

5. В защиту прав граждан – участников долевого строительства

С 1 января 2014 года Федеральный закон № 214-ФЗ предусматривает два обязательных способа обеспечения застройщиком исполнения обязательств по передаче жилого помещения:

1. Залог (когда признаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок и строящийся на нем многоквартирный дом).

2. Договоры страхования или поручительства.

При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве застройщик вместе с документами, необходимыми для регистрации договора, обязан предоставить один из следующих документов:

- **договор банковского поручительства** за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

- **договор страхования гражданской ответственности застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Непредставление этих договоров может быть основанием для **отказа** в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Страхование гражданской ответственности застройщика возможно:

- путем участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков;

- путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования.

Страхование осуществляется за счет средств застройщика.

Информируем, что деятельность застройщиков, связанная с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, на территории Приморского края контролируется Инспекцией регионального строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края.

На официальном сайте Администрации Приморского края **www.primorsky.ru** на странице Инспекции Вы можете ознакомиться с нормативно-правовой документацией, рекомендациями для участников долевого строительства, информацией о застройщиках, осуществляющих строительство на территории Приморского края, и иной полезной информацией.

Для получения консультации по вопросам, входящим в компетенцию Инспекции, обращайтесь по телефону **8 (423) 246-84-01**.

ПАМЯТКА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Подготовлена в соответствии с положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», призванного защищать права граждан, приобретающих квартиры на этапе строительства.



**Инспекция регионального строительного
надзора и контроля в области долевого
строительства Приморского края**

2013 год

Перед тем, как определиться с выбором строящегося многоквартирного дома и компании-застройщика, с которой гражданин собирается заключить договор и предоставить свои немалые денежные средства, необходимо получить определенные сведения о действующих в данной сфере нормах законодательства.

1. Выбор застройщика

Застройщиком может быть **только юридическое лицо**, которое в обязательном порядке должно иметь:

- ➔ разрешение на строительство данного дома;
- ➔ права на земельный участок, который предоставлен для строительства конкретного дома (свидетельство о праве собственности, зарегистрированный договор аренды или субаренды);
- ➔ проектную декларацию на строительство дома.

По требованию любого обратившегося лица, застройщик обязан представить для ознакомления:

- учредительные документы;
- свидетельство о его государственной регистрации;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- бухгалтерскую отчетность;
- аудиторское заключение;

По требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления:

- технико-экономическое обоснование проекта строительства дома;
- заключение экспертизы проектной документации;
- проектную документацию со всеми изменениями.

ПОМНИТЕ, что выбор застройщика – дело серьёзное, ведь именно застройщик будет нести обязательства по передаче Вам жилого помещения.

2. Варианты (способы) участия в строительстве

Для строительства жилья допускается **только три законных способа** привлечения денежных средств граждан:

- на основании договора участия в долевом строительстве;
- выпуск застройщиком жилищных сертификатов;
- жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами.

ВНИМАНИЕ! Договор участия в долевом строительстве – единственный, предусмотренный законом, договорной способ привлечения денежных средств граждан для строительства жилья. Только такой договор защищает от риска двойных продаж и гарантирует право требования от застройщика передачи квартиры.

3. Заключение договора участия в долевом строительстве

Заключайте договор участия в долевом строительстве **только с застройщиком!** При этом обратите внимание, что такой договор должен содержать следующие обязательные условия:

- определение конкретного объекта долевого строительства (квартиры), а именно: площадь, номер, этаж, подъезд, блок-секция, адрес дома;
- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
- гарантийный срок на объект долевого строительства – как минимум 5 лет на квартиру и 3 года на инженерно-техническое оборудование;
- способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору (с 01.01.2014).

При отсутствии в договоре хотя бы одного из этих условий, такой договор считается незаключенным.

Договор участия в долевом строительстве должен быть заключен в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации.

ВНИМАНИЕ! Только после того, как договор будет зарегистрирован, застройщик вправе получить от Вас денежные средства.

4. Осторожно!

НЕ отдавайте деньги, если:

- ♦ застройщик гражданин или индивидуальный предприниматель;
- ♦ застройщик требует оплаты до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, либо не желает регистрировать договор;
- ♦ застройщик предлагает подписать иную форму договора – договор займа, предварительный договор купли-продажи квартиры, предварительный договор участия в долевом строительстве, купли-продажи векселя, резервирования квартиры, инвестиционный договор, договор подбора объекта недвижимости и т.п.



ВСЕГДА ПОМНИТЕ!!! ТОЛЬКО ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ В РАМКАХ ЗАКОНА ГАРАНТИРУЕТ ВАМ ЗАЩИТУ ВАШИХ ПРАВ И ИНТЕРЕСОВ.