

**ПАМЯТКА
УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА (ДОЛЬЩИКА)**

Участие в долевом строительстве жилья в нашей стране становится все более популярным. И это объяснимо: стоимость квартиры в доме на начальном этапе строительства значительно ниже, чем на вторичном рынке. Для многих граждан это едва ли не единственный способ улучшить свои жилищные условия.

Однако порой граждане, вложившие деньги в такое строительство, становятся «обманутыми дольщиками». Чаще всего причиной остановки строительства ста-

новится банкротство застройщика. У дольщиков нет денег на доплату, а значит, строительство заморозят на годы.

Есть и откровенно мошеннические схемы, когда «компании-однодневки» заманивают граждан низкими ценами на квартиры, не имея на руках ни документов на строительство, ни земли, а потом исчезают с их деньгами. Нередки случаи так называемых «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 мошенников через суд.

Как бы ни развивалась ситуация, судьбе «обманутых дольщиков» не позавидуешь. Они годами ждут обещанных квартир, снимают жилье, тратят свои нервы и деньги, судятся и выходят на демонстрации.

Тем не менее приобретать жилье на этапе строительства можно. Но делать это нужно ответственно. Проверьте застройщика, изучите документы, заключите договор, предусмотренный законом. Все,

что вам нужно знать, чтобы обезопасить себя при покупке квартиры на этапе строительства, – содержится в этой памятке. Она создана на основе Федерального закона от 30.12.2004 № 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), призванного защищать права граждан, приобретающих квартиры на этапе строительства.





ПРОВЕРЯЕМ ПРОЕКТ


Шаг первый – внимательно изучаем проектную декларацию. Она должна быть размещена на официальном сайте застройщика и в СМИ. Застройщик вправе не опубликовывать проектную декларацию в средствах массовой информации или не размещать

ее в информационно телекоммуникационных сетях общего пользования, только если привлечение денежных средств граждан осуществляется без рекламы. Но даже в этом случае он обязан предоставить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

Проектная декларация должна содержать сведения о застройщике и проекте строительства, а именно:

- о фирменном наименовании, месте нахождения и режиме работы застройщика;
- о государственной регистрации застройщика;
- об учредителях застройщика;
- о проектах строительства многоквартирных домов и (или) других 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 лицензии (если вид деятельности застройщика подлежит лицензированию);
- о финансовом результате текущего года;
- о размерах кредиторской, дебиторской задолженности;
- о цели проекта, этапах и сроках его реализации;
- о разрешении на строительство;
- о правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающих документов, собственнике, кадастровом номере, площади земельного участка и элементах благоустройства;
- о местоположении строящихся домов и их описание;

- 
- о количестве квартир в доме, гаражей и иных объектов недвижимости, передаваемых дольщикам, с описанием их технических характеристик в соответствии с проектной документацией;
 - о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме;
 - о составе общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности;
 - о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию;
 - об органе уполномоченном на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
 - о возможных финансовых и прочих рисках и мерах по их добровольному страхованию;
 - о планируемой стоимости строительства;
 - о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков);
 - о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору (сведения о договоре страхования или договоре поручительства, в том числе реквизиты соответствующего договора, сведения о поручителе или страховщике (наименование, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, место нахождения), об объекте долевого строительства, в отношении которого заключен договор страхования или договор поручительства);
 - об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства.



Также обращайте внимание на уровень цен, сложившийся на первичном рынке жилья в том или ином районе. Если предлагаемая застройщиком цена ниже рыночной на 20-30%, это должно насторожить.

