**Участие в долевом строительстве жилья.**

**Расторжение договора в одностороннем и судебном порядке**

Основаниями для одностороннего отказа от исполнения договора **со стороны потребителя** являются:

**1**)  неисполнение застройщиком обязательства по передаче объекта в срок, превышающий установленный договором на два месяца (исключение, если потребитель получил от застройщика уведомление и не приступил к приемке объекта, а застройщик составил односторонний акт о передаче);

**2**)  неисполнение застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 30.12.2004 (далее – Закон № 214), а именно:

 - безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

 - соразмерного уменьшения цены договора;

 - возмещения расходов потребителя на устранение недостатков.

**3**) существенное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства (требования к качеству, установлены ч. 1 ст. 7 Закона № 214).

Под существенным нарушением требований к качеству объекта, подразумевается такое нарушение, которое делает  **объект долевого строительства непригодным для его использования по назначению.** Факт существенного нарушения устанавливается по результатам независимой строительной экспертизы.  (например, нарушение к требованиям инсоляции жилого помещения, несоответствие использованных отделочных материалов требованиям противопожарных норм и т.п.).

Основаниями для расторжения договора **в судебном порядке** **по инициативе потребителя** являются:

- прекращение или приостановление строительства МКД (иного объекта недвижимости), в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан потребителю (например, слишком медленные темпы строительства, возбуждение в отношении застройщика процедуры банкротства, прекращение прав на землю или отсутствие этих прав и др.);

- существенное изменение проектной документации строящегося МКД (иного объекта недвижимости), в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

-  изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав МКД  (иного объекта недвижимости) (ч.1 ст. 36 ЖК РФ);

- в иных установленных законом (например, нарушения застройщиком целевого использования денежных средств, уплаченных потребителем по договору (ч.3 ст. 18 Закона № 214-ФЗ) и др.) или договором случаях.

Согласно ч. 2 ст. 452 ГК РФ, требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

При расторжении договора в одностороннем порядке ***в течение 20 рабочих дней со дня расторжения,***а при расторжении в судебном порядке **в течение 10 рабочих дней со дня расторжения** застройщик обязан возвратить потребителю:

 - денежные средства, уплаченные им в счет цены договора;

 - уплатить в двойном размере проценты на эту сумму за пользование денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств. Проценты начисляются со дня внесения потребителем денежных средств (или их части) в счет цены договора до дня их возврата застройщиком потребителю.

Если в течение этих сроков потребитель не обратился за получением денежных средств, то застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения сроков ***обязан зачислить***денежные средства и проценты ***в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика и сообщить об этом потребителю***(ст. 87 Основ законодательства о нотариате).

**Порядок расторжения договора по требованию застройщика**

Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора:

- при единовременном порядке расчетов:

- за просрочку потребителем внесения платежа в течение более чем 2 месяца;

- при уплате цены договора в рассрочку:

- за систематическое нарушение потребителем сроков внесения платежей (более чем 3 раза в течение 12 месяцев);

- за просрочку потребителем внесения платежа в течение более чем 2 месяца.

При нарушении установленного договором срока внесения платежа потребитель уплачивает застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

При этом односторонний отказ застройщика от договора (расторжение договора) вследствие невнесения оплаты участником долевого строительства по договору долевого участия в строительстве допускается только с учетом положений пункта 4 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации о **добросовестности и разумности**.

Для прекращения договора по инициативе застройщика необходимо соблюдение следующих условий:

- направление потребителю предупреждения о необходимости погашения задолженности и последствиях неисполнения требования (ч. 4 ст. 8 Закона №214-ФЗ);

- **истечение 30-дневного срока** с даты направления (передачи) предупреждения потребителю;

-  не исполнение потребителем предупреждения при наличии доказательств его получения (в т.ч. данных оператора почтовой связи об отсутствии потребителя по указанному адресу).

Возврат денежных средств потребителю должен быть осуществлен ***в течение 10 рабочих дней***со дня расторжения по инициативе застройщика. Если в этот срок потребитель не обратится за получением денежных средств, то застройщик по истечении срока, обязан зачислить их в депозит нотариуса по месту своего нахождения и сообщить об этом потребителю.

При этом, застройщик не вправе удерживать из подлежащей возврату денежной суммы долг потребителя по неустойке (такая задолженность может быть погашена добровольно или взыскана в судебном порядке). Нарушение такого запрета влечет недействительность зачета, а сделка может быть признана оспоримой (ст. 168 ГК РФ).

**Последствия неисполнения обязательств застройщиком**

Если застройщиком нарушен срок возврата или срок зачисления в депозит нотариуса денежных средств, то он должен уплатить потребителю ***в 2-м размере %*** за пользование денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств.