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ (далее – Закон № 214-ФЗ)).

В договоре также может быть согласовано условие о передаче квартиры потребителю с внутренней отделкой, установлением бытовых приборов и другие условия.

2. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Срок может определяться:

- сроком получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию,

- путем установления периода завершения строительства и периода, в течение которого с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию объект должен быть передан дольщику.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

Цена договора– это денежные средства, которые участник долевого строительства должен уплатить застройщику для строительства (создания) объекта долевого строительства

В договоре может быть указана стоимость всего объекта долевого строительства или формула расчета цены.

*Например, цена может определяться как произведение размера фактической площади объекта на цену одного квадратного метра площади объекта* (30 кв. м. (общая площадь) \* 55 200 руб./кв. м. = 1 656 000 руб.), *либо зафиксирована как окончательная стоимость -*«цена договора составляет 3 300 000 руб.».

 Если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами.

Понижающие коэффициенты установлены Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр "Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения". *Например, понижающий коэффициент для лоджии установлен в размере 0,5.*

**Цену можно уплатить единовременно или в установленный договором период, но только после государственной регистрации договора.**

4. Гарантийный срок для объекта устанавливается договором и не может составлять **менее чем 5 лет**. При этом срок исчисляется со дня передачи объекта потребителю (если иное не предусмотрено договором).

 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта устанавливается договором и не может составлять ***менее чем 3 года*.** При этом срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с потребителем (или иного документа о передаче объекта).

Условия договора, освобождающие застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства, ничтожны (ч. 4 ст. 7 Закона N 214-ФЗ).

5. Сведения об объектах социальной инфраструктуры (детские сады, школы и другое)

Застройщик вправе использовать денежные средства участников долевого строительства для строительства или реконструкции объекта (объектов) социальной инфраструктуры только в случае, если после ввода в эксплуатацию у участников долевого строительства возникает право общей долевой собственности на него либо если он будет безвозмездно передан в государственную или муниципальную собственность.

Условия, которые должны быть включены в договор в этом случае, установлены в ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ.

**При отсутствии в договоре**хотя бы одного из этих условий**, он считается незаключенным.**

**Застройщик до передачи объекта потребителю несет риск его случайной гибели или случайного повреждения.**