

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ · ПРИМЕР

Правовое заключение по договору участия в долевом строительстве

ДДУ, квартира проектной площадью 58,0 м² (условно) · проверка условий договора и оценка рисков

Заказчик	Участник долевого строительства (физическое лицо)
Объект	Квартира проектной площадью 58,0 м², корпус 1, 9-й этаж (условно)
Договор	ДДУ, зарегистрирован; цена 8 720 000,00 руб.
Срок передачи по договору	не позднее 31.12.2025
Предмет заключения	соответствие условий договора 214-ФЗ и оценка рисков участника
Объём проверки	14 условий договора, 8 статей 214-ФЗ, приложения к договору
Дата подготовки	ноябрь 2026 г. (условно)
Исполнитель	Юрист,

14	7	2	5 лет
условий договора проверено	условий требуют правки или оспаривания	условия критичны для участника	минимальный гарантийный срок по закону

КЛЮЧЕВЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА			сводка по документу
УСЛОВИЕ	ЗНАЧЕНИЕ	ОЦЕНКА	
Объект	квартира 58,0 м², корпус 1, 9-й этаж	соответствует	
Цена договора	8 720 000,00 руб.	соответствует	
Срок передачи	не позднее 31.12.2025	соответствует	
Гарантийные сроки	5 лет — конструкции, 3 года — отделка	соответствует	
Порядок приёмки	7 дней с даты сообщения о готовности	требует уточнения	
Ответственность	неустойка 1/300, предел 3 % цены	не соответствует	

Итог заключения — пример оценки

Договор в целом соответствует требованиям 214-ФЗ к составу условий: объект, цена, срок передачи и гарантийные сроки определены. Вместе с тем **7 условий** ухудшают положение участника по сравнению с законом, из них **2 критических** — односторонний перенос срока передачи и правило о «принятии» объекта при отказе от подписания акта.

Такие условия не подлежат применению как противоречащие закону, однако их наличие создаёт риск спора при передаче объекта. Исход спора не гарантируется; заключение отражает оценку документов на дату подготовки.

ВОПРОСЫ ЗАКАЗЧИКА

что проверялось

- 1. Соответствует ли договор обязательным требованиям 214-ФЗ к содержанию и форме?
- 2. Какие условия договора ухудшают положение участника и могут быть оспорены?
- 3. Каковы финансовые последствия отклонения фактической площади от проектной?
- 4. Какой порядок действий при нарушении срока передачи и при выявлении недостатков?
- 5. Какие сроки и подсудность применяются при споре с застройщиком?

КРАТКИЕ ОТВЕТЫ

выводы по вопросам

вопрос	ответ
Соответствие договора закону	состав условий соблюден; 7 условий ухудшают положение участника
Оспоримые условия	п. 3.4, 5.4 — критические; п. 2.1, 6.2, 6.4, 7.1, 12.1 — существенные
Финансовые последствия	доплата 180 413,79 руб. при отклонении площади на 1,2 м²
Нарушение срока	неустойка 1/150 ставки за каждый день, расчёт на стр. 6
Сроки и подсудность	3 года; суд по месту нахождения объекта (ч. 7 ст. 29 ГПК РФ)

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ НА ПРОВЕРКУ

состав материалов

№	ДОКУМЕНТ	ЧТО ПРОВЕРЯЛОСЬ
1	Договор участия в долевом строительстве с приложениями	условия, цена, срок, гарантии
2	Приложение № 1 — характеристики объекта	площадь, состав отделки
3	Приложение № 2 — план объекта	соответствие проектной площади
4	Платёжные документы	полнота и сроки оплаты
5	Сообщение о готовности объекта (при наличии)	порядок и срок приёмки
6	Переписка сторон	уведомления об изменении сроков

МЕТОДИКА И ОГРАНИЧЕНИЯ

как готовилось заключение

- Проверка выполнена **по документам**: договор и приложения сопоставлены с императивными нормами 214-ФЗ, ГК РФ и Законом о защите прав потребителей.
- Оценка риска отражает вероятность спора и его последствия для участника, а не исход конкретного дела.
- Заключение не проверяет финансовую устойчивость застройщика, разрешительную документацию и фактическое качество работ: для этого требуется отдельная проверка.
- Выводы действительны на дату подготовки и подлежат пересмотру при изменении договора или законодательства.

