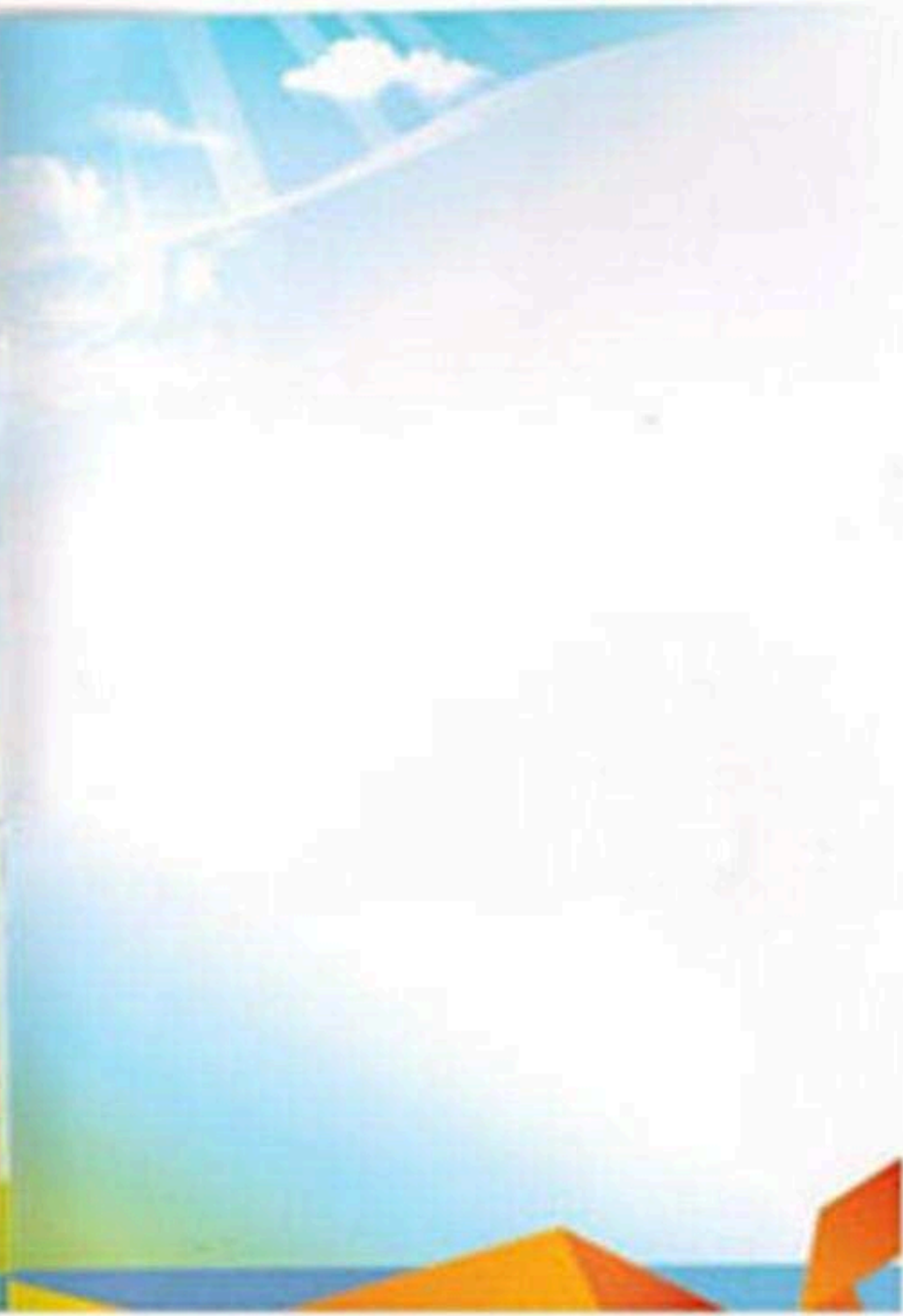
