



ЮРИДИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
(далее – Заключение)  
К ПРОЕКТУ ДОГОВОРА (НАИМЕНОВАНИЕ ДОГОВОРА)  
(далее – Договор)

Сведения о Клиенте

ФИО

Адрес электронной почты

Телефон

Сведения о Застройщике/Продавце

Наименование контрагента	
Адрес контрагента	
ОГРН	
ИНН	
Сведения о руководителе	
Сведения об участниках	
Сведения об уставном капитале / складочном капитале / уставном фонде / паевом фонде	
Сведения о публикации сообщений в журнале «Вестник государственной регистрации»	
Сведения о превышающей 1000 рублей задолженности по уплате налогов, которая направлялась на взыскание судебному приставу-исполнителю	
Сведения о непредставлении налоговой отчетности более года	
Сведения о суммах недоимки и задолженности по пеням и штрафам	
Суммы доходов и расходов по данным бухгалтерской отчетности организации	
Дополнительная информация	



## Информация об объекте строительства

Наличие разрешения на строительство, срок действия разрешения	
Наличие проектной декларации на объект	
Ссылка на официальный сайт контрагента сайт с информацией об объекте	

## Юридическое заключение

Настоящее Заключение содержит комментарии к некоторым пунктам Договора.

Отсутствие комментариев к какому-либо пункту Договора означает, что по мнению автора Заключения, положение является понятным, законным и отвечает принципу справедливости и баланса интересов сторон.

### Преамбула Договора

Дольщик заключает Договор не с застройщиком, а с агентом, который действует от имени застройщика. Несмотря на это, в силу закона права и обязанности по Договору (например, вернуть деньги, передать квартиру, устранить недостатки, требовать оплаты стоимости квартиры) возникают именно у застройщика. Поэтому при возникновении претензий их необходимо направлять не агенту, а застройщику напрямую.

### Пункт 1.6.

Необходимо до подписания Договора ознакомиться с проектной декларацией на сайте объекта, изучив информацию о самом застройщике, объекте строительства, осуществленных мероприятиях по подготовке к строительству, о благоустройстве, о привлечении кредитных средств на строительство и так далее. Целесообразно сопоставить эту информацию с рекламной продукцией, которую представляет застройщик, принимать решение о заключении договора именно на основе проектной декларации. Данный документ достаточно объемный.

### Пункт 1.7.

Необходимо четко разграничивать два срока:

- срок ввода дома в эксплуатацию (п. 1.7 Договора);
- срок передачи квартиры дольщику (п. 2.2 Договора).

Законом и договором не предусмотрена ответственность за нарушение застройщиком срока ввода дома в эксплуатацию.

Застройщик несет ответственность за нарушение срока передачи квартиры дольщику. О видах и размерах ответственности застройщика см. комментарий к п. 6.4. Договора.

### Пункт 1.8.

Дольщик имеет право не соглашаться на обработку своих персональных данных. Застройщик не имеет права отказать дольщику в заключении, исполнении, изменении или



расторжении договора из-за его отказа предоставить персональные данные. Есть два исключения:

- данные нужны для исполнения договора;
- предоставить данные требует закон.

Таким образом, согласие на обработку тех данных, которые нужны для подписания и регистрации Договора в Росреестре, фактически обязательно для предоставления.

#### Пункт 2.2.

См. комментарий к п. 1.7.

#### Пункт 2.3.

Обратите внимание: в случае уменьшения площади квартиры в пределах 5% по сравнению с той, которая была указана в договоре, дольщик не сможет получить компенсацию за отклонение фактической площади квартиры от проектной. Судебная практика признает такое условие договора законным, поэтому в случае изменения площади квартиры в указанных пределах суд откажет в перерасчете цены квартиры.

Вы можете предложить изменить условие, установив, что в случае уменьшения площади квартиры в пределах 5% застройщик обязан компенсировать стоимость недостающих квадратных метров. Однако нужно понимать, что застройщик с большой долей вероятности захочет уравновесить права и включить встречную обязанность дольщика доплатить стоимость квадратных метров в случае увеличения площади квартиры в пределах 5%.

