

ЖИЛЬЕ



Порядок приема-передачи квартиры в новостройке

Как заставить строителей переделать брак
Какие документы нужны при приемке квартиры

Раздаточный материал Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»



Квартиры в новостройках обладают рядом преимуществ:

- планировка новостроек отличается повышенной комфортностью для жизни по сравнению с квартирами в старом фонде;
- цена квартиры на стадии строительства ниже, чем в доме, введенном в эксплуатацию;
- отремонтированные подъезды и неизношенные инженерные сети дома;
- у квартиры нет истории, а значит, риски, связанные с расторжением сделки, практически равны нулю.

Один из способов купить квартиру в новостройке – заключить договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома.

Согласно Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» срок приемки от застройщика квартиры определяется Договором участия в долевом строительстве.

Приемка квартиры от застройщика дольщиком осуществляется по подписываемым сторонами **передаточному акту**.

Передача объекта долевого строительства осуществляется только после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. При этом законодательно закреплена **процедура приема-передачи**:

1. Застройщик обязан не менее чем за месяц до установленного договором срока передачи квартиры направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства дома и готовности квартиры к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

В случае если Договором был установлен срок начала процедуры передачи квартиры участнику долевого строительства, указанное сообщение должно быть направлено застройщиком не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней.

При этом срок начала передачи и принятия квартиры не может быть назначен раньше одного месяца и позднее 14 дней до установленного договором срока передачи застройщиком квартиры участнику долевого строительства.

2. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ



3. Сообщение от застройщика вручается участнику долевого строительства под расписку либо направляется последнему заказным письмом по адресу, указанному в Договоре долевого участия.

ВАЖНО!

Если иное не установлено договором, при уклонении дольщика от принятия квартиры в установленный срок или при отказе от принятия квартиры (за исключением случая, когда был составлен акт, в котором были зафиксированы недоделки и определен срок их устранения) застройщик по истечении двух месяцев со дня наступления срока передачи квартиры дольщику вправе составить односторонний акт о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к дольщику со дня составления одностороннего акта. Кроме того, дольщик не сможет произвести указанные ниже действия по приемке квартиры.

ПРИЕМКА КВАРТИРЫ

Собственно, приемка квартиры представляет из себя ее тщательный осмотр с целью выявления строительных недостатков и несоответствий условиям Договора долевого участка. Предлагаем вам поэтапно осуществить следующие действия:

1. Внимательно прочитайте договор, в котором прописано, в каком виде застройщик должен передать квартиру дольщику. В зависимости от типа отделки, которая может быть черновой, предчистовой и под ключ, вы должны сверить увиденное в квартире с тем, что указано в договоре.

2. Осуществите замер площадей помещений квартиры для выявления их соответствия условиям договора, так как замеры БТИ бывают сделаны некорректно (зачастую построенная площадь квартиры меньше площади, указанной в договоре – это обстоятельство может являться основанием для возврата участнику излишне уплаченных застройщику денежных средств). Замер можно сделать с помощью рулетки, но удобнее и быстрее провести замеры с помощью лазерного дальномера.

3. Осуществите осмотр элементов квартиры на предмет наличия, исправности и соответствия по виду и качеству условиям договора:

3.1. Проверьте тип остекления окон и лоджий, целостность и герметичность стеклопакетов, исправность запирающих механизмов и наличие всей фурнитуры.

3.2. При осмотре стен знайте, что на вертикальных поверхностях допускается отклонения в неровностях до 2 миллиметров на 1 погонный метр либо до 10 миллиметров на всю высоту стены в новостройке – при черновой приемке. При оштукатуренных стенах на 1 метр длины допускается неровность до 1 миллиметра, а на всю высоту – не более 5 миллиметров.

(Осмотрите радиаторы отопления; входные, балконные, межкомнатные двери; окна, лоджии и фурнитуру на них; проверьте работоспособность электропроводки, сетей горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, а также наличие запорной арматуры и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.)*

4. Зафиксируйте с представителем застройщика показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг на момент приемки квартиры. *(Это нужно для того, чтобы вести учет по потребляемым жильцом квартиры ресурсам именно с момента приема квартиры. До этого все коммунальные услуги оплачивает застройщик.)*

5. Осуществите осмотр стяжки на полу, потолков и стен для выявления трещин вздутия, отслоения штукатурки (шпатлевки).