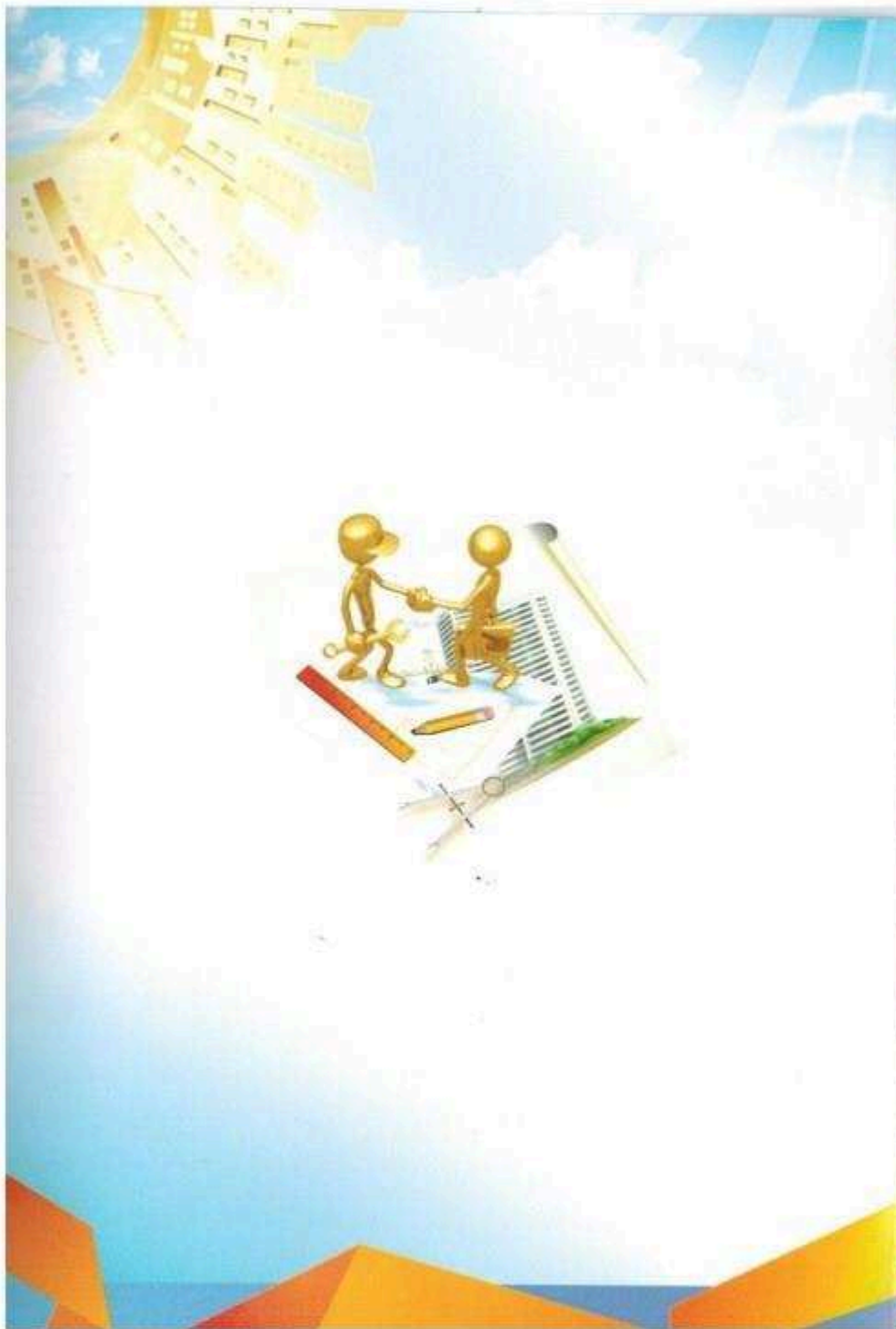


