**Что должен содержать Договор участия в долевом строительстве .**

Требования к форме и содержанию Договора участия в долевом строительстве определены Федеральным законом 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» (далее - ФЗ № 214).

В соответствии с положениями ст. 4, ФЗ № 214, Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации.

Договор участия в долевом строительстве должен содержать:

- определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

- цену договора, сроки и порядок оплаты;

- гарантийный срок на объект долевого строительства;

- одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:

а) исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

б) размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном [статьей 15.4](consultantplus://offline/ref=2C866325F2A69019A78C4C7CC12103B1FB2B5A5E222DDEB83797737B6D93BBEC8F975009BD6A08BD906068ACE584947303B0374C516BB9BEV1pAM) настоящего Федерального закона;

6) условия, предусмотренные [частью 5 статьи 18.1](consultantplus://offline/ref=2C866325F2A69019A78C4C7CC12103B1FB2B5A5E222DDEB83797737B6D93BBEC8F97500AB56A05E8C32F69F0A0D9877202B035454DV6pAM) настоящего Федерального закона, в случае, указанном в [части 1 статьи 18.1](consultantplus://offline/ref=2C866325F2A69019A78C4C7CC12103B1FB2B5A5E222DDEB83797737B6D93BBEC8F97500ABA6C05E8C32F69F0A0D9877202B035454DV6pAM) настоящего Федерального закона.

Согласно п.4.1 ФЗ № 214, условия договора, предусмотренные [частями 4](consultantplus://offline/ref=A3683A79CABBDE4D2C9712930D1910C09C288A677FD6E46772A49E8DA694AA32505C9CC87AA0FE2A2366EBAE33B8268C5C2AC85474536817u3s2M) и [4.2](consultantplus://offline/ref=A3683A79CABBDE4D2C9712930D1910C09C288A677FD6E46772A49E8DA694AA32505C9CCD7FA7F57C7129EAF276E5358D5D2ACA5D68u5s2M) настоящей статьи, должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.

В соответствии с п. 4.2 ФЗ № 214, договор участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса должен содержать:

1) определение подлежащих передаче земельного участка и индивидуального жилого дома, в том числе:

а) площадь земельного участка, условный номер земельного участка, подлежащего образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, адрес земельного участка (при наличии), кадастровый номер земельного участка (в случае, если на день заключения указанного договора земельный участок образован в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и сведения о нем внесены в Единый государственный реестр недвижимости);

б) вид права, на котором земельный участок подлежит передаче участнику долевого строительства;

в) реквизиты утвержденных проекта планировки территории и проекта межевания территории, схему расположения сетей;

г) план индивидуального жилого дома с указанием сведений о количестве этажей, в том числе подземных этажей (при их наличии), площади, материале наружных стен и межэтажных перекрытий, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования;

д) обязательство осуществить строительство (создание) объектов, которые будут входить в состав общего имущества, в соответствии с утвержденными проектом планировки территории, проектом межевания территории и проектной декларацией (далее также - общее имущество);

е) перечень объектов, которые будут входить в состав [общего имущества](consultantplus://offline/ref=5E9DEA365E615121D98782F0FA7270E3BA2D7DAE8F8333F14BAEBE06A494F4B8551B739D3F8ECAB53EF40CCCE88C175FCC02F206DC2Er7M);

2) срок передачи застройщиком индивидуального жилого дома и завершения строительства (создания) объектов, которые будут входить в состав общего имущества (указывается единый срок);

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на индивидуальный жилой дом, который устанавливается договором и не может составлять менее пяти лет;

5) реквизиты счета эскроу в уполномоченном банке и сведения о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

Дольщик может контролировать процесс строительства объекта уже после заключения им Договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с положениями ч. 4 ст. 19 ФЗ № 214, Застройщик обязан вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным. Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Невыполнение Застройщиком данной обязанности влечет возникновение у дольщика права обратится в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения (в порядке ч. 7 ст. 19 указанного закона).

  За консультациями по вопросам соблюдения законодательства о защите прав потребителей при оказании услуг долевого строительства жилья можно обращаться:

- в Общественную приемную Управления по телефонам 971-106.

- в Центр по информированию и консультированию потребителей ФБУЗ «ЦГи Э в Новгородской области» по телефону  по тел. 77-20-38, 73-06-77;

- работает Единый консультационный центр, который функционирует в круглосуточном режиме, по телефону **8 800 555 49 43 (звонок бесплатный),**  без выходных дней на русском и английском языках.

Управление напоминает о возможностях потребителей активно использовать Государственный информационный ресурс для потребителей [https://zpp.rospotrebnadzor.ru](https://zpp.rospotrebnadzor.ru/) каждый потребитель может ознакомиться с многочисленными памятками, обучающими видеороликами, образцами претензионных и исковых заявлений, с перечнем забракованных товаров.