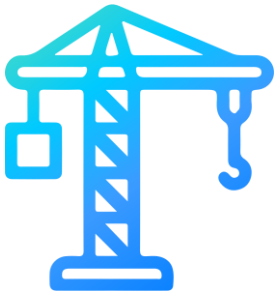
Росреестр
Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Санкт-Петербургу

Просто о сложном:

что ещё нужно знать о приёме объекта долевого строительства







Приём
объекта долевого строительства

Подписание акта приёма-передачи объекта недвижимости — финальный этап, который фиксирует передачу недвижимости от застройщика дольщику

Права застройщика

Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства, но лишь тогда, когда участник долевого строительства **необоснованно** отказывается принять объект долевого строительства или уклоняется от его приёмки.

Важные условия:

- Застройщик сначала должен надлежащим образом уведомить участника долевого строительства о завершении строительства и готовности объекта.
- Односторонний акт можно составить только по истечении двух месяцев со дня, который предусмотрен договором для передачи объекта.



Приём
объекта долевого строительства

Права участника долевого строительства



Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект, качество которого соответствует условиям договора, требованиям проектной документации, градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

Если объект долевого строительства имеет недостатки (отступления от договора, дефекты, делающие объект непригодным для предусмотренного договором использования), то участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика:

- безвозмездно устранить недостатки в разумный срок;
- соразмерно уменьшить цену договора;
- возместить свои расходы на устранение недостатков.



Если существенно нарушены требования к качеству объекта долевого строительства или выявленные недостатки не устранены в разумный срок, участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, а также потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

Приём
объекта долевого строительства

Права участника долевого строительства



Если объект долевого строительства имеет недостатки (отступления от договора, дефекты, делающие объект непригодным для предусмотренного договором использования), то участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика:

- безвозмездно устранить недостатки в разумный срок;
- соразмерно уменьшить цену договора;
- возместить свои расходы на устранение недостатков.



Если существенно нарушены требования к качеству объекта долевого строительства или выявленные недостатки не устранены в разумный срок, участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, а также потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

Приём
объекта долевого строительства

Участник долевого строительства вправе не подписывать передаточный акт, если причина отказа принять объект долевого строительства в существенных недостатках:

- трещины в несущих конструкциях,
- неработающие коммуникации и т. д.

В этом случае нужно:

1. **Провести осмотр** объекта долевого строительства и зафиксировать все дефекты.
2. **Составить акт** осмотра с подробным перечнем недостатков.
3. **Направить застройщику письменную претензию** с требованием устранить недостатки, уменьшить цену договора или возместить расходы на устранение недостатков.
4. **Сохранить доказательства отправки претензии** — почтовую квитанцию, уведомление о вручении либо электронную переписку, если она предусмотрена договором.







Расторжение договора участия в долевом строительстве

Основания для одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора:

- более чем на 2 месяца нарушение срока передачи объекта долевого строительства застройщиком;
- существенное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства;
- неисполнение застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

Участник долевого строительства направляет застройщику уведомление об отказе от договора. Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Застройщик обязан вернуть уплаченные средства и начислить проценты за пользование деньгами.

На основании уведомления о расторжении и подтверждающих документов Росреестр вносит в ЕГРН запись о прекращении договора участия в долевом строительстве

Мы в соцсетях









Присоединяйтесь!

Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Санкт-Петербургу