Участники долевого строительства дополнительно имеют право ознакомиться со следующими документами:

- разрешением на строительство;
- технико-экономическим обоснованием проекта строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости;
- заключением государственной экспертизы проектной документации;

- проектной документацией, включающей в себя все внесенные в нее изменения;
- документами, подтверждающими права застройщика на земельный участок.
- В документах на землю (свидетельство о государственной регистрации права или договор аренды земельного участка) и в кадастровом паспорте земельного участка сопоставьте кадастровый номер земельного участка и правообладателя земельного участка, указанного в свидетельстве о государственной регистрации права, с фактическим продавцом. Обязательно обратите внимание на категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка.
- Помните, что на земельном участке, имеющем категорию «земли сельскохозяйственного назначения», независимо от вида разрешенного использования земельного участка, возведение многоквартирных домов является незаконным. Строительство многоквартирных домов незаконно также на земельных участках из земель населенных пунктов с видом разрешенного использования «для дачного строительства», «для индивидуального жилищного строительства», «для садоводства», «для огородничества», «для ведения личного подсобного хозяйства».

Также с 1 января 2017 года застройщик обязан на своем сайте размещать следующие документы:

- 1) разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 части 1 статьи 20 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- 2) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено соответствующим федеральным законом;
- 5) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
- 6) проектная декларация;
- 7) заключение Департамента строительства, архитектуры и градостроительства Костромской



области о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

8) проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, отвечающие требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и правилам, установленным в соответствии с частью 2 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

9) выбранные застройщиком способы обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве в соот-

ветствии с частью 2 статьи 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или условия привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями статей 15.4 и 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

10) договор поручительства с застройщиком, заключенный в соответствии со статьей 15.3 настоящего Федерального закона в случае, предусмотренном частью 3 статьи 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

11) фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания).

ПРОВЕРЯЕМ ЗАСТРОЙЩИКА


Не нужно быть профессиональным юристом или риелтором, чтобы понять: самая объективная оценка застройщика или инвестора – это уже реализованные ими объекты. Если компания имеет ряд успешно реализованных объектов, не нарушает сроки строительства – это хороший аргумент в пользу того, чтобы заключить с ней договор.

Проверить застройщика на наличие процедуры его банкротства вы можете на сайтах kad.arbitr.ru, bankrot.fedresurs.ru, а также на предмет его ликвидации на сайте egrul.nalog.ru.

Обязательно запросите у застройщика следующие документы:

- учредительные документы (Устав организации, Протокол (решение) о создании);
- свидетельство о государственной регистрации и присвоении ОГРН;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе и присвоении ИНН;
- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, датированную не ранее чем за 30 дней до текущей даты (или момента предоставления для ознакомления);
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерский баланс (форма 1 и форма 2), решение о распределении прибыли и убытков за три последних года;
- аудиторское заключение за последний календарный год.

Эти документы обязаны вам предоставить. Они позволят проверить сам факт существования данной организации и полномочия лица, подписывающего документы. Если подписывает представитель организации, действующий по доверенности, требуйте копию такой доверенности, заверенную печатью организации и подписью лица, выдавшего доверенность.




Так как у нескольких организаций наименования и адреса местонахождения могут полностью совпадать, то необходимо проверять № ИНН и ОГРН – эти номера всегда уникальны.

Также проверьте наличие в печати организации № ОГРН, полного наименования и города (региона) регистрации – без этих данных печать является не официальной печатью организации, а обычным штампом.

Всегда требуйте подписания документов в вашем присутствии и не стесняйтесь попросить у лица, подписывающего документ, общегражданский паспорт – это единственный документ, удостоверяющий личность гражданина, выступающего от лица организации.

С 01.01.2017 Законом № 214-ФЗ устанавливаются определенные требования к застройщику, в т.ч. и наличию уставного капитала. Полномочия по проверке соответствия застройщика установленным требованиям возлагаются на контролирующий орган. Но никто не мешает и вам самим убедиться в порядочности выбранного застройщика.

Также информация, необходимая потенциальному участнику долевого строительства, размещена на официальном сайте департамента строительства, архитектуры и градостроительства Костромской области <http://www.depstroyko.ru/> в разделе «Контроль и надзор в сфере долевого строительства».




Помните! Потенциальные покупатели жилья сами должны оценивать возможные риски исходя из имеющейся информации, при этом руководствоваться требованиями законодательства в области долевого строительства.



