

## **Вниманию участников долевого строительства Клубного дома «Эталон»!**

С учетом результатов системного мониторинга состояния законности при строительстве многоквартирных домов, проводимого Прокуратурой г. Энгельса, Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Лазурный недвижимость» информирует о порядке применения отдельных положений договоров участия в долевом строительстве (далее – Договор о долевой участии), заключенных с участниками долевого строительства Клубного дома «Эталон» в г. Энгельсе на пересечении ул. Максима Горького и ул. Халтурина:

*Положения пункта 1.3 Договора о долевой участии подлежат применению с учетом следующего:*

Согласно пункту 1 статьи 432 Гражданского кодекса РФ существенными условиями договора являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 4 части 4 Федерального закона 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» (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) согласование условия о предмете договора участия в долевом строительстве осуществляется путем определения в договоре конкретного объекта долевого строительства, в том числе плана объекта долевого строительства, отображающего 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) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположения 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, сейсмостойкости (основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее – основные характеристики жилого или нежилого помещения).

Основные характеристики жилого и нежилого помещения, являющегося предметом Договора о долевой участии, определены в его преамбуле, приложении №1 и приложении №2 к Договору о долевой участии.

На основании пункта 1 статьи 450 Гражданского кодекса РФ существенные условия договора подлежат изменению только по соглашению сторон договора.

**С учетом изложенного внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в соответствии с пунктом 1.3 Договора о долевом участии, в результате которого изменяются основные характеристики жилого и нежилого помещения, согласованные в Договоре о долевом участии, возможно только при условии предварительного информирования участника долевого строительства и получения его согласия.**

*Положения пунктов 3.2 и 3.3 Договора о долевом участии подлежат применению с учетом следующего:*

В соответствии с частью 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

**С учетом изложенного положения пункта 3.2 Договора о долевом участии не могут рассматриваться как ограничивающие участника долевого строительства в праве потребовать составления акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям; при этом предоставленное Застройщику пунктом 3.3 Договора о долевом участии право составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства распространяется на случаи уклонения участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленный срок или немотивированного отказа участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства.**

*Положения пунктов 3.4 и 8.1 Договора о долевом участии подлежат применению с учетом следующего:*

Согласно пункту 5 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ на объект долевого строительства устанавливается гарантийный срок, продолжительность которого устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет.

Согласно пункту 4 статьи 29 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в отношении работы (услуги), на которую установлен гарантийный срок, исполнитель отвечает за ее недостатки, если не докажет, что они возникли после принятия работы (услуги) потребителем вследствие нарушения им правил использования результата работы (услуги), действий третьих лиц или непреодолимой силы.

Таким образом, по смыслу действующего законодательства при обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, бремя доказывания обстоятельств, освобождающих застройщика от ответственности, лежит на застройщике.

Согласно части 1 статьи 26 Жилищного кодекса РФ переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

**С учетом изложенного в соответствии с положениями пунктов 3.4 и 8.1 Договора о долевом участии застройщик может быть освобожден от ответственности за недостатки объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в том случае, если будет доказано, что такие недостатки возникли вследствие ненадлежащего использования участником долевого строительства принятого от Застройщика объекта долевого строительства, в частности, вследствие нарушений, допущенных при проведении работ по перепланировке и переустройству объекта долевого строительства или ремонту объекта долевого строительства.**

*Положения пункта 3.5 Договора о долевом участии подлежат применению с учетом следующего:*

Положения пункта 3.5 Договора о долевом строительстве ориентируют участника долевого строительства на соблюдение порядка производства работ по ремонту и отделке переданного ему помещения, по сути, являющихся производственными работами, создающими чрезмерную нагрузку на вентиляционную систему многоквартирного дома. Договор о долевом строительстве не предусматривает ответственности за нарушение указанного положения и не влечет нарушения прав участника долевого строительства.

*Положения пункта 3.6 Договора о долевом участии подлежат применению с учетом следующего:*

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом осуществляется одним из следующих способов по выбору собственников помещений в многоквартирном доме: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

**С учетом изложенного положения пункта 3.6 Договора о долевом участии не могут рассматриваться как ограничивающие участников долевого строительства в праве выбора иного способа управления многоквартирным домом, чем управление управляющей организацией.**

*Положения пункта 10.2 Договора о долевом участии подлежат применению с учетом следующего:*

Правовые последствия, которые связаны с получением участником долевого строительства письменных уведомлений, направленных Застройщиком, наступают с учетом положений пункта 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса РФ с момента доставки соответствующего сообщения участнику долевого строительства или его представителю; сроки и порядок доставки (вручения) заказных почтовых отправлений (регистраемых почтовых отправлений) определяются в соответствии с Правилами оказания услуг почтовой связи, утвержденными Приказом Минкомсвязи России от 31.07.2014 № 234.

В соответствии с частью 3 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 164 Гражданского кодекса РФ сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации.

ООО «Специализированный застройщик Лазурный недвижимость» разъясняет, что участники долевого строительства вправе потребовать от Застройщика заключения дополнительного соглашения к Договору о долевом участии и уточнения указанных выше положений Договора о долевом участии в целях исключения возможного нарушения прав участников долевого строительства при толковании договора.

По вопросу заключения дополнительного соглашения к Договору о долевом участии участники долевого строительства могут обратиться в офис продаж Клубного дома «Эталон» по адресу: Саратовская область, город Энгельс, улица Ленина, дом 2 в любое время работы офиса (с понедельника по пятницу с 10-00 до 18-00) либо получить необходимую информацию по телефону +7 (8452) 42-12-22.

Дополнительное соглашение к Договору о долевом участии подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация дополнительного соглашения осуществляется по заявлению обеих сторон Договора о долевом участии.

Размер государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительного соглашения к Договору о долевом участии составит 350 рублей (каждая сторона оплачивает по 175 рублей).