*Апелляционное определение Красноярского краевого суда от 03.07.2017 по делу N 33-8662/2017*

*Как указал суд, в соответствии с ч. 1 ст. 16 Закона РФ "О защите прав потребителей" условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами РФ в области защиты прав потребителей, признаются недействительными. Между тем оспариваемое условие договора, предусматривающее отсутствие обязанностей сторон по возврату (доплате) денежных средств при отклонении фактической площади квартиры от общей проектной площади, не противоречит закону, поскольку не устанавливает каких-либо дискриминационных положений для участника долевого строительства, а также необоснованных преимуществ для застройщика».*

#### Пункт 3.3, 3.4.

Расчеты по договору долевого участия в строительстве в силу прямого указания закона осуществляются через счета эскроу.

Вкратце расчеты через счет эскроу выглядят следующим образом.

Стороны договора заключают с банком договор счета эскроу. Собственные или заемные деньги дольщика перечисляются на специальный счет в банке, задача которого состоит в том, чтобы их сохранить до определенного в Договоре момента. После регистрации сделки и предоставления в банк застройщиком копии договора долевого участия в строительстве, банк переводит деньги на счет эскроу, к которому застройщик получает свободный доступ. Таким образом, банк фактически выступает «гарантом» исполнения сторонами обязательства по регистрации и оплате.



### Пункт 3.4.3.

Данное условие договора достаточно распространено и является обычным для договора такого типа. Размер расходов на открытие аккредитива, как правило, составляет от 0,1 до 2 % от суммы аккредитива (от одной до четырех тысяч рублей). Точную информацию о тарифах можно получить на сайте конкретного банка. Дольщик, как правило, может выбрать банк, в котором он хочет открыть аккредитив, что обеспечит защиту его прав. В случае с приобретением квартиры в ипотеку аккредитив открывается в кредитующем банке.

### Пункт 3.8.

Если площадь квартиры увеличивается или уменьшается более чем на 5%, то еще до подписания акта приема-передачи квартиры стороны производят взаиморасчеты исходя из цены одного квадратного метра общей приведенной площади квартиры. В таком случае либо застройщик возвращает сумму излишне уплаченных денежных средств, либо дольщик доплачивает недостающую сумму. Рекомендуем направить стороне договора предложение о включении в Договор конкретного срока, в течение которого дольщик или застройщик будет обязан перечислить сумму, обусловленную изменением площади квартиры более чем на 5%.

### Пункт 5.1.5.

Если у застройщика не будет документов, предусмотренных настоящим пунктом, он не сможет осуществить государственную регистрацию Договора.

Отсутствие государственной регистрации договора будет означать, что застройщик не обязан передавать квартиру дольщику, а дольщик не обязан вносить денежные средства. Если по какой-то причине денежные средства будут внесены дольщиком до этого и договор не будет зарегистрирован, застройщик обязан будет вернуть полученные денежные средства. Обратите внимание: договором не установлены сроки возврата таких денежных средств. Рекомендуется направить стороне договора предложение о включении в Договор конкретного срока возврата.

### Пункт 5.1.6.

Дольщик не может производить в квартире перепланировку (в том числе, например, сносить стены) до тех пор, пока не получит право собственности на квартиру. В противном случае дольщик будет вынужден оплатить штраф в размере 20% от стоимости этих работ. Данное условие договора является законным. Кроме того, застройщик имеет право провести восстановительные работы.

### Пункт 5.1.7.

Необходимо соблюдать сроки принятия квартиры по акту приема-передачи, в противном случае застройщик имеет право составить односторонний акт о передаче квартиры, и такая квартира будет считаться принятой дольщиком без претензий. Именно с этого момента на дольщика будут переходить все риски, обязанности по содержанию имущества, в том числе оплате коммунальных услуг. Данное положение соответствует закону и судебной практике.

Постановление Правительства РФ от 23.03.2022 № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» вводит особые правила передачи объектов в период с 25.03.2022 г. по 30.06.2023 включительно. Фактически вводится три этапа при обнаружении существенных недостатков:

- должны возникнуть разногласия в фиксации выявленных недостатков;



- если разногласия возникли, то назначается осмотр;
- на осмотре со специалистом должны присутствовать представитель застройщика и дольщик;
- после осмотра дольщик обязан направить в адрес застройщика акт осмотра с приложением документов, подтверждающих квалификацию специалиста.

