|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И БЛАГОПОЛУЧИЯ ЧЕЛОВЕКА  Филиал Федерального бюджетного учреждения здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии в Свердловской области  в городе Красноуфимск, Красноуфимском, Ачитском и Артинском районах»  623300, Свердловская обл., г. Красноуфимск,  ул. Советская, 13  **тел.:** (34394) 7-59-43 **факс:** (34394) 7-59-43  **e-mail:** [mail\_07@66.rospotrebnadzor.ru](file:///C:\Users\k151\Desktop\Петрунина%20КП\СМИ%20ВЦП\2023\mail_07@66.rospotrebnadzor.ru)  **http://**[fbuz66.ru](file:///C:\Users\k151\Desktop\Петрунина%20КП\СМИ%20ВЦП\2023\fbuz66.ru)  E-mail: [mail\_07@66.rospotrebnadzor.ru](mailto:mail_07@66.rospotrebnadzor.ru)  № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от 28.04.2025 |  | Статья в СМИ  Главный врач филиала ФБУЗ  «Центр гигиены и эпидемиологии в  Свердловской области в городе Красноуфимск,  Красноуфимском, Ачитском и Артинском районах»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В. Шевелев | |

**Права потребителей при заключении договора долевого участия в долевом строительстве**

Одним из распространённых способов приобретением жилья является его приобретение путем заключения на этапе строительства договора участия в долевом строительстве (далее – «ДДУ»).

Правоотношения между застройщиком и участником долевого строительства регулируются Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 24 декабря 2004 г. (далее – «214 ФЗ»).

Дольщики, вступая в долевой проект, являются потребителями, вместе с тем, 214 ФЗ – закон, регулирующий только сферу долевого строительства. Его положения касаются только отношений, возникающих между застройщиком и дольщиком в рамках реализации конкретного строительного проекта, а действие не затрагивает отношения, регулируемые другими законодательными актами, в частности Гражданским кодексом РФ и Законом РФ «О защите прав потребителей». При этом в 214 ФЗ прямо указано, что все отношения, которые не регламентированы данным законом, подпадают под действие Закона РФ «О защите прав потребителей».

Отношения между застройщиком и дольщиком определяются ДДУ, положения которого должны четко соответствовать законодательным нормам. Застройщик не может прописывать условия, противоречащие закону и ущемляющие интересы и права дольщиков, как потребителей. В соответствии с законодательством застройщик должен выполнять все условия ДДУ, заключенного между ним и дольщиком, а именно:

– построить и передать объект участнику долевого строительства ровно в срок, указанный в договоре;

– качество и характеристики квартиры должны соответствовать ДДУ и проектным документам.

При невыполнении этих условий, к застройщику применяются санкции, предусмотренные 214 ФЗ. Строительная компания должна выплатить дольщику неустойку по ДДУ, возместить его убытки, компенсировать моральный вред и оплатить штраф.

В соответствии с законом все положения договора, которые прямо или косвенно ущемляют права потребителей, являются недействительными.

Например, строительные компании зачастую включают в ДДУ пункт, согласно которому дольщик обязан подписать договор с неким ООО на оказание последним услуг по регистрации договора и оплатить ему за данную услугу определённую сумму. Однако статья 16 Закона РФ «О защите прав потребителей» запрещает ставить в зависимость приобретение основной услуги от дополнительной, которая навязана потребителю.

В договоре также можно встретить пункт, в соответствии с которым, застройщик может самостоятельно без согласования с участником изменить цену договора, если фактическая площадь объекта не совпадет с той, что указана в положениях договора. Цена является важным условием договора, и ее можно изменять только по обоюдному соглашению, подписанному обеими сторонами. Данные условия напрямую ущемляют права дольщика как потребителя, который, согласно статье 10 Закона РФ «О защите прав потребителей» имеет право получить достоверную информацию при заключении договора.

Очень часто в ДДУ прописывается условие, по которому дольщик после приемки объекта и подписания приемо-передаточного акта, обязан заключить договор на обслуживание с организацией, выбранной по усмотрению застройщика. Это условие противоречит Жилищному кодексу РФ, в соответствии с которым собственники сами вправе выбирать способ управления своим домом и компанию, которая будет их обслуживать. Это условие напрямую ущемляет интересы и права граждан, как потребителей услуг, поскольку лишает их возможности выбора и возлагает на них обязанность заключать договор с определенной организацией, а также заставляет их оплачивать услуги по тарифам, установленным данной компанией.

В используемых застройщиками ДДУ можно найти немало условий, ущемляющих права дольщиков, являющихся потребителями. Все подобные пункты можно оспорить в суде, как противоречащие законодательству

Дольщик может самостоятельно выбирать судебный орган для подачи иска. При этом не имеет значения, какая подсудность определена по условиям договора, потребитель может игнорировать данные положения ДДУ и подать заявление в суд:

– по своему месту проживания, при этом неважно, какая у гражданина регистрация, постоянная или временная;

– по месту нахождения застройщика;

– по адресу стройплощадки, на которой находится объект строительства.

Кроме того, дольщик не уплачивает государственную пошлину, если цена иска не превышает одного миллиона рублей.

Заявление рассматривается судом как иск потребителя, чьи права были нарушены застройщиком, поскольку законодатель рассматривает дольщиков, как потребителей и применяет к ним нормы Закона РФ «О защите прав потребителей». Это дает немалые преимущества гражданам при рассмотрении споров в суде. Однако, чтобы добиться положенного по закону, необходимо знать и умело применять в свою защиту законодательные нормы.

**Следует знать!** О**снованиями обращения в Роспотребнадзор являются:**

— выявленное потребителем несоответствие информации, содержащейся в договоре участия в долевом строительстве и(или) в инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, требованиям Закона №214-ФЗ и Закона №2300-1;

— передача потребителю помещения (дома) существенно меньшей площади, чем предусмотрено договором участия в долевом строительстве, без возвращения соответствующей разницы в стоимости либо отказа в возвращении такой разницы;

— включение в договор дополнительных услуг и(или) работ без письменного согласия потребителя.

Прочие вопросы, связанные с качеством законченных строительством объектов, урегулируются потребителями с застройщиками самостоятельно в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ, или в судебном порядке.

Кроме того, потребителям-дольщикам необходимо иметь в виду, что жалобы на предоставление коммунальных услуг, на текущее состояние и содержание общего имущества собственников помещений в законченных строительством многоквартирных домах или жилых домов в коттеджных поселках не относятся к предмету контроля (надзора) в области защиты прав потребителей, а являются предметом государственного жилищного контроля (надзора).