ПРОВЕРКА ПО СТАТЬЯМ 214-ФЗ			соответствие условий
НОРМА	ТРЕБОВАНИЕ ЗАКОНА	УСЛОВИЕ ДОГОВОРА	ВЫВОД
ч. 1, 2 ст. 4	Указание объекта, срока передачи, цены и гарантийного срока	п. 1.3, 2.1, 3.1, 4.2	соответствует
ч. 3 ст. 4	Договор считается заключённым с момента регистрации	п. 13.1 — момент заключения	соответствует
ч. 1, 2 ст. 5	Цена может быть определена как произведение площади на цену 1 м²	п. 2.1 — фиксированная цена	соответствует
ч. 2 ст. 5	Изменение площади влечёт пересчёт цены, если это предусмотрено договором	п. 2.1 — доплата без предела отклонения	риск: доплата за любое увеличение
ч. 1 ст. 6	Срок передачи объекта определён договором	п. 3.1 — 31.12.2025	соответствует
ч. 3 ст. 6	Изменение срока — только соглашением сторон	п. 3.4 — односторонний перенос	не соответствует
ч. 2 ст. 7	Качество объекта должно соответствовать условиям и обязательным требованиям	п. 4.1 — соответствие проекту и СНиП	соответствует
ч. 5 ст. 7	Гарантийный срок не менее 5 лет на конструкции	п. 4.2 — 5 лет и 3 года	соответствует
ч. 4, 6 ст. 8	Порядок передачи и подписания акта	п. 5.1, 5.4	частично не соответствует
ст. 11	Уступка прав после уплаты цены	п. 12.1 — согласие застройщика	не соответствует
ст. 12	Обязательства считаются исполненными с момента передачи	п. 5.6	соответствует

УСЛОВИЯ, ОТСУТСТВУЮЩИЕ В ДОГОВОРЕ			пробелы документа
ЧТО НЕ УРЕГУЛИРОВАНО	ПОСЛЕДСТВИЕ	РЕКОМЕНДАЦИЯ	
Предельное отклонение фактической площади	доплата за любое увеличение	согласовать предел 1 м²	
Срок и порядок устранения недостатков	спор о разумном сроке	зафиксировать 45 дней	
Состав отделки по помещениям	расхождение при приёмке	приложение с ведомостью	
Порядок изменения цены	требование доплаты после передачи	закрытый перечень оснований	

ПОСЛЕДСТВИЯ НЕСОБЛЮДЕНИЯ ИМПЕРАТИВНЫХ НОРМ

Условия договора, противоречащие императивным нормам 214-ФЗ, не подлежат применению в соответствующей части (ст. 168, 422 ГК РФ). Договор при этом сохраняет силу: участник вправе ссылаться на закон, а застройщик не вправе требовать исполнения такого условия.

Условия, ухудшающие положение потребителя, ничтожны независимо от признания их таковыми судом (ст. 16 Закона о защите прав потребителей).

УСЛОВИЯ, КОТОРЫЕ НЕЛЬЗЯ ИЗМЕНИТЬ ДОГОВОРОМ			императивные требования
ТРЕБОВАНИЕ ЗАКОНА	ДИСПОЗИТИВНОСТЬ	КОММЕНТАРИЙ	
Срок передачи объекта	императивно	определяется договором, изменяется соглашением	
Размер неустойки для граждан	императивно	1/150 ставки, уменьшение недопустимо	
Гарантийный срок 5 лет	императивно	может быть только увеличен	
Право выбора подсудности	императивно	принадлежит потребителю	
Свобода уступки прав	императивно	согласие застройщика не требуется	

Вывод «не соответствует» означает, что условие противоречит императивной норме и не подлежит применению в соответствующей части; это не влечёт недействительность договора в целом.

РИСКИ ПО ПУНКТАМ ДОГОВОРА				условия 1–7
пункт	условие договора	оценка	норма	
п. 1.3	Проектная площадь 58,0 м² без указания допустимого отклонения и порядка обмеров	умеренный	ч. 2 ст. 5 214-ФЗ	
п. 2.1	Цена 8 720 000 руб.; доплата при увеличении площади без предельного отклонения	существенный	ч. 2 ст. 5 214-ФЗ	
п. 3.1	Срок передачи — 31.12.2025, без указания квартала ввода	умеренный	ч. 1 ст. 6 214-ФЗ	
п. 3.4	Право застройщика перенести срок в одностороннем порядке при «неблагоприятных обстоятельствах»	критический	ч. 3 ст. 6 214-ФЗ	
п. 4.2	Гарантийный срок 5 лет на несущие конструкции и 3 года на отделку	соответствует	ч. 5 ст. 7 214-ФЗ	
п. 5.1	Приёмка в течение 7 дней с даты сообщения о готовности	соответствует	ч. 4, 5 ст. 8 214-ФЗ	
п. 5.4	При отказе от подписания акта объект считается принятым участником	критический	ч. 6 ст. 8 214-ФЗ	

