**Участие в долевом строительстве жилья.**

**Нарушение сроков передачи объекта долевого строительства.**

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект не позднее срока, который предусмотрен договором (такой срок должен быть единым для всех потребителей, которым застройщик обязан передать объекты, входящие в состав МКД).

Передача застройщиком объекта и принятие его потребителем должно осуществляться после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по подписанному сторонами **передаточному акту (или иному документу о передаче)** не позднее предусмотренного договором срока.  При этом договором может быть установлено право на **досрочное исполнение** застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у потребителя, принявшего жилое помещение от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, с момента передачи помещения по передаточному акту, а у застройщика – с момента выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию (ч.2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ).

**Порядок передачи объекта долевого строительства**

1*.*Уведомление потребителя о принятии объекта.

Застройщик **не менее чем за месяц** до наступления срока передачи объекта или **не менее чем за 14 рабочих дней**до наступления срока начала передачи и принятия объекта (если он предусмотрен договором) **обязан** направить потребителю сообщение о завершении строительства и о готовности объекта к передаче, а также предупредить о необходимости принятия объекта и о последствиях такого бездействия.

Сообщение может быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному потребителем почтовому адресу или вручено лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта не может быть установлен ранее чем за 14 дней и позднее чем за месяц до установленного договором срока передачи.

Потребитель, получивший сообщение обязан приступить к принятию объекта в указанный в договоре срок, а если такой срок не установлен **в течение 7 рабочих дней** со дня получения документа.

До подписания передаточного акта (иного документа о передаче) потребитель вправе  потребовать от застройщика составления акта с указанием несоответствия объекта установленным законом требованиям или условиям договора и отказаться от подписания до исполнения застройщиком обязанностей, установленных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ (далее - Закон № 214-ФЗ).

2*.*Уклонение потребителя о принятия объекта.

Если потребитель уклоняется от принятия объекта или отказывается принять объект (кроме вышеуказанных случаев), а застройщик обладает сведениями о надлежащем извещении потребителя (возвращено заказное письмо об отказе в получении адресатом или в связи с отсутствием адресата по указанному адресу), то он вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта (исключение - досрочная передача) **по истечении 2 месяцев со дня**, предусмотренного договором для передачи объекта.

При этом риск случайной гибели объекта признается перешедшим к потребителю **со дня составления одностороннего акта** (или иного документа о передаче объекта).

*3.*Изменение сроков передачи объекта, установленных договором.

Если строительство объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик ***не позднее чем за 2 месяца*** до истечения срока ***обязан***направить такую информацию потребителю и предложение об изменении договора. Изменение срока передачи объекта осуществляется в порядке, установленном ст. 452 Гражданского кодекса РФ.

Уведомление застройщиком участника долевого строительства о переносе сроков строительства не влечет изменения сроков, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Для их изменения необходимо заключение застройщиком и участником долевого строительства соглашения, подлежащего государственной регистрации. При этом законом не предусмотрена возможность одностороннего изменения договора, уведомление застройщика об изменении срока строительства само по себе не влечет изменений условий договора о сроках исполнения обязательства.

**Следовательно, если потребитель не согласен с изменением срока передачи ему объекта долевого строительства, то застройщик вправе требовать изменения условий договора в судебном порядке (п. 2ст. 452 Гражданского кодекса РФ).**При этом понуждение участника долевого строительства к заключению соглашения о переносе срока передачи ему застройщиком объекта долевого строительства возможно только в случаях, предусмотренных законодательством.

*4.*Инструкция по эксплуатации объекта.

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства **инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства**, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Предоставление потребителю документов должно осуществляться в наиболее доступной для последнего форме, которая может быть предусмотрена договором участия в долевом строительстве.

**Ненадлежащим исполнением обязательств по передаче объекта застройщиком является:**

- отказ или уклонение застройщика от передачи объекта;

- передача потребителю объекта в эксплуатацию в отсутствие разрешения на ввод (даже при условии его письменного согласия);

- передача объекта без инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

За нарушение передачи объекта в предусмотренный договором срок застройщик уплачивает потребителю **неустойку** (пени) **в размере 1/300****ставки рефинансирования** ЦБ РФ (действующей на день исполнения обязательства) от цены договора за каждый день просрочки ***в двойном размере***. Размер неустойки не может быть уменьшен соглашением сторон.

Кроме этого, за неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по договору потребитель *вправе потребовать* возмещения причиненных ему убытков в полном объеме (например, убытки, связанные с расходами на аренду жилья в период просрочки исполнения обязательства и др.).