ЗАКЛЮЧАЕМ ДОГОВОР





Знайте, закон допускает только три формы привлечения денежных средств граждан для строительства:

- на основании договора участия в долевом строительстве (ДДУ);
- путем выпуска застройщиком, имеющим разрешение на строительство многоквартирного дома на земельном участке, облигаций особого вида – жилищных сертификатов, закрепляющих право граждан на получение от застройщика жилых помещений;
- жилищно-строительными кооперативами (если ЖСК выступает застройщиком) и жилищными накопительными кооперативами. (Про ЖСК как форму обхода Закона № 214-ФЗ написано ниже.)

Если вы не хотите вступать в ЖСК и строить самостоятельно, заключайте только договор участия в долевом строительстве. Не внимайте увещеваниям застройщика, предлагающего иное: мол, так он сокращает налоги или такая форма договора тоже законна. Если застройщик предлагает заключить договор по «серой схеме», велик риск, что он изначально не планирует выполнять свои обязательства перед вами.

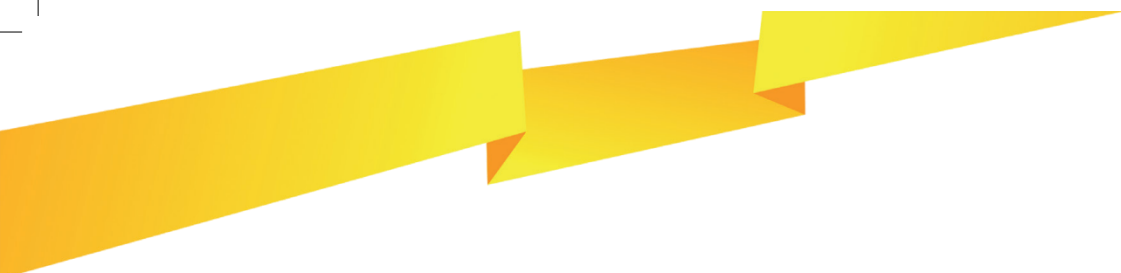
Договор участия в долевом строительстве страхует вас от «двойных» продаж. Поскольку вносить средства вы должны только после государственной регистрации договора, одну и ту же квартиру невозможно продать нескольким покупателям.

С 01.01.2017 в Закон № 214-ФЗ вводится требование производить уплату цены уступки прав требо-

ваний по договору после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

Договор участия в долевом строительстве предполагает, что средства, привлеченные на строительство дома, должны быть направлены застройщиком только на цели, связанные со строительством дома (домов). Заключая иные договоры, компания может реализовывать на ваши деньги совершенно другой проект, а ваш дом так и не достроить.

Даже если компания обанкротится, вы будете иметь больше прав, если у вас на руках будет зарегистрированный договор участия в долевом строительстве.

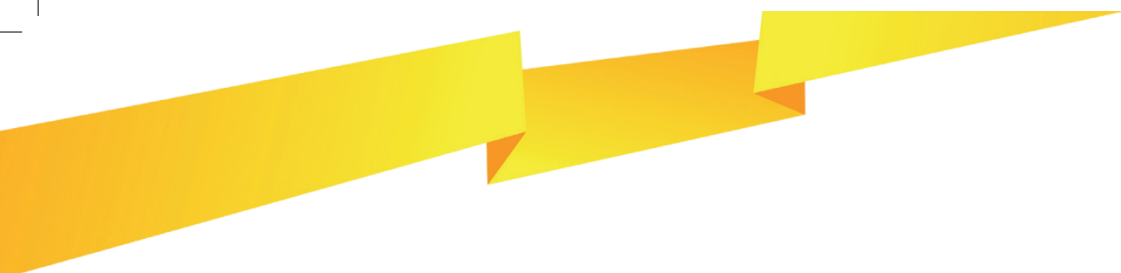


Помните! Денежные средства в счет оплаты цены договора необходимо вносить на расчетный счет в банке, а ни в коем случае не по приходному ордеру или расписке.