ПАМЯТКА

ДЛЯ УЧАСТНИКА
ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА





ПАМЯТКА ДЛЯ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В России более половины сделок с приобретением жилья на первичном рынке происходит по договорам долевого участия. Популярность этого вида приобретения жилья прежде всего связана с тем, что стоимость квартиры на этапе строительства значительно ниже, нежели в готовом доме. Для многих граждан это немаловажный фактор и едва ли не единственный способ улучшить свои жилищные условия.

Однако всем известны случаи, когда граждане, вложившие деньги в строительство многоквартирного дома, становятся так называемыми «обманутыми дольщиками». Например, в условиях экономического кризиса строительные компании, не просчитав свои риски, обанкротились и не смогли выполнить обязательства. В результате строительство объектов заморожено. Есть и ситуации, где откровенно использовались мошеннические схемы.

Компании-однодневки заманивают граждан низкими ценами на квартиры, не имея при этом ни разрешения на строительство, ни правоустанавливающих документов на земельный участок, а потом исчезают с их деньгами. Нередки случаи и двойных продаж, когда одну и ту же квартиру продают нескольким покупателям. В таких случаях остается лишь обращаться в правоохранительные органы и надеяться взыскать деньги с мошенника.

Судьбе обманутых дольщиков не позавидуешь, они годами ждут обещанных квартир, снимают жилье, тратят свои нервы и деньги, судятся и выходят на акции протеста. Можно ли обезопасить граждан, желающих купить квартиры в новостройках на этапе строительства?

Конечно, можно, только нужно подходить к этому вопросу очень ответственно. Не отмахиваться, мол, «я заключаю сделку через риелтора» или «знакомый юрист сказал, что такая сделка тоже законна».

Проверьте застройщика, так как ему вы отдадите ваши деньги, внимательно изучите документы, которые вы подписываете, и только после этого заключите договор, предусмотренный законом. Данная брошюра содержит информацию, которую вам необходимо знать, чтобы обезопасить себя при покупке квартиры на этапе строительства, и составлена на основе Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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).

Желаем вам удачи!



Глава 1.

ЗАСТРОЙЩИК

1. Застройщиком может быть только **юридическое лицо**, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее - Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства») случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом 214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначе-

ния, на основании полученного разрешения на строительство.

2. Объектом долевого строительства являются жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.



3. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», договора безвозмездного срочного пользования таким земельным участком.

4. Право на привлечение денежных средств

граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие требованиям Закона 214-ФЗ застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

5. В случае привлечения денежных средств граждан для строительства лицом, не имеющим в соответствии с Законом 214-ФЗ на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан для строительства в нарушение требований Закона 214-ФЗ, гражданин может потребовать от данного лица немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов от суммы этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

Глава 2.

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ

6. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.

Проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет) **не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства**, а также представляется в орган, осуществляющий

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в контролирующий орган. Застройщик вправе не опубликовывать в средствах массовой информации и (или) не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию, если привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств. В этом





случае застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

7. Информация о застройщике должна содержать следующие сведения:

- ✓ о фирменном наименовании, месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы;

- ✓ о государственной регистрации застройщика;

- ✓ об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый та-

кой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;

- ✓ о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;

- ✓ о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- ✓ о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

8. Застройщик обязан представить (в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий) для ознакомления **любому обратившемуся лицу:**

- ✓ учредительные документы застройщика;

- ✓ свидетельство о государственной регистрации застройщика;

- ✓ свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

- ✓ утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета) за фактический период предприни-

мательской деятельности, либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный в настоящем пункте период;

- ✓ аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

9. Информация о проекте строительства должна содержать сведения:

- ✓ о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

- ✓ о разрешении на строительство;

- ✓ о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного уча-





Глава 3.

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

11. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор должен содержать:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной доку-

ментацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

При отсутствии в договоре вышеперечисленных условий такой договор считается незаключенным.

12. В договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

13. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

14. Уплата цены договора производится путем вне-

сения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями.

Внимание!

Правоустанавливающие документы на земельный участок (свидетельство о праве собственности на земельный участок, договор аренды (субаренды), безвозмездного срочного пользования земельным участком) и разрешение на строительство, выданные застройщику, должны содержать целевое назначение: для строительства многоквартирного жилого дома.

Обращайте внимание на уровень цен на квартиры в строящихся домах в вашем регионе. Цена значительно ниже рыночной (на 20-30%) – повод еще более тщательно проверить все документы.

Глава 4.

СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

15. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного пунктом 17.

