**Территориальный отдел Роспотребнадзора информирует об основных нарушениях в сфере защиты прав потребителей на рынке долевого строительства.**

Отношения между потребителями – участниками долевого строительства и застройщиками регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее Закон № 214-ФЗ), Законом РФ «О защите прав потребителей».

Основными нарушениями, допускаемыми застройщиками при исполнении договорных отношений с потребителями – участниками долевого строительства жилья, являются:

- несоблюдение сроков окончания строительства и передачи участникам долевого строительства квартир (статья 6 Закона № 214-ФЗ), статья 27 Закона «О защите прав потребителей»);

- нарушения, связанные с требованием об оплате дополнительных денежных сумм по договору в связи с увеличением площади жилого помещения либо, напротив, отказами застройщиков уменьшить цену договора вследствие уменьшения фактической площади квартиры по сравнению с установленной договором (статьи 5 и 7 Закона № 214- ФЗ);

- нарушение требований к качеству возводимого жилья (статья 7 Закона № 214- ФЗ, статья 4 Закона «О защите прав потребителей»);

- включение в договор условий, ущемляющих права потребителей.

Наибольшее количество нарушений приходится на статью 16 Закона «О защите прав потребителей», и характеризуется включением в договор условий, ущемляющих права потребителей.

В сентябре 2022 года вступила в силу новая редакция статьи 16 Закона РФ «О защите прав потребителей», которая включает в себя 15 недопустимых условий, ущемляющих права потребителей, в том числе условия, которые предоставляют продавцу (изготовителю, исполнителю, уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру, владельцу агрегатора) право на односторонний отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение условий обязательства (предмета, цены, срока и иных согласованных с потребителем условий), за исключением случаев, если законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации предусмотрена возможность предоставления договором такого права, условия, которые ограничивают право потребителя на свободный выбор территориальной подсудности споров, предусмотренный [пунктом 2 статьи 17](consultantplus://offline/ref=87D16C7CC106B511360A65C47659F0C7E0B655BF862985DBF822FF4B0C1F7A9F57C2ECB33B8C835620EAD410F51D4442034294A1C9111C54rDx7K) настоящего Закона и другие.

В случае ненадлежащего исполнения договора долевого строительства либо иных нарушений рекомендуем обратиться с письменной претензией к застройщику с предъявлением своих требований. В случае отказа в удовлетворении в добровольном порядке требований потребителя спор подлежит разрешению в суде.

При принятии решения потребителем об обращении в суд территориальный отдел вступит в гражданское дело и подготовит заключение по делу в целях защиты прав потребителей в порядке, предусмотренном Гражданским процессуальным кодексом РФ.