Если недостатки незначительные, как и прежде, дольщик обязан принять квартиру по акту приема-передачи и ждать последующего устранения недостатков.

При обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта дольщик вправе:

- отказаться от подписания передаточного акта и предъявить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков  
либо
- отказаться от подписания передаточного акта и исполнения договора и предъявить требования к застройщику о возврате денежных средств и уплате процентов.

Если в рамках приемки квартиры дольщик не предоставит застройщику доступ на объект (для осмотра или для устранения недостатков после осмотра) он лишается права обращаться в суд с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

В случае уклонения дольщика от осмотра до подписания передаточного акта застройщик вправе по истечении 1 месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта, составить односторонний акт.

#### Пункт 5.1.9.

См. комментарий к п. 3.8.

#### Пункт 5.1.11.

Дольщик всегда может уступить свои права требования по договору другому лицу до подписания акта приема-передачи квартиры (простыми словами: продать объект третьему лицу).

Дольщик, полностью оплативший объект, имеет право без согласования с застройщиком уступить свои требования. Поэтому рекомендуется настаивать на исключении условия о получении согласия застройщика на продажу объекта третьему лицу, в случаях, если дольщик уже оплатил всю сумму.

*Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 08.09.2015 по делу № А33-3167/2015, Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 04 декабря 2014 года по делу № А53-17100/2014*

*«Участник долевого строительства после уплаты им цены договора вправе без согласия застройщика переуступить права по договору долевого участия третьим лицам. Данное условие в части получения согласия застройщика при уступке прав требования при полной оплате задолженности по договору ущемляет права потребителя, по сравнению с условиями установленными законом».*

Рекомендуется настаивать на исключении условия об оплате комиссии за услуги привлеченной застройщиком организации по сопровождению сделки уступки, как ущемляющего права потребителя (абзац первый п. 1 ст. 16, пп. 5-6 ч. 2 ст. 16 Закона о защите прав потребителей, ст. 10 и ст. 428 ГК РФ). Данные действия дольщик может



совершить самостоятельно и не оплачивать дополнительные услуги, навязанные застройщиком.

В качестве альтернативы можно предложить условие о том, что дольщик уплачивает данную сумму только в том случае, если направит письменный запрос на оказание соответствующих услуг по сопровождению сделки уступки прав.

#### Пункт 5.2.3.

См. комментарий к п. 1.7.

#### Пункт 5.2.6.

См. комментарий к п. 3.8.

#### Пункт 6.2.

Рекомендуется направить стороне договора предложение о снижении размера штрафа до 10%.

#### Пункт 6.4.

Законом предусмотрена ответственность застройщика в следующих случаях:

- взыскание с застройщика неустойки за нарушение сроков передачи объекта строительства в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства (ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ);
- взыскание с застройщика неустойки за нарушением срока устранения недостатков объекта долевого строительства, в размере 1% от стоимости расходов на устранение такого недостатка (дефекта) либо стоимости жилого помещения, если недостатки могут служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания (ч. 8 ст. 7 Закона № 214-ФЗ);
- взыскание с застройщика убытков (например, расходов на аренду жилья) независимо от взыскания неустойки и расторжения договора;
- взыскание с застройщика штрафа в размере в размере 50% от суммы, присужденной судом дольщику, если застройщик до обращения дольщика в суд добровольно не исполнил требования дольщика (п. 6 ст. 13 Закона № 2300-1);
- взыскание с застройщика неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от суммы денежных средств, которые должны быть возвращены дольщику в случае расторжения договора долевого участия в строительстве (ст. 9 Закона № 214-ФЗ). Если участником долевого строительства является гражданин, указанные в настоящем абзаце проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.
- взыскание с застройщика компенсации морального вреда.

Обратите внимание: в связи с текущей экономической ситуацией принято Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 N 479. Согласно его тексту, на срок с 29.03.2022 до 30.06.2023 включительно не начисляются неустойки (пени) за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, проценты, подлежащие уплате в случае одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора, а также иные финансовые санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

#### Пункт 7.2.

Данный пункт противоречит действующему законодательству и сложившейся судебной практике. Рекомендуется настаивать на его исключении. Дольщик не обязан подписывать какое-либо дополнительное соглашение по той причине, что застройщик не



успевает ввести дом в эксплуатацию. Дольщик вправе требовать уплаты неустойки в соответствии со статьей 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве», если сроки передачи квартиры были нарушены, независимо от изменения сроков строительства в соответствии с разрешительной документацией.