В договоре участия в долевом строительстве должны содержаться следующие условия:

- подробное описание объекта – площадь, количество комнат, этаж, номер секции, положение на этаже;
- определение объекта долевого строительства, подлежащего передаче дольщику; объект определяется на основании проектной документации и представляет собой копию поэтажного плана (проекта) строящегося жилого дома, на которой указаны конкретные помещения, подлежащие передаче дольщику;
- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. В качестве срока может быть указана точная календарная дата либо окончание квартала;
- цена договора, сроки и порядок ее уплаты. Здесь должен быть указан график платежей: периодичность, суммы, подлежащие внесению дольщиком ежемесячно;
- гарантийный срок на объект долевого строительства. Устанавливается строительными нормами и правилами, техническими регламентами, проектной документацией и градостроительными регламентами;
- способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:
 1. поручительство банка в порядке, установленном статьей 15.1 Закона № 214-ФЗ;
 2. страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2





Закона № 214-ФЗ. (О предпочтительных способах обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору написано ниже.)

При отсутствии хотя бы одного из этих условий договор будет считаться незаключенным. В остальном в договоре могут быть прописаны любые условия, не противоречащие законодательству Российской Федерации. Как пример – условия договора участия в долевом строительстве об оплате коммунальных услуг авансовыми платежами не противоречит законодательству Российской Федерации.


Также в договор могут быть внесены любые другие условия, которые не противоречат требованиям законодательства РФ. Например, условие об оплате коммунальных услуг авансовыми платежами после передачи объекта долевого строительства.

А вот условие оплаты коммунальных услуг с момента ввода дома в эксплуатацию является незаконным, так как в соответствии с требованиями п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Иногда в договоре срок ввода в эксплуатацию дома или

срок передачи объекта долевого строительства прописывают как «ориентировочный», в дальнейшем застройщик, мотивируя такой формулировкой, пытается в одностороннем порядке изменить срок. Не бойтесь. Такая формулировка в договоре не означает, что срок не согласован. Дело в том, что существенным условием договора подряда является срок начала и окончания выполнения работ. При вышеуказанной формулировке в договоре срок будет считаться согласованным, просто это любая дата в пределах указанного в договоре периода.

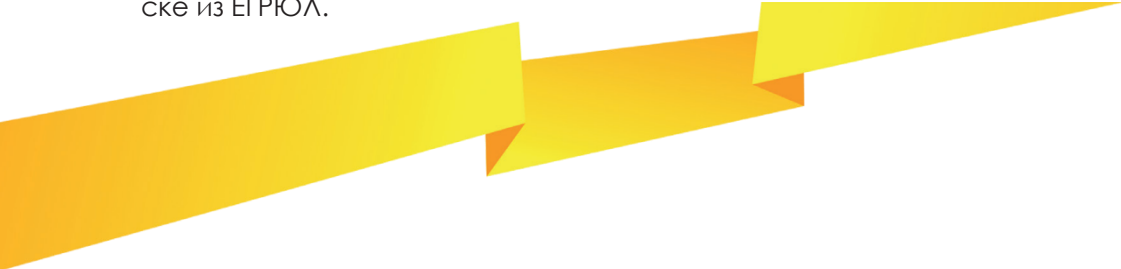
Также необходимо обращать внимание на наличие в договоре условия о возможности изменения цены договора. Это позволит вам при изменении площади объекта долевого строительства провести соответствующие расчеты, в том числе возврат оплаченных за лишние метры средств.



Помните, что договор участия в долевом строительстве считается заключенным только с момента государственной регистрации в территориальном органе Росреестра.



