**Основные права и обязанности участников долевого строительства**

Основные права и обязанности участников долевого строительства,

предусмотренные требованиями 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»

Участники долевого строительства - граждане и юридические лица, вступившие в отношения с застройщиком, связанные с привлечением им денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве.

|  |  |
| --- | --- |
| Обязанности участника долевого строительства | Права участника долевого строительства |
| 1. Зарегистрировать договор участия в долевом строительстве, заключенный в письменной форме,в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее орган, осуществляющий государственную регистрацию прав).
2. Уплатить обусловленную договором цену после проведения государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в порядке и сроки установленные договором.
3. Уплатить застройщику предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и договором участияв долевом строительстве неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору.
4. Уступать право требования по договору участияв долевом строительстве только после уплаты цены договора или одновременно с переводом долгана нового участника долевого строительства.
5. Уступать право требования по договору участияв долевом строительстве только с момента государственной регистрации договора и до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
6. Зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, договор и (или) уступку прав требований по договору участияв долевом строительстве.
7. Потребовать немедленного возврата денежных средств, а также уплатыв двойном размере процентов от суммы этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных убытков, в случае привлечения денежных средств для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости лицом, не имеющим на это права.
8. Ознакомиться со следующими документами:

 -разрешение на строительство жилого дома; -права на земельный участок, который предоставлен для строительства конкретного дома (свидетельство о праве собственности, зарегистрированный договор аренды или субаренды); -проектную декларацию на строительство | - разрешением на строительство;- технико-экономическим обоснованием проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;- заключением экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;- проектной документацией, включающей в себя все внесенные в нее изменения;- документами, подтверждающими права застройщика на земельный участок;- учредительными документами застройщика;- свидетельством о государственной регистрации застройщика;- свидетельством о постановке на учет застройщика в налоговом учете;- аудиторским заключением за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности;- утвержденными годовыми отчетами, бухгалтерской отчетностью за 3 последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства получить от застройщика неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Гражданину указанная неустойка уплачивается в двойном размере.
2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи на 2 месяца; |
| Обязанности участника долевого строительства | Права участника долевого строительства |
| 1. Принять объект долевого строительства,в предусмотренный договором срок, по передаточному акту или иному документу при наличии разрешенияна ввод объекта в эксплуатацию.
2. Зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, право собственности на объект долевого строительства после подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
 | - неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 и ч. 3 ст. 15.1;- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.1. Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;- существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, существенного изменения размера объекта долевого строительства;- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.1. В случае создания объекта долевого строительства с отступлениямиот условий договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов потребовать от застройщикапо своему выбору:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;- соразмерного уменьшения цены договора;- возмещения своих расходов на устранение недостатков (ч. 2 ст. 7).1. Потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документао передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7.
2. Предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства в течение гарантийного срока (не менее 5-ти лет на объект и 3-х лет на технологическое и инженерное оборудование).
3. Обратиться в суд о взыскании на предмет залога не ранее чем через 6 месяцев после:

- наступления предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства;- прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.1. Обратиться в контролирующий орган с обращением, заявлением о фактах нарушений требований законодательства в области долевого строительства.
 |