Росреестр Алтайского края консультирует: как расторгнуть договор долевого участия в одностороннем порядке

Достаточно часто на практике возникают ситуации, когда необходимо расторгнуть договор долевого участия в строительстве. Это возможно по взаимному согласию сторон, через суд по иску участника долевого строительства или через суд по иску застройщика. Кроме того, законодательство о долевом участии в строительстве предусматривает в определенных случаях возможность одностороннего отказа исполнения договора как участника долевого строительства, так и застройщика.

Например, участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца; если объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования; существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства и т.д.

В настоящее время застройщику также предоставлено право на односторонний отказ от исполнения договора. Так, просрочка внесения платежа более чем на два месяца или более трех раз в течение двенадцати месяцев является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

При этом застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования по почте письма и уведомлением о вручении.

При одностороннем отказе застройщика от исполнения договора застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением данных денежных средств, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства на депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

Управление Росреестра по Алтайскому краю обращает внимание: в случае выбора внесудебного одностороннего порядка прекращения обязательств по договору участия в долевом строительстве (отказа одной из сторон от исполнения договора) договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом.

Начальник Славгородского отдела

Управления Росреестра по Алтайскому краю

В.Э. Шамай