Скажите застройщику «НЕТ!», если он:

- отказывается от государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в территориальном органе Росреестра;
 - не соглашается указать в договоре условия его расторжения, а также условия оплаты лишних или компенсации недостающих квадратных метров и условия устранения недостатков после сдачи дома в гарантийный срок;
 - предусматривает в договоре возможность в одностороннем порядке изменять условия договора;
 - юридический адрес, указанный в договоре, и сведения о законном представителе юридического лица не соответствуют выписке из ЕГРЮЛ.
- 



СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

Согласно поправкам к Закону № 214-ФЗ, с 1 января 2014 года застройщик обязан обеспечить исполнение своих обязательств перед участниками долевого строительства путем заключения договора страхования или договора поручительства. Договор страхования, в свою очередь, может быть заключен с коммерческой страховой организацией или Потребительским обществом взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (далее – Общество, ОВС застройщиков).

Если застройщик выбирает банковскую гарантию, то при невыполнении им своих обязательств дольщики обращаются в банк, выдавший застройщику соответствующее поручительство. Перечень банков, соответствующих требованиям статьи 15.1 Закона № 214-ФЗ, представлен на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в сети Интернет по адресу cbr.ru/credit.

Если застройщик заключает договор страхования с коммерческой страховой организацией, то при наступлении страхового случая дольщик будет иметь дело с ней. Поэтому возврат средств дольщиков зависит от благонадежности страховой компании. Перечень страховщиков, соответствующих требованиям статьи 15.2 Закона № 214-ФЗ, также представлен на сайте Банка России http://www.cbr.ru/finmarkets/?PrId=sv_insurance.

ОВС застройщиков – принципиально новый механизм регулирования отношений «застройщик-дольщик», созданный специально для осуществления страхования гражданской ответственности застройщиков. Общество страхует только своих членов, поэтому для заключения договора страхования застройщику необходимо сначала стать членом Общества, пройдя тщательную проверку: членами ОВС застройщиков могут стать только социально ответственные застройщики с надежной репутацией на рынке.



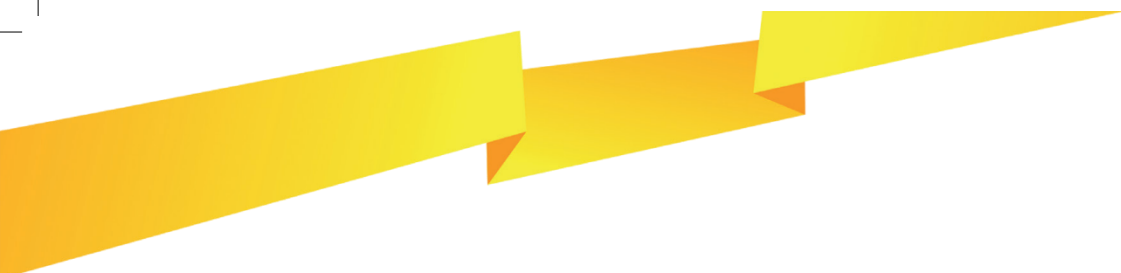
Проверить, является ли застройщик членом ОВС застройщиков, вы можете на официальном сайте Общества в сети Интернет по адресу www.ovsz.ru/members.

Проверить, застрахован ли интересующий вас объект в ОВС застройщиков, вы можете там же по адресу www.ovsz.ru/insurance/objects.

В целях дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве, Правительством Российской Федерации (постановление от 7 декабря 2016 года № 1310) создан фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Порядок управления указанным фондом, размер и порядок осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, условия и порядок использования средств фонда, а также правила размещения и инвестирования средств фонда устанавливаются данным постановлением. Отчисления в фонд производят застройщики, которые после 1 января 2017 года планируют заключить первый договор участия в долевом строительстве.

Страховым случаем по договору страхования или поручительства является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденное:

- решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии с Законом 214-ФЗ;
- решением Арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.



При наступлении страхового случая дольщик (выгодоприобретатель) должен обратиться в страховую организацию или ОВС застройщиков в пределах срока исковой давности при обращении взыскания на предмет залога в соответствии с Законом 214-ФЗ или до завершения конкурсного производства в отношении застройщика.

