

Управление Роспотребнадзора по Республике Алтай информирует, что правовые отношения между гражданами и застройщиками по долевому строительству регулируются Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее – Закон о долевом строительстве) и Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) в ЧАСТИ не урегулированной Законом о долевом строительстве.

Статьей 16 Закона о защите прав потребителей установлено, что ущемляющими признаются условия в договоре, ухудшающие положение потребителя по сравнению с законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей. Такие ущемляющие условия признаются недействительными и применению не подлежат.

Наиболее характерными ущемляющими условиями договоров являются:

- договор предусматривает изменение цены застройщиком в одностороннем порядке (цена договора после его заключения в соответствии со ст.5 Закона о долевом строительстве может изменяться только по соглашению сторон), в том числе об обязательной дополнительной оплате участником долевого строительства в случае увеличения площади квартиры после контрольного обмера. Изменение цены оформляется дополнительным соглашением сторон при условии согласия потребителя и подписания им дополнительного соглашения;

- о праве застройщика не возвращать потребителю разницу в стоимости объекта, если объект будет построен меньшей площади, чем ту которую оплатил потребитель, что является нарушением части 2 статьи 7 Закона о долевом строительстве, статьи 309 ГК РФ. Оплате подлежит стоимость реально построенного и переданного объекта по фактической площади. Излишне уплаченные денежные средства подлежат возврату;

- о праве застройщика в одностороннем порядке изменять сроки завершения строительства и передачи жилых помещений потребителям, что является нарушением пункта 3 статьи 6 Закона о долевом строительстве, статьям 450-451 ГК РФ. Изменение сроков оформляется дополнительным соглашением сторон при условии согласия

потребителя и подписания им дополнительного соглашения;

- включение обязательства дольщика по уплате коммунальных и эксплуатационных платежей после ввода дома в эксплуатацию до момента передачи квартиры Дольщику по передаточному акту, что не соответствует статье 421 ГК РФ и статье 153 Жилищного кодекса РФ. Обязанность по оплате возникает у потребителя после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

- о праве застройщика в случае расторжения договора участия в долевом строительстве вернуть денежные средства участнику с нарушением сроков установленных Законом, в том числе предусматривается возврат денежных средств после реализации объекта долевого строительства. Пунктом 2 статьи 9 Закона о долевом строительстве установлен двадцатидневный срок возврата денежных средств потребителю;

- о праве потребителя в случае обнаружения скрытых дефектов жилого помещения (квартиры) потребовать от застройщика только безвозмездного устранения недостатков, что является нарушением части 2 и части 8 статьи 7 Закона о долевом строительстве и пункта 1 статьи 29 Закона о защите прав потребителей. Потребителю также дано право выбора иных требований: на соразмерное уменьшение цены договора и возмещение своих расходов на устранение недостатков;

- предусмотрена обязанность потребителя вносить дополнительные затраты, понесенные застройщиком, не оговоренные договором (нарушены ст.5 Закона о долевом строительстве);

-установление срока (3 месяца), только по истечении которого участник долевого строительства вправе расторгнуть договор и потребовать возврата денежной суммы в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок (ст.ст.8, 9, 10 Закона о долевом строительстве, ст.13, ст. 28 Закона о защите прав потребителей);

-установление срока (3 месяца) в течение которого будут возвращены денежные средства участнику долевого строительства в случае его отказа от исполнения договора

за неисполнение застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок (нарушена ст.31 Закона о защите прав потребителей, ст. 9 Закона о долевом строительстве);

- ограничение права потребителя на предъявление требований об уплате неустойки, пени и др. убытков (предусмотрен только возврат денежной суммы, уплаченной в счет цены договора) в случае нарушения застройщиком обязательств по договору (нарушены п.2 ст.9, ст.10 Закона о долевом строительстве, ст.ст.28, 29 Закона о защите прав потребителей);

- об ограничении потребителя в праве предъявить требования о соразмерном уменьшении покупной цены по договору, об устранении недостатков застройщиком в разумный срок, о возмещении своих расходов на устранение недостатков в случае, если объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора и обязательных требований. Право потребителя на указанные требования прямо установлено статьёй 7 Закона о долевом строительстве, пунктом 1 статьи 29 Закона о защите прав потребителей;

- о том, что, если измеренная организацией, осуществляющей технический учет и инвентаризацию объектов капитального строительства, площадь будет меньше той которую оплатил участник это не считается недостатком объекта, что не соответствует части 1 статьи 7 Закона о долевом строительстве и статье 309 ГК РФ. Отступление от условий заключенного договора не допускается.

Управление Роспотребнадзора по Республике Алтай уведомляет, что потребители, при наличии в договорах участия в долевом строительстве аналогичных ущемляющих условий, могут обратиться в Управление Роспотребнадзора по Республике Алтай по адресу: г. Горно-Алтайск пр. Коммунистический,173

В случае обращения потребителей в судебные органы, Управление в соответствии со ст. 47 Гражданского процессуального кодекса РФ и ст. 40 Закона о защите прав потребителей может дать заключение в целях защиты Ваших прав. Для этого необходимо в суде заявить ходатайство о привлечении Управления Роспотребнадзора по Республике Алтай для дачи заключения по делу.