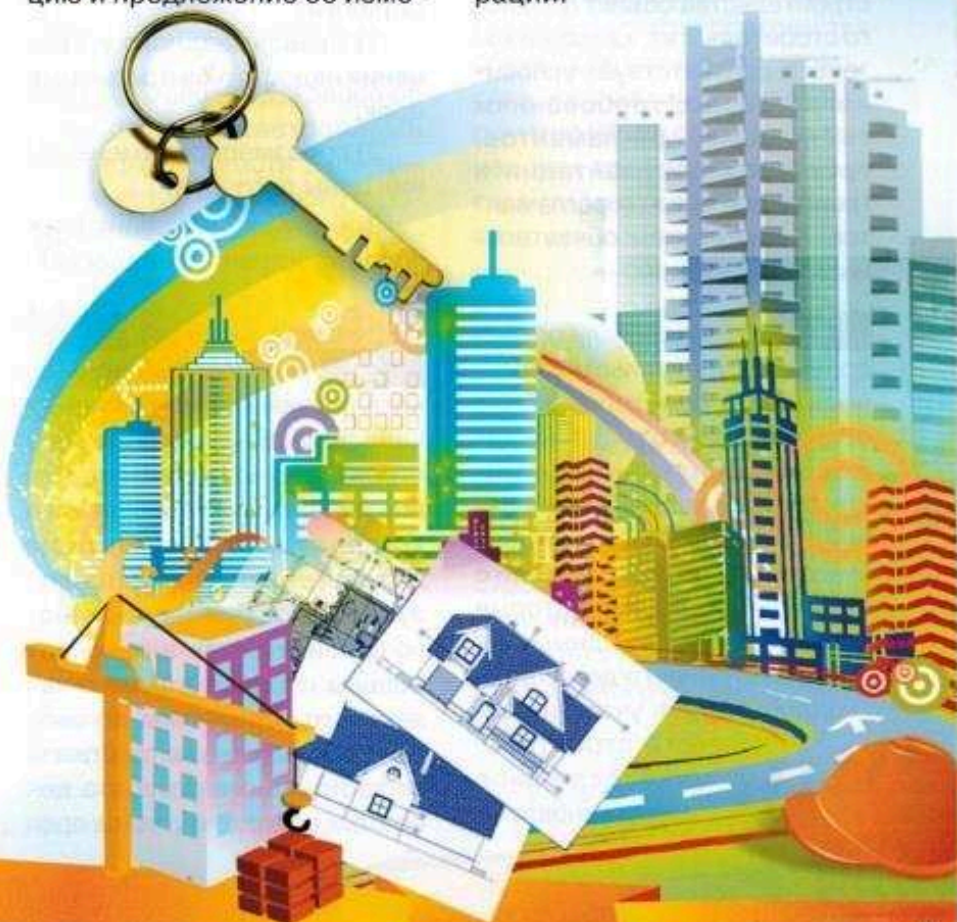
16. В случае нарушения предусмотренного договором

срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком **в двойном размере.**

17. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или)

иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изме-

нении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.





Глава 5.

ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

18. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

19. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в пункте 18 обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено

договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

20. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора. Также вправе потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты про-

центов за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства.

21. Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

22. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в со-

став такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

23. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

24. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.





ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

25. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

26. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

27. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предус-

мотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

28. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого

строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

29. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства

вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства условиям договора участия в долевом строительстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 19 настоящей Памятки.

ПОМНИТЕ!

Привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию, допускается только:

1) на основании договора участия в долевом строительстве;

2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;





3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение вышеуказанных требований. Сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение этих требований, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, заключившего такую сделку.

Если вы не хотите создавать жилищно-строительный кооператив и строить самостоятельно, заключайте договор участия в долевом строительстве. Не внимайте увещеваниям застройщика, предлагающего иные формы договора: мол, так он сокращает налоги. Если застройщик предлагает заключить договор по «серой» схеме, велик риск, что он изначально не планирует выполнять свои обязательства перед вами. Только договор долевого участия в строительстве гарантирует защиту ваших прав и интересов.

Договор долевого участия страхует вас от «двойных» продаж. Поскольку оплату вы производите после государственной регистрации договора, одну и ту же квартиру невозможно продать нескольким людям.

Договор долевого участия предполагает целевое использование средств, то есть деньги, привлеченные на строительство дома, не могут быть направлены застройщиком на другой объект.

Если вы заключили договор долевого участия в строительстве, объект незавершенного строительства и земельный участок находятся у вас в залоге. Даже в случае банкротства застройщика требования дольщиков удовлетворяются в первую очередь перед кредиторами и подрядчиками.



Глава 7.

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

30. Жилищно-строительный кооператив – это добровольное объединение людей с целью строительства, реконструкции и управления многоквартирным домом.

Создание жилищно-строительного кооператива (ЖСК) имеет много преимуществ. ЖСК как коллективный застройщик сам выбирает местоположение объекта. ЖСК освобожден от целого ряда налогов. ЖСК имеет возможность привлекать кредитные средства. ЖСК сам формирует приемлемую смету работ и выбирает подрядчика, что зачастую позволяет значительно снизить цену квадратного метра по сравнению с рыночной.

Однако некоторые застройщики используют преимущества ЖСК в своих интересах. Для этого компания-застройщик создает «карманный» ЖСК. В этом случае разрешение на строительство оформ-

лено на компанию, земля находится в аренде или в собственности компании, а ЖСК является, по сути, кошельком, ну или инвестором.

Вся эта схема противоречит самой идее объединения граждан в кооператив ради строительства без посредников, закрепленной Жилищным кодексом.