Порядок страховой выплаты при страховании ответственности застройщика регулируется договором страхования и правилами страхования, которые утверждаются страховщиком и являются неотъемлемой частью договора страхования. В отношении ОВС застройщиков Федеральный закон «О взаимном страховании» устанавливает обязанность выплаты страхового возмещения выгодоприобретателю в срок, не превышающий тридцати дней с даты представления документов


выгодоприобретателем, независимо от наличия и размера задолженности члена общества по уплате страховой премии.

Размер полного страхового возмещения, уплачиваемого дольщику (выгодоприобретателю) страховщиком или банком-поручителем, рассчитывается исходя из цены договора участия в долевом строительстве и не может быть менее средней рыночной стоимости одного квадратного метра, умноженной на общую площадь приобретенного жилого помещения.

Обязательное страхование или поручительство будет распространяться только на объекты строительства, первый договор долевого участия по которым заключен после 01.01.2014. Застройщик обязан сообщить покупателям о наличии или отсутствии предусмотренного законом обеспечения своих обязательств.

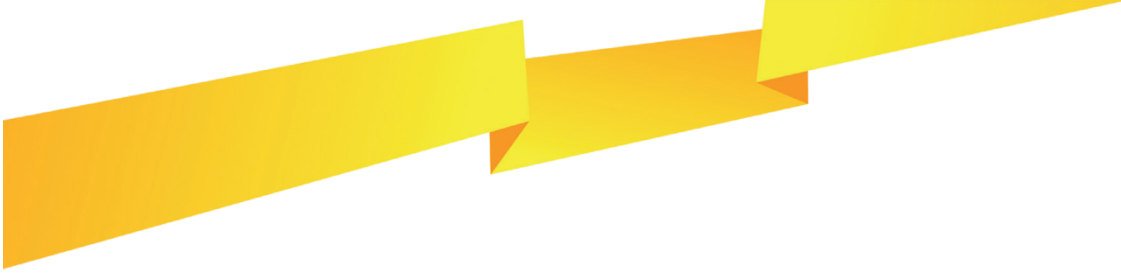
Наименьшие риски покупатель несет в случае, если застройщик:

- является членом ОВС застройщиков;
- является клиентом крупной коммерческой страховой компании из списка ЦБ;
- имеет поручительство надежного банка.



Таким образом, Закон № 214-ФЗ предусматривает два обязательных способа обеспечения исполнения обязательства 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. указанные выше договоры поручительства или страхования.



С 01.01.2017 и до внесения соответствующих изменений в 214-ФЗ отчисление застройщиками денежных средств в компенсационный фонд долевого строительства не отменяет их обязанности обеспечить исполнение своих обязательств по договору участия в долевом строительстве вышеназванными способами.



Важно понимать!



Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предоставляет участникам долевого строительства широкие права, требования к застройщику в случае неисполнения последним своих обязательств.

В соответствии с требованиями закона вы имеете право:

- согласно ст. 9 указанного закона расторгнуть договор с возвратом денежных средств и пени;
- если не желаете расторгать договор, то согласно ч. 2 ст. 6 вышеуказанного закона, в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства, застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени). Для этого застройщику после завершения строительства и передачи объекта направляется досудебная претензия (http://www.depstroyko.ru/Control_dol_stroit/).

Таким образом, право требования к застройщику за неисполнение условий договора предоставлено участнику долевого строительства. И этим правом надо пользоваться, в противном случае у недобросовестных застройщиков не появится никогда желания исполнять свои обязательства в установленные сроки.



ПРИЕМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Единственными условиями, необходимыми для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, является получение разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, в котором находится объект долевого строительства, и уплата дольщиком обусловленной договором цены.

Если застройщик по каким-то причинам не торопится передать вам квартиру, вам необходимо письменно обратиться к застройщику (должна быть отметка о принятии обращения) с заявлением о передаче вам объекта долевого участия. В дальнейшем это может помочь в случае необоснованного составления застройщиком одностороннего акта приема-передачи объекта.

Сам по себе акт приема-передачи объекта не является формализованным документом, поэтому смело можете вычеркивать в нем то, что не соответствует фактическому положению дел.

