**Договор участия в долевом строительстве и его отличие от других договоров**

 Текст

 Поделиться

Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ защищает права гражданина при подписании им именно договора долевого участия. Но на практике недобросовестный продавец может предложить подписать иной договор.

В этом случае покупатель не приобретает статуса участника долевого строительства и его права не будут защищены данным законом.

Отличие договора долевого строительства от договора подряда

Согласно статье 702 ГК РФ по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его. По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Участник долевого строительства не имеет правовой возможности определять деятельность лица, получившего денежные средства и не заказывает работу, в том числе проект задания, он только присоединяется к тому, что определил сам застройщик. Иногда дольщик присоединяется на этапе, когда строительство дома практически завершено.

Отличие договора долевого строительства от договора купли-продажи

Договор долевого строительства отличается также и от договора купли-продажи. В соответствии со статьей 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). В обязанности застройщика входит создание вещи, т.е. строительство своими силами и (или) с привлечением других лиц (создание) объекта недвижимости и передача его участнику долевого строительства.

Таким образом, в отличие от покупателя, участник долевого строительства ожидает в первую очередь от застройщика действий по созданию вещи. При этом договором определяется срок такого ожидания. Хотя предметом договора купли-продажи может быть вещь, созданная продавцом или иным лицом, в том числе в будущем, продавец в договоре купли-продажи не принимает на себя обязанности по ее созданию.

Отличие договора долевого строительства от других видов договоров

Договор долевого участия в строительстве имеет существенные отличия от договора возмездного оказания услуг, поскольку денежные средства, которые дольщик передает застройщику, не являются платой за услуги, оказываемые последним, они представляют собой денежный эквивалент приобретаемого объекта недвижимости.

Не может договор долевого участия в строительстве квалифицироваться и как агентский договор. Отличие в том, что агент вначале получает определенное задание и в целях его выполнения заключает сделки, тогда как в долевом участии правообладатель на момент заключения договора долевого участия уже заключил одну или несколько сделок, направленных на последующую передачу объекта недвижимости в собственность участника долевого строительства.

[**Распечатать**](https://epp.genproc.gov.ru/web/proc_44/activity/legal-education/explain?item=69639062)