Если вы планируете вступить в кооператив, осуществляющий строительство многоквартирного дома, обязательно убедитесь, что земельный участок находится в собственности или аренде ЖСК, что разрешение на строительство выдано на ЖСК и именно ЖСК является застройщиком.

У этой схемы есть и другие недостатки.

Во-первых, все, кто входит в состав ЖСК, обязаны платить членские взносы - вступительный





взнос, ежемесячные взносы.

Во-вторых, ЖСК не обязан фиксировать конечную стоимость квартиры, то есть итоговая цена по решению общего собрания может быть увеличена.

В отличие от договора долевого участия, ЖСК не обязан устранять выявленные недочеты и дефекты строительства. При схеме покупки через ЖСК получить свидетельство права собственности

можно только после того, как сумма пая будет выплачена полностью. Это приводит к тому, что дом может быть сдан, квартира получена, покупатель может жить в ней несколько лет, и при этом он не имеет права получить свидетельство права собственности. Еще одна опасность состоит в том, что пайщика имеют право исключить из ЖСК, и это не противоречит действующему законодательству.



Глава 8.



«СЕРЫЕ» СХЕМЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ГРАЖДАН ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

31. Число сомнительных «серых» схем привлечения денежных средств граждан для строительства жилья растет. Приведем некоторые из них.

1) Предварительный договор купли-продажи квартиры.

Застройщик заключает с дольщиком договор, по которому обязуется продать ему квартиру по договору купли-продажи, когда она будет построена. Деньги, которые по предварительному договору платит застройщику дольщик, считаются «обеспечительным платежом». То есть застройщик берет деньги сегодня и обязуется в будущем

продать квартиру. По заключенному с фирмой предварительному договору все квартиры числятся не за конкретными дольщиками, а за застройщиком. Предварительный договор купли-продажи (в отличие от основного) не подлежит государственной регистрации, в связи с чем ничто не мешает застройщику, взяв с покупателя деньги, подписать затем еще несколько договоров на ту же квартиру. Застройщик не дает никаких обязательств построить дом к определенному сроку. Часто характеристики квартиры, определенные предварительным договором, не соответ-



ствуют фактически построенной. Цена квартиры в основном договоре может стать значительно выше, чем в предварительном.

Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен. В случае нарушения застройщиком договора дольщику придется доказывать сам факт инвестиций. У дольщика не возникает права требования на квартиру.

2) Предварительный договор участия в долевом строительстве.

При использовании данной схемы, как и при исполь-

зовании предыдущей, застройщик может не получить разрешительную документацию и, соответственно, не заключить основной договор участия в долевом строительстве в срок, определенный предварительным договором.

3) Договор бронирования.

Застройщик предлагает внести 10-30% стоимости квартиры в самом начале строительства. Чаще всего на этом этапе у него нет даже разрешения на строительство. Гражданину договор бронирования ничего не гарантирует. Покупатель может не получить ни квартиры, ни своего аванса.

4) Договор займа.

Данная схема не подразумевает возникновения права требования квартиры от застройщи-

ка, вы просто предоставляете средства в заем.

5) Вексельная схема.

С гражданином заключаются два договора – обычно предварительный договор купли-продажи (или соглашение о намерениях) и договор купли-продажи векселя. Понимается, что оплата будущей сделки возможна путем погашения векселя, то есть застройщик погашает вексель не деньгами, а квадратными метрами.

Проблема в том, что вексель и обязательство предоставить квартиру формально никак не связаны. В векселе невозможно указать конкретную подлежащую передаче квартиру, в связи с чем нет гарантий, что застройщик обменяет ценную бумагу именно на квартиру, а не рассчитается с гражданином его же деньгами. А в случае банкротства застройщика дольщик не сможет получить даже денег, предъявив вексель к погашению.

6) Договор соинвестирования или инвестиционный договор.