ЧТО ЭТО ОЗНАЧАЕТ ДЛЯ УЧАСТНИКА

пояснение к первой группе

ПОСЛЕДСТВИЯ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ УСЛОВИЙ			что происходит на практике
условие	действие застройщика	позиция участника	
п. 1.3 — площадь без допуска	требование доплаты по обмеру	доплата только при наличии условия о пересчёте	
п. 2.1 — цена и доплата	расчёт по цене 1 м²	требовать предел отклонения	
п. 3.1 — срок 31.12.2025	уведомление о переносе	перенос только соглашением	
п. 3.4 — односторонний перенос	ссылка на «неблагоприятные обстоятельства»	условие не подлежит применению	
п. 4.2 — гарантия	отказ по истечении 3 лет на отделку	требовать 5 лет по ч. 5 ст. 7	

- **Площадь и цена (п. 1.3, 2.1).** Договор не устанавливает предельного отклонения площади. При обмере 59,2 м² доплата составит 180 413,79 руб. — расчёт приведён на стр. 6.
- **Срок (п. 3.1, 3.4).** Односторонний перенос срока противоречит ч. 3 ст. 6 214-ФЗ: изменение допускается только соглашением, подлежащим регистрации.
- **Гарантии (п. 4.2).** Сроки 5 лет и 3 года не ниже минимальных, однако формулировка не покрывает отделочные работы в части, предусмотренной ч. 5 ст. 7.
- **Приёмка (п. 5.1).** Семидневный срок соответствует практике, но требует уточнения момента начала его течения — с даты получения сообщения.

РИСКИ ПО ПУНКТАМ ДОГОВОРА				условия 8–14
пункт	условие договора	оценка	норма	
п. 6.2	Неустойка за нарушение срока передачи — 1/300 ключевой ставки	существенный	ч. 2 ст. 6 214-ФЗ	
п. 6.4	Ответственность застройщика ограничена 3 % цены договора	существенный	ст. 400 ГК РФ, ст. 16 ЗоЗПП	
п. 7.1	Подсудность по месту нахождения застройщика	существенный	ч. 7 ст. 29 ГПК РФ, ст. 17 ЗоЗПП	
п. 8.3	Односторонний отказ застройщика при просрочке оплаты более двух месяцев	соответствует	ч. 5 ст. 5 214-ФЗ	
п. 9.1	Передача объекта без отделки, характеристики — по приложению № 1	соответствует	ч. 1 ст. 4 214-ФЗ	
п. 10.2	Изменение цены при изменении законодательства о налогах	умеренный	ст. 5 214-ФЗ	
п. 12.1	Уступка прав допускается только с письменного согласия застройщика	существенный	ст. 11 214-ФЗ	

СВОДКА ПО СТЕПЕНЯМ РИСКА			итоги проверки
оценка	пунктов	правовое значение	
критический	2	условие противоречит императивной норме, создаёт риск утраты контроля над приёмкой или сроком	
существенный	5	условие ухудшает положение участника, подлежит оспариванию или неприменению	
умеренный	4	условие допустимо, но требует уточнения формулировки	
соответствует	3	условие соответствует закону, правка не требуется	
Всего проверено	14	—	

СРАВНЕНИЕ С ОБЫЧНЫМИ УСЛОВИЯМИ			рыночная практика
условие	в договоре	обычная практика	
Срок передачи	31.12.2025	квартал с указанием года	
Изменение срока	одностороннее право застройщика	дополнительное соглашение	
Неустойка	1/300 ставки	1/150 по закону для граждан	
Предел ответственности	3 % цены договора	не ограничивается	
Подсудность	по месту застройщика	по месту нахождения объекта	

ПРАКТИЧЕСКИЙ ВЫВОД ПО РИСКАМ

Критические условия не делают договор недействительным: они не подлежат применению в части, противоречащей закону (ст. 168, 422 ГК РФ). Однако при передаче объекта застройщик может ссылаться на них, что потребует переписки или спора.

Наиболее значимые для участника условия — срок передачи (п. 3.4), порядок приёмки (п. 5.4) и размер неустойки (п. 6.2).

ФИНАНСОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

расчёт на примере

Цена 1 м² = 8 720 000,00 / 58,0 = 150 344,83 руб./м²

Доплата при площади 59,2 м² = 150 344,83 × 1,2 = 180 413,79 руб.

