

В настоящее время долевое строительство многоквартирных домов в Республике Алтай приобретает всё большую популярность. По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов, передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

В Управление Роспотребнадзора по Республике Алтай обращаются потребители с жалобами на неправомерные действия застройщиков.

Основными из нарушений являются:

- Предоставление неполной информации о застройщике, либо же вообще отсутствие такой информации;
- Отсутствует у застройщика свидетельства о регистрации и разрешение на строительство;
- Отсутствие у застройщика документов, подтверждающих право собственности на участок, на котором планируется строительство;
- Отсутствует полная информация об объекте строительства;
- Отсутствует информация о стоимости строительных работ и сроках сдачи объекта;
- Нарушение сроков передачи построенного жилья;

- Заключение договоров с посредниками, не имеющими права заключать подобные договоры.

У граждан возникает множество проблем, связанных с вложением денежных средств в долевое строительство. Как не потерять свои деньги, вложив их в строящийся дом, и что делать, если ваши потребительские права нарушены? На эти вопросы мы постараемся ответить в данной статье.

Что делать потребителю, если застройщик нарушает сроки договора?

В данном случае у вас есть два варианта:

1. Необходимо дождаться сдачи дома, и за все время просрочки требуете неустойку с застройщика, в размере 3% за каждый просроченный день (п. 5 ст. 28 закона «О защите прав потребителей»). Максимальная сумма неустойки, которую вы вправе требовать, не должна превышать сумму договора.

2. Если вы не желаете дожидаться окончания строительства и сдачи объекта, то можете подать заявление с просьбой выплатить неустойку застройщику жилья. Не исключено, что вы получите отрицательный ответ, либо не получите его вовсе. В этом случае вам поможет лишь обращение с иском в суд. В соответствии с п. 3 ст.17 Закона при обращении с иском в суд потребители освобождаются от уплаты государственной пошлины по делам, связанным с нарушением их прав

Если в период нарушения застройщиком сроков сдачи жилья (просрочки) вы проживали в арендованном жилье, то имеете все основания данные затраты на аренду включить в стоимость убытков сверх неустойки. Но нужно будет предъявить договор аренды и платежи по этому договору.

Если строительство объекта затянулось и никак не может быть окончено в срок,

оговоренный в договоре, то застройщик должен отправить участнику строительства (потребителю) предложение об изменении договора (не позднее чем за 2 месяца до истечения сроков договора).

Вы также имеете право на одностороннее расторжение договора. Соглашение о расторжении и изменении договора должно быть составлено в письменной форме и подлежать регистрации.

Любое существенное нарушение условий договора одной из сторон является основанием для расторжения договора в одностороннем порядке и предъявлением требований о неустойке и возмещении убытков, понесенных в ходе этих нарушений. Несоблюдение сроков относится к серьезным нарушениям, и является основанием для одностороннего расторжения договора.

По истечении 20 рабочих дней застройщик обязан вернуть вам денежные средства, уплаченные вами в счет цены договора с учетом процентов за использование этих средств.

Что делать, если дом построен, а вы не можете получить документы на оформление права собственности?

При возникновении проблем с получением документов на оформление права собственности на квартиру, вам необходимо обратиться в суд с иском о признании за вами права собственности на данное жилье. Основанием служит выполнение вами всех обязательств по договору.

Что делать, если в сданной квартире обнаружился недостаток?

Если после сдачи квартиры застройщиком в ней обнаружился какие-либо недостатки (трещины в стенах и потолке, течь и т.п.), и данные недостатки делают жилье непригодным для его целевого использования по условиям договора, то вы имеете право требовать от застройщика устранения на безвозмездной основе этих недостатков в

разумные сроки, либо же уменьшить цену договора, а также возместить свои убытки, понесенные в связи с устранением вами данных недостатков.

Если по отношению к качеству квартиры нарушены существенные условия, то вы вправе отказаться от договора и требовать возмещения убытков, а также возврата денег по договору. Вы имеете право предъявлять претензии к качеству жилья в течение 5 лет гарантийного срока.

И помните, что при совершении любых сделок с жильем стоит быть предельно аккуратным, соблюдать осторожность при подписании договора. Консультируйтесь у юриста по всем вопросам, вызывающим у вас сомнение и беспокойство.