**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 участия в 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 участия в долевом строительстве только после уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. 5. Уступать право требования по договору участия в 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 участия в долевом строительстве. 7. Потребовать немедленного возврата денежных средств, а также уплаты в 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 разрешения на 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 отступлениями от условий договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов потребовать от застройщика по 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 документа о 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. |