

## ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

### ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



Становясь дольщиком и подписывая договор ДДУ со строительной компанией, частный инвестор автоматически подпадает под действие **214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»**, который, прежде всего, преследует интересы простых граждан. Вместе с тем, участники долевого проекта, инвестирующие деньги в строительство жилья, в котором они будут проживать сами, являются обычными потребителями, поэтому на них также распространяется **Закон «О защите прав потребителей»**, действие которого направлено на защиту интересов и потребностей слабой стороны, коей являются дольщики. Долевое строительство и Закон о защите прав потребителей очень тесно связаны между собой, в частности его положения применяются в тех частях, которые не урегулированы 214 ФЗ.

Дольщики, вступая в долевой проект, являются такими же потребителями, как и граждане, приобретающие товары в магазине или получающие разнообразные потребительские услуги. **Строительство дома – это такая же услуга**, оказываемая застройщиком в рамках заключенного договора долевого участия.

Отношения между девелопером и дольщиком скрепляются ДДУ, положения которого должны четко соответствовать законодательным нормам. Застройщик не может прописывать условия, противоречащие закону и ущемляющие интересы и права дольщиков, как потребителей услуг. В соответствии с законодательством **застройщик должен выполнять все условия ДДУ**, заключенного между ним и дольщиком, а именно:

- ✓ построить и передать объект участнику ровно в срок, указанный в договоре;
- ✓ качество и характеристики квартиры должны соответствовать ДДУ и проектным документам.

При невыполнении этих условий, **к застройщику применяются санкции**, предусмотренные 214 ФЗ и ЗОЗПП. Строительная компания должна выплатить дольщику **неустойку, возместить его убытки, компенсировать моральный вред и оплатить штраф**.

Несмотря на то, что ДДУ и закон о защите прав потребителей тесно связаны, не все его положения применяются при рассмотрении споров дольщиков. В частности по ЗОЗПП неустойка за несоблюдение сроков работ составляет 3% от суммы договора за один день, в то время, как **неустойка за задержку строительства рассчитывается по формуле, приведенной в 214 ФЗ**. Тем не менее, при взыскании пени за нарушение срока исправления дефектов строительства, применяется 23 статья ЗОЗПП, согласно которой **пени составляет 1% от суммы договора за день просрочки**.

**В силу 15 статьи ЗОЗПП** дольщик может требовать со строительной фирмы **возмещения ему морального вреда**.

В соответствии с законом **все положения договора**, которые прямо или косвенно **ущемляют права потребителей, являются недействительными**.

В договоре можно встретить пункт, в соответствии с которым, **застройщик может самостоятельно без согласования с участником изменить цену договора, если фактическая площадь объекта не совпадет с той, что указана в положениях договора**. Цена является важным условием договора, и ее можно изменять только по обоюдному согласию, подписанному обеими сторонами.

**Данные условия напрямую ущемляют права дольщика как потребителя**, который, согласно статье 10 ЗОЗПП имеет право получить достоверную информацию о предоставляемой услуге.

Очень часто в ДДУ прописывается условие, по которому **дольщик после приемки объекта и подписания приемо-передаточного акта, обязан заключить договор на обслуживание** с организацией, выбранной по усмотрению застройщика. **Это условие противоречит ЖК РФ**, в соответствии с которым собственники сами вольны выбирать способ управления своим домом и компанию, которая будет их обслуживать.

В ДДУ можно найти еще немало условий, ущемляющих права дольщиков. Все подобные пункты **можно оспорить в суде**. Кроме того, **для застройщиков**, включающих подобные положения в ДДУ, **предусмотрена административная ответственность** в соответствии с **14.8 статьей КоАП**.

### Заключение

Исходя из сказанного, следует вывод, что законодатель рассматривает дольщиков, как потребителей услуг и применяет к ним нормы закона ЗОЗПП. Это дает немалые преимущества гражданам при рассмотрении споров в суде.

Консультационный пункт по защите прав потребителей  
Филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в  
ЯНАО в Надымском районе»

Оказание консультационных услуг по защите прав  
потребителей на безвозмездной основе  
8(3499) 53-39-84  
г. Надым, ул. Южная, д.1, 1-й этаж  
ok\_fguznadym@rambler.ru