6. При приеме квартиры с отделкой также проведите осмотр иных предусмотренных в Договоре долевого участия элементов отделки, а также ванны, унитаза, смесителей и т. д.**

7. И наконец, проверьте комплектность и работоспособность передаваемых вам застройщиком комплектов ключей для квартиры и домофона, брелоков от шлагбаума для въезда на придомовую территорию или парковку.

Если после осмотра у вас не возникло претензий к застройщику, то можете подписывать Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры).

В случае если у вас возникли претензии к застройщику, вам следует отказаться от подписания Акта приема-передачи объекта долевого строи-

* Застройщик обязан передать вам технические паспорта на индивидуальные приборы учета электроэнергии, холодной и горячей воды, тепловой энергии.

** При отсутствии у вас специальных знаний обратитесь за помощью в приемке квартиры к специалисту, в настоящее время такая услуга широко представлена на рынке.

ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ



тельства (квартиры) до устранения застройщиком всех зафиксированных недоделок.

Все недоделки, а также сроки их устранения фиксируются в Акте, подписываемом вами и застройщиком. После устранения недоделок повторите выше указанные действия по осмотру квартиры и при отсутствии замечаний подписывайте Акт приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры).

ВАЖНО!

При подписании Акта приема-передачи внимательно ознакомьтесь с текстом, не подписывайте иные документы, предлагаемые вам на подпись застройщиком. (Были случаи, когда одновременно с подписанием Акта приема-передачи участники долевого строительства подписывали Акт размежевания земельного участка с застройщиком, что приводило к уменьшению размера придомовой территории и появлению магазина рядом с домом.)

Подписание Акта приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры) порождает для вас ряд юридических последствий:

1. Акт приема-передачи объекта долевого строительства входит в комплект документов, необходимых для регистрации права собственности на объект долевого строительства, в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», таким образом, после его подписания и получения на руки вы сможете зарегистрировать право собственности на квартиру.

2. У вас возникает обязанность полностью вносить плату за жилое помещение (квартиру) и коммунальные услуги в соответствии с положением ст. 153 Жилищного кодекса РФ.

3. До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру вы можете зарегистрироваться в ней по месту пребывания на срок до 2 (двух) месяцев.

Если застройщик не выполняет условия договора о сроках передачи участнику долевого строительства объекта долевого участия (квартиры), то он несет ответственность, и участники долевого строительства могут получить компенсацию.

Так, согласно ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», в случае нарушения срока пе-

редачи квартиры застройщик уплачивает участнику долевого строительства – гражданину неустойку (пени) в размере 2/300 (двух трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по передаче квартиры.

Также, согласно ст. 10 этого закона, застройщик обязан возместить участнику долевого строительства в полном объеме причиненные убытки сверх уплаченной неустойки.

Кроме того, к отношениям, возникшим в результате участия гражданина в долевом строительстве многоквартирного дома, применяются положения Закона РФ от 07.02.1992 №2300–1 «О защите прав потребителей».

Из п. 6 ст. 13 данного закона следует, что если застройщик не удовлетворил требование участника долевого строительства об оплате неустойки в добровольном порядке, то участник долевого строительства имеет право при удовлетворении своих требований в судебном порядке на взыскание также с застройщика в свою пользу штрафа в размере 50% от суммы, присужденной ему неустойки.

А согласно ст. 15 закона участнику долевого строительства застройщиком компенсируется моральный вред за нарушение прав потребителя. При такой вред определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Таким образом, застройщик при нарушении сроков передачи квартиры может понести существенные финансовые потери. Поэтому на практике застройщик при затягивании процесса получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию под разными предлогами навязывает участнику долевого строительства подписание дополнительного соглашения к Договору долевого участия, в котором переносится срок передачи квартиры на более поздний.

ПОМНИТЕ!

