

## **Обязательные положения в договоре участия в долевом строительстве**

Договор участия в долевом строительстве обязательно должен содержать положения, перечисленные в части 4 статьи 4 Федерального закона 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 – Закон № 214-ФЗ).

В первую очередь, в указанном договоре должен быть описан объект долевого строительства, который застройщик передаст участнику долевого строительства, при этом все основные характеристики объекта недвижимости должны соответствовать проектной декларации. Стоит отметить, что договор может предусматривать допустимое изменение общей площади квартиры или площади нежилых помещений, но не более чем на 5 процентов.

Также в договоре должен быть указан срок передачи объекта в собственность участнику долевого строительства, который может быть определен путем указания на событие, которое должно неизбежно наступить. Обязательным условием является цена договора, которая может быть определена либо путем указания стоимости всего объекта долевого строительства, либо посредством определения формулы ее расчета. Цену можно уплатить единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке, но только после государственной регистрации договора.

Еще одним обязательным условием договора долевого строительства является гарантийный срок на построенный объект, который не может быть менее пяти лет на объект долевого строительства и менее трех лет – на инженерное и технологическое оборудование, входящее в его состав.

Любые условия договора, освобождающие застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства, являются ничтожными.

Также договор должен содержать одно из условий привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства, перечисленных в пункте 5 части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ.

При отсутствии в договоре указанных выше условий в соответствии с действующим законодательством он считается незаключенным.