Неустойка за 60 дней = 8 720 000,00 × 0,08 / 150 × 60 = 279 040,00 руб.

СЦЕНАРИЙ	РАСЧЁТ	СУММА, РУБ.
Доплата за увеличение площади на 1,2 м²	150 344,83 × 1,2	180 413,79
Возврат при уменьшении площади на 1,2 м²	150 344,83 × 1,2	180 413,79
Неустойка за 60 дней просрочки	4 650,67 × 60	279 040,00
Неустойка за 143 дня (справочно)	4 650,67 × 143	665 045,33
Штраф 50 % при отказе от выплаты	0,5 × неустойка за 60 дней	139 520,00

ДЕНЕЖНЫЕ РИСКИ УЧАСТНИКА

сводка

РИСК	ОЦЕНКА, РУБ.	ВЕРОЯТНОСТЬ
Доплата за увеличение площади на 1,2 м²	180 413,79	средняя
Недополученная неустойка из-за п. 6.2 (1/300 вместо 1/150)	139 520,00	высокая
Ограничение ответственности 3 % цены	261 600,00	средняя
Расходы на устранение недостатков (пример)	186 400,00	средняя
Итого денежных рисков	767 933,79	—

Суммы приведены как пример расчёта при ставке 8,00 % годовых; при иной ставке и ином периоде просрочки результат пересчитывается по той же формуле.

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ И СРОКИ

процедура

ШАГ	ДЕЙСТВИЕ	СРОК	ОСНОВАНИЕ
1	Направить претензию о выплате неустойки	до обращения в суд	ч. 2 ст. 6 214-ФЗ
2	Ожидать ответ	10 календарных дней	условия договора
3	Подать иск по месту нахождения объекта	в течение 3 лет	ч. 7 ст. 29 ГПК РФ
4	Заявить о неприменении условий п. 3.4, 5.4, 6.2	в иске или возражениях	ст. 168, 422 ГК РФ
5	При выявлении недостатков — акт и требование	в течение гарантийного срока	ч. 2 ст. 7 214-ФЗ

Госпошлина при цене иска до 1 млн руб. не уплачивается (ст. 333.36 НК РФ). При превышении порога пошлина рассчитывается по ст. 333.19 НК РФ.

Выводы

по результатам проверки

1. Договор содержит все существенные условия, предусмотренные ч. 1, 2 ст. 4 214-ФЗ, и в целом соответствует закону.

2. Два условия — п. 3.4 (односторонний перенос срока) и п. 5.4 (принятие объекта при отказе от акта) — противоречат императивным нормам и критичны для участника.

3. Пять условий (п. 2.1, 6.2, 6.4, 7.1, 12.1) ухудшают положение участника и подлежат оспариванию либо неприменению в соответствующей части.

4. Финансовые риски связаны с доплатой за площадь (180 413,79 руб. при отклонении 1,2 м²) и с ограничением неустойки, установленным п. 6.2 и 6.4.

5. Порядок защиты: претензия, затем иск по месту нахождения объекта; при недостатках — акт осмотра и требование по ч. 2 ст. 7 214-ФЗ.

РЕКОМЕНДАЦИИ

что сделать до подписания или передачи

№	РЕКОМЕНДАЦИЯ	ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ
1	Зафиксировать письменное несогласие с п. 3.4 и 5.4	исключает ссылку на эти условия
2	Согласовать предельное отклонение площади (не более 1 м²)	ограничивает доплату
3	Уточнить порядок приёмки и состав комиссии	снижает риск спора при передаче
4	Проверить приложение № 1 к договору	исключает расхождение характеристик
5	Сохранять переписку и уведомления	доказательства при споре

ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ

что не проверялось

ОБЛАСТЬ	СТАТУС	КОММЕНТАРИЙ
Разрешительная документация	не проверялась	требуется отдельный запрос
Финансовое состояние застройщика	не проверялось	не влияет на выводы по договору
Фактическое качество работ	не проверялось	оценивается при передаче объекта
Проектная документация	не проверялась	сверяется с приложением № 1

ОГОВОРКИ

Заключение подготовлено по представленным документам и является **примером** правового анализа. Оно не содержит гарантий исхода спора, не заменяет проверку разрешительной документации и финансового состояния застройщика.

Все наименования сторон заменены ролями, суммы, даты и характеристики объекта условны.

Юрист, подготовивший заключение
подпись, дата 20.11.2026

Проверил
старший юрист, подпись

Заказчик
ознакомлен, подпись

Отметка о передаче
дата, способ