**Долевое участие в строительстве – способ минимизировать риски при покупке квартиры в строящемся доме (часть 4)**

Управление Росреестра по Республике Карелия продолжает цикл публикаций о таком способе приобретения жилья, как долевое строительство.

В договор участия в долевом строительстве могут быть включены иные условия, хоть и не являющиеся существенными в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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 — Закон об участии в долевом строительстве), но имеющие важное значение и серьезные последствия.

Например, в договорах часто указывается, что проектная площадь квартир является условной и подлежит уточнению по окончании строительства дома.

При этом в некоторые договоры включается условие о том, что цена договора определяется сторонами фиксированной и изменению не подлежит при исполнении дольщиками обязанности по оплате цены долевого участия в определенный срок, в других договорах указывается, что цена может быть изменена по взаимному согласию сторон на условиях и в порядке, определенных указанными договорами, путем подписания дополнительных соглашений.

Кроме того, договорами предусмотрено, что «цена не подлежит изменению по результатам обмеров при вводе жилого дома в эксплуатацию» или «цена не зависит от площади объекта долевого строительства, в том числе проектной и фактической, устанавливаемой на основании работ по кадастровому учету при вводе жилого дома в эксплуатацию».

Таким образом, из договоров следует, что изменение общей площади объекта после его фактического обмера, исключает перерасчет общей суммы цены договора. Следовательно, в случаях когда площадь квартиры оказывается меньше той, которая указана в договоре дольщики вынуждены разрешать эту проблему в судебном порядке.

Суды в сложившейся ситуации указывают, что ни один из способов определения цены договора не должен лишать дольщиков права на соразмерное уменьшение цены, а перечисленные выше условия договоров ухудшают положение дольщиков как потребителей.

Данный пример подтверждает, что во избежание неблагоприятных последствий и длительных судебных разбирательств необходимо еще до подписания договора участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) внимательно изучить его содержание на предмет соответствия всех условий договора действующему законодательству.

Особенное значение при заключении ДДУ имеет его государственная регистрация.

Государственная регистрация договоров, проводимая уполномоченным органом государственной власти, является обязательной. Именно с момента государственной регистрации договор считается заключенным, что непосредственно влечет за собой возникновение определенных указанным договором прав и обязанностей.

При проведении государственной регистрации договора государственный регистратор устанавливает соответствует ли указанный договор требованиям действующего законодательства, в том числе проверяет наличие у застройщика прав на земельный участок, разрешения на строительство.

Необходимо отметить, что государственная регистрация ДДУ позволяет исключить ситуации, при которых заключаются договоры с несколькими дольщикам в отношении одной и той же квартиры.

В заключение можно отметить, что Закон об участии в долевом строительстве в значительной мере защищает граждан, желающих приобрести квартиру в строящемся многоквартирном доме, и является наиболее безопасным способом приобретения строящейся недвижимости. Однако потенциальным покупателям (дольщикам) необходимо внимательно отнестись не только к заключаемому договору, но и изучить документы, на основании которых данный договор подписывается.

Материал подготовлен пресс-службой Управления Росреестра

по Республике Карелия