Здесь надо понимать следующее:

- если вам эта квартира очень нужна и выявленные недостатки не являются критическими, вы можете подписать акт с указанием выявленных недостатков, при этом к акту приложить досудебную претензию с указанием порядка и сроков устранения недостатков;

- если вы имеете возможность дождаться устранения недостатков, то не подписывайте акт, но направьте застройщику требование с указанием выявленных недостатков и предложением по их устранению.



Важно знать!

Любые общения с застройщиком по вопросу исполнения обязательств по договору лучше фиксировать на бумаге и вручать застройщику надлежащим образом (в офисе под роспись, заказным письмом или телеграммой).





ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

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 недобросовестные застройщики разработали схему, как использовать преимущества ЖСК в своих интересах.

Суть ее в том, что компания-застройщик создает «карманный» ЖСК. В этом случае разрешение на строительство оформлено на компанию, земля находится в аренде

или в собственности компании, а ЖСК является, по сути, «кошельком» или соинвестором.

Эта схема противоречит самой идее объединения граждан в кооператив ради строительства без посредников, закрепленной Жилищным кодексом, и является незаконной. Закон № 214-ФЗ не защищает права граждан, вложивших средства в покупку жилья путем вступления в ЖСК, не являющийся застройщиком (не имеющий разрешения на строительство).

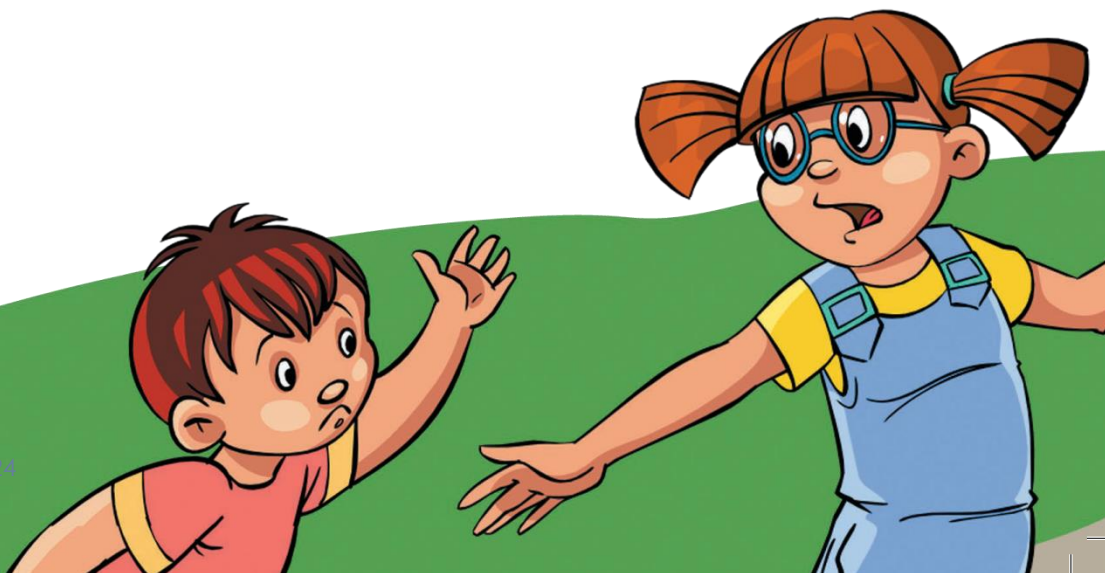
Если вы планируете вступить в кооператив, осуществляющий строительство многоквартирного дома, обязательно убедитесь, что земельный участок находится в собственности или в аренде этого ЖСК, что разрешение на строительство выдано на ЖСК и именно ЖСК является застройщиком.

ОСТОРОЖНО: «СЕРЫЕ СХЕМЫ» В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ!

Еще раз обращаем ваше внимание: заключение любого договора с целью приобретения жилья в строящемся многоквартирном доме, помимо договора участия в долевом строительстве, незаконно.

Число сомнительных, рискованных схем постоянно растет, перечислим лишь некоторые из них.