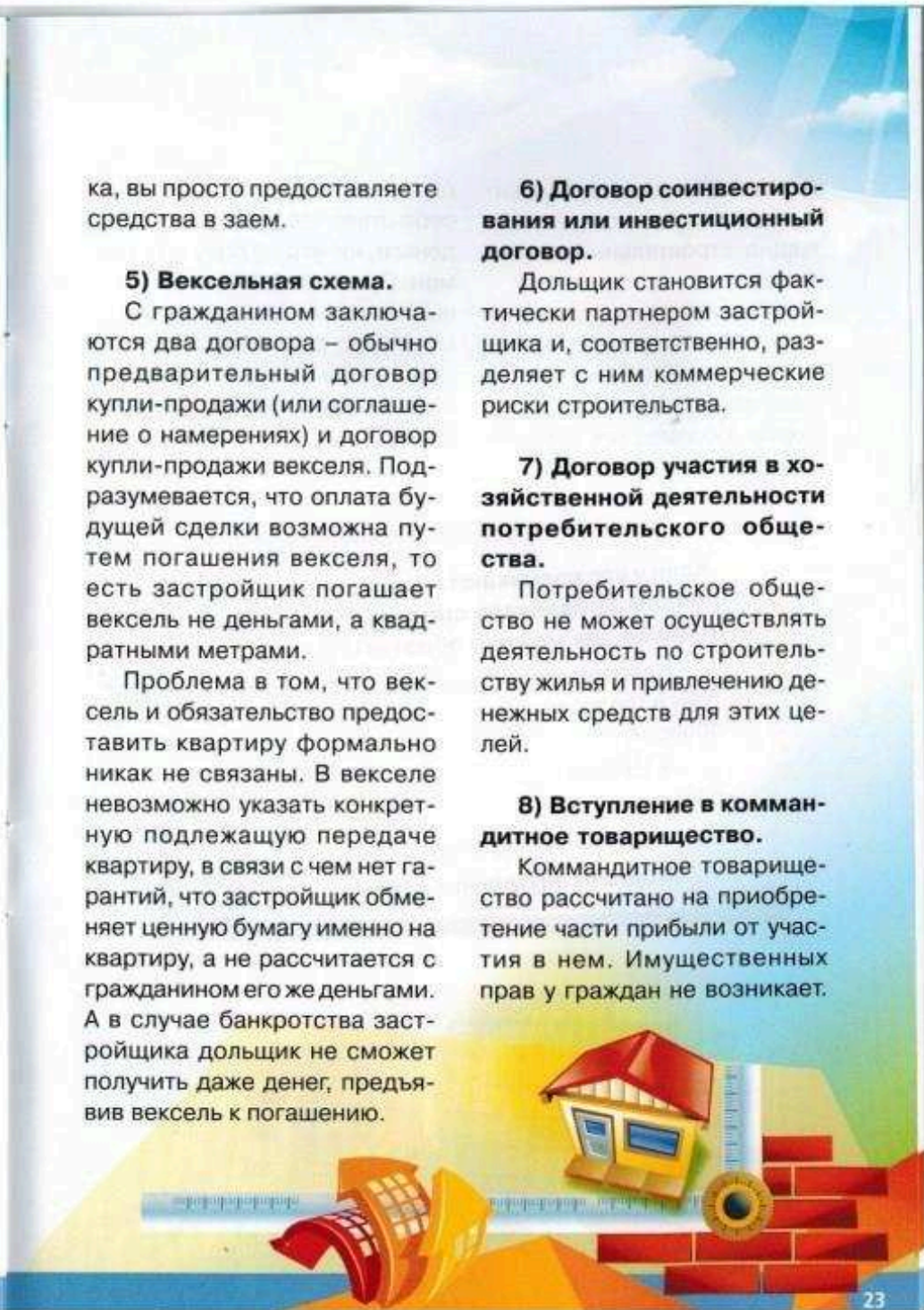
Дольщик становится фактически партнером застройщика и, соответственно, разделяет с ним коммерческие риски строительства.

7) Договор участия в хозяйственной деятельности потребительского общества.

Потребительское общество не может осуществлять деятельность по строительству жилья и привлечению денежных средств для этих целей.

8) Вступление в командитное товарищество.

Командитное товарищество рассчитано на приобретение части прибыли от участия в нем. Имущественных прав у граждан не возникает.



Для целей строительства жилья должен быть создан жилищно-строительный кооператив.

«Серые» схемы применяются застройщиками для ухода от государственного контроля за долевым строительством. Подписывая «серый»

договор, вы должны отдавать себе отчет, что есть шанс, отдав деньги, ничего не получить взамен. При любой из перечисленных схем дольщики лишены возможности реализовать многочисленные права и гарантии, предоставленные им Законом 214-ФЗ.

Если у вас возникают подозрения, что застройщик привлекает средства по незаконной схеме, вы можете обратиться:

- в департамент строительства, архитектуры и градостроительства по Костромской области;
- в СРО НП «Союз Строителей Верхней Волги»;
- в органы прокуратуры;
- в органы внутренних дел.