*П. 24 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) «Понуждение участника долевого строительства к заключению соглашения о переносе срока передачи ему застройщиком объекта долевого строительства возможно только в случаях, предусмотренных законодательством (статья 451 ГК РФ)».*

*П. 4. Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017)*

*«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. Поскольку 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».*

#### Пункт 7.4.

Дольщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от договора в следующих случаях:

- застройщик допустил просрочку по передаче объекта долевого строительства на 2 месяца и более;
- застройщик не устранил недостатки объекта долевого строительства в согласованные сроки;
- застройщик допустил существенное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства.

Для этого необходимо составить уведомление об отказе от договора и отправить его застройщику ценным письмом с описью вложения на адрес, указанный в договоре.

Дольщик может потребовать расторжения договора через суд в следующих случаях:

- стало очевидно, что объект долевого строительства не будет передан дольщику (например, заморожено строительство многоквартирного дома);
- существенно изменилась проектная документация, в том числе превышен показатель допустимого изменения общей площади жилого помещения;
- изменены назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от договора в следующих случаях:

- просрочка внесения платежа дольщиком более чем 2 месяца, если договором предусмотрена единовременная оплата;



- нарушение дольщиком срока внесения платежа более чем 3 раза в течение 12 месяцев или просрочка внесения платежа в течение более 2 два месяца, если предусмотрена поэтапная оплата.

#### Пункт 7.7.

См. комментарий к п. 5.1.5.

#### Пункт 9.1.

У дольщика есть возможность заключить дополнительное соглашение с застройщиком, который выполнит отделочные работы в квартире. Цена договора в таком случае увеличится на стоимость проведенных отделочных работ. Но если договор долевого участия в строительстве будет расторгнут по любой причине, дольщик возвращает квартиру с проведенными отделочными работами, а застройщик возвращает деньги, но не возмещает стоимость отделочных работ. Данное условие договора нарушает права дольщика. Рекомендуется настаивать на изменении пункта: застройщик обязан вернуть цену договора с учетом стоимости отделочных работ. Как минимум в тех случаях, когда расторжение договора произошло по вине самого застройщика.

#### Пункт 9.2.

Согласно условиям договора конфигурация квартиры, расположение инженерного оборудования при изменении общей приведенной площади квартиры не более чем на 5 % не является нарушением договора. В данном пункт заранее определено, что является существенными недостатками.

В силу закона (п. 1 ст. 20 Закона о защите прав потребителей), недостаток можно назвать существенным если:

- недостаток неустраним,
- недостаток устраним, но для его устранения потребуются понести несоизмеримые расходы или затраты времени,
- недостаток выявляется неоднократно или проявляется вновь после его устранения.

На практике ситуации, когда квартира действительно имеет существенные недостатки, встречаются крайне редко. Как правило, недостатки носят обычный и устранимый характер.

#### Приложение 1.

##### Пункт 4.

Перепланировка квартиры возможна только по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Собственник жилого помещения, которое было самовольно перепланировано, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ). Если квартира не будет приведена в прежнее состояние в установленный срок, суд по иску этого органа может принять решение о продаже с публичных торгов такой квартиры с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

### Дополнительная информация и рекомендации

Сведения о контрагенте по Договору и информация об объекте строительства, представленная в настоящем Заключении, носит справочный характер.





Услуги ИП БОЙЦОВ М.А. по подготовке письменного юридического заключения не включают:

- проведение анализа лиц, участвующих в сделке,
- проведение анализа объекта строительства,
- планирование и исполнение сделки.

Для целей исключения любых рисков, связанных с заключением и исполнением Договора, рекомендуется дополнительно:

- провести анализ контрагента по Договору
- провести анализ объекта строительства, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на объект строительства
- провести анализ земельного участка, на котором расположен объект строительства, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок.

## Приложение

Проект Договора

Подготовлено (ФИО Эксперта)

Дата