При подписании дополнительного соглашения вы фактически добровольно уменьшаете ответственность застройщика за невыполнение своих обязательств по договору.

Рассмотрим ситуацию, которая встречается довольно часто, когда степень готовности дома, например, равна 80–90%, срок введения дома в эксплуатацию затягивается, а гражданину – участнику долевого строительства просто негде жить (на съемную квартиру нет денежных средств,

ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ



так как ежемесячно выплачивает ипотечный кредит, а впереди еще предстоит ремонт новой квартиры).

В таких случаях застройщик часто идет навстречу участнику долевого строительства и разрешает начать ремонт квартиры, а иногда и проживать там. При этом между застройщиком и участником подписывается некий Акт приема-передачи квартиры в произвольной форме (Акт приема-передачи квартиры под самоотделку, промежуточный акт приема-передачи и т. п.).

ВАЖНО!

Данный акт не порождает юридических последствий, указанных выше. Фактически получается, что вы будете проживать не в жилом помещении, а на строительной площадке, что в принципе является нарушением законодательства.

И помните, что у вашей новой квартиры есть гарантийный срок, который устанавливается законом и не может составлять менее пяти лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи вам квартиры, если иное не предусмотрено договором.

ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ

Приложение №1

*Образец претензии застройщику при нарушении им сроков передачи
объекта долевого строительства (квартиры)*

Директору ООО «Архстройинвест»
ИНН 5408255170
Адрес юридический: 630055, г. Новосибирск,
ул. Разъездная, д. 17.

От участника долевого строительства:
Иванова Ивана Ивановича, 1978 г. р.,
место рождения: г. Новосибирск,
паспорт _____ № _____,
выданный _____ г., код подразделения:
_____, зарегистрирован по адресу:
г. Новосибирск, ул. Морская, д. 12, кв. 11
тел.: _____

Претензия

25.10.2013 г. был заключен Договор №25/13–45 участия в долевом строительстве.

Участник долевого строительства в полном объеме выполнил свои обязательства, в том числе полностью оплатил договор.

В соответствии с п. 1.1. Договора ООО «Архстройинвест» (далее – Застройщик) обязано построить и передать в собственность трехкомнатную квартиру №45 в многоквартирном доме №54 на 5-м этаже общей площадью 146,9 кв. м по адресу: г. Новосибирск, Цветной проезд.

В соответствии с п. 1.6. Договора дата ввода объекта долевого строительства – не позднее 30 июня 2015 г.

В соответствии с п 7.2. после завершения строительства объекта недвижимости и его ввода в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект в течение одного месяца.

ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ



Следовательно, вам необходимо уплатить неустойку за период с 01.08.2015 г. по 31.01.2016 г.

Расчет задолженности:

Дата начала просрочки исполнения обязательств	Текущая дата	Сумма договора (руб.)	Количество дней просрочки	Ставка неустойки	Сумма неустойки (руб.)
01.08.2015 г.	31.01.2016 г.	5 000 000	184	Две трехсотых ставки рефинансирования (8,25%)	506 000

Таким образом, неустойка составляет сумму в размере 506 000 рублей.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 20.12.2004 №214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 20.12.2004 №214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 20.12.2004 №214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом. В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 №2300-1 моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продав-

цом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда.

Компенсацию морального вреда, причиненного в результате ненадлежащего исполнения обязательств застройщика, оцениваю в 10 000 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь действующим законодательством,

ПРОШУ:

1. Оплатить неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в размере 506 000 рублей.
2. Оплатить компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей.
3. Ответить на претензию в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения настоящей претензии.

В случае отрицательного ответа буду вынужден обратиться в суд для взыскания: неустойки, морального вреда, возмещения в полном объеме причиненных убытков сверх неустойки, штрафа в размере 50% за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке в соответствии с Законом о защите прав потребителей, а также расходов за оказание юридических услуг.

Участник долевого строительства _____ / _____ /
(подпись) (расшифровка подписи)

«___» _____ 201_ г.



Спасибо!

Надеемся, что наша инструкция
была вам полезна!

Телефон горячей линии

8 800 755 55 77

Сайт Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»

www.spravedlivo.center

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!