

Что такое ДДУ и что нужно о нем знать

Автор: Валерий Кочетков

12.08.2021

Многие покупатели квартир в новостройках не вполне понимают, что такое договор долевого участия (ДДУ). Из-за этого они чувствуют неуверенность, когда речь заходит о реализации жилья таким способом. Однако цены на новостройки Москвы и Московской области постоянно растут, а ДДУ – реальный шанс сэкономить, и пренебрегать им только из-за нехватки знаний не стоит.

- 0 Что же подразумевает под собой договор долевого участия?
- 1 Какие права он дает?
- 2 От каких ситуаций защищает?
- 3 Наконец, есть ли подводные камни, о которых следует знать перед заключением такого договора?

Рассмотрим основные моменты в этой статье.

Что такое ДДУ

Договор долевого участия – это документ, который дает возможность приобрести недвижимость на стадии строительства, т.е. до момента ввода жилого объекта в эксплуатацию. Мы не можем купить квартиру в строящемся доме с помощью договора купли-продажи, поскольку она еще не существует и на нее невозможно оформить право собственности. В то время как ДДУ предоставляет дольщику право требовать объект, который был указан в договоре.

Долевой договор заключается между будущим собственником и застройщиком: первый вкладывает в строительство определенный объем средств, а второй берет на себя обязательства предоставить ему квартиру, когда жилой комплекс будет построен. После

сдачи объекта дольщик может оформить право собственности по ДДУ.

Заключается договор в бумажном или в электронном виде – во втором случае необходима электронная подпись (ЭЦП), которую можно получить на портале Госуслуг. Каждый ДДУ регистрируется в Росреестре.

По букве закона

Договоры долевого участия регулируются Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...». Изменения в этот закон, вступившие в силу в 2018 году, играют в пользу дольщиков: теперь их средства надежно защищены, ведь до ввода объекта в эксплуатацию они хранятся на специальном счете в банке – так называемом эскроу-счете. Эскроу-счет, как правило, открывается в банке, который осуществляет финансирование строительства объекта. Девелопер получает деньги дольщиков, хранящиеся на счетах эскроу только после ввода дома в эксплуатацию. Если же застройщик не выполнит своих обещаний, дольщикам вернут потраченные деньги.

ДДУ: плюсы и минусы

Договор долевого участия на настоящий момент – это самый безопасный способ приобрести строящееся жилье.

Главные плюсы заключения ДДУ:

- **Защита законом**

Здесь на стороне покупателей выступает не только Федеральный закон №214-ФЗ, но и закон «О защите прав потребителей». Так, в первом случае дольщик сможет претендовать на неустойку за просрочку, а во втором – получить моральную компенсацию из-за срыва сроков сдачи жилого объекта.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи квартиры участнику долевого строительства застройщик уплачивает ему неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

- **Только одна продажа**

Поскольку ДДУ подлежит обязательной регистрации, недобросовестный девелопер не сможет продать приобретенную вами квартиру кому-то еще.

- **Знаешь, что берешь**

В договоре указывают все параметры будущего жилья: если что-то пойдет не так, застройщик будет вынужден выплатить компенсацию. Также там прописывают точную стоимость объекта и сроки его передачи будущему владельцу. При любых нарушениях покупатель

может требовать неустойку или даже возврат денег.

- **Гарантия**

Купленные по ДДУ объекты после сдачи в эксплуатацию имеют пятилетнюю гарантию на безвозмездное устранение строительных недостатков. Девелопер должен соблюдать положенные сроки: минимум пять лет на стены и крышу дома, а также минимум три года на коммуникации и прочее технологическое оборудование.

Минусы ДДУ:

- «Но это неточно»

Можно сказать, что недостаток покупки жилья по договору долевого участия один – изменения сроков сдачи дома и характеристик приобретаемой квартиры все же возможны. Так, застройщик вправе перенести сдачу объекта, предупредив об этом дольщика не менее чем за два месяца до истечения срока передачи с предложением заключить дополнительное соглашение о новых сроках. Стоит заметить, что максимальное число переносов в законе не указано. Однако при несоблюдении сроков передачи жилья дольщику последний имеет полное право на получение неустойки. В любом случае для сокращения рисков следует отнестись к выбору компании-девелопера с особенной тщательностью.

На что обратить внимание перед подписанием ДДУ

Договор долевого участия – это типовый договор, и его шаблоны обычно есть на сайтах застройщиков. Но перед тем, как подписывать ДДУ, стоит уделить внимание ряду моментов:

- Обязательно проверьте данные об объекте и дольщике на предмет ошибок или опечаток
- Сверьте цену договора и схему оплаты. Рекомендуется прописать, как будет производиться расчет, если метраж квартиры в реальности окажется больше или меньше указанного в проекте;
- В договоре должны быть приведены четкие сроки передачи объекта;
- Если в стоимость приобретаемого жилья включена отделка, то для таких квартир обычно составляется приложение к договору с описанием перечня работ.

Как оплатить квартиру по ДДУ

Цена жилья и порядок оплаты указаны в договоре долевого участия. Это может быть как единовременная оплата покупки за счет собственных средств, так и приобретение квартиры в рассрочку или в ипотеку, т.е. здесь возможности те же, как и в случае приобретения жилья по договору купли-продажи.

Что значит переуступка прав по ДДУ

Многие слышали о переуступке прав по договору долевого участия. Однако что означает такая схема и безопасна ли она? По сути, переуступка – это возможность купить или продать право требования у застройщика квартиры, которая была приобретена по ДДУ у девелопера.

Просто в такой ситуации сделка совершается уже не с самим застройщиком, а с другим дольщиком, которым может выступать физическое или юридическое лицо.

При оформлении переуступки прав заключается так называемый договор цессии: он фиксирует переход объекта от первоначального покупателя к новому. Договор нужно зарегистрировать в Росреестре. Важно помнить, что при банкротстве девелопера новый собственник может претендовать лишь на ту сумму, которая прописана в изначальном ДДУ, а не на ту, которую он заплатил по договору переуступки.