

## **О договоре участия в долевом строительстве жилья**

В соответствии Федеральным законом 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», привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию, допускается только на основании договора участия в долевом строительстве.

Договор участия в долевом строительстве должен заключаться в письменной форме и устанавливать обязанность застройщика в указанный в договоре срок построить многоквартирный дом (жилье) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать его участнику долевого строительства, который обязан уплатить обусловленную договором цену и принять построенный объект при наличии разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Договор в обязательном порядке должен содержать положения, регламентированные частью 4 статьи 4 указанного Федерального закона, такие как:

- определение конкретного объекта строительства, подлежащего передаче после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;
- срок передачи застройщиком построенного объекта участнику долевого строительства;
- цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
- гарантийный срок на объект долевого строительства;
- способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Кроме вышеуказанного, условия договора должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора, в противном случае, такой договор считается незаключенным.

Договор в обязательном порядке подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В случае смерти гражданина, являющегося участником долевого строительства, его права и обязанности по договору переходят к наследникам. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

В соответствии с требованиями Федерального закона риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик. Условия же договора, противоречащие данному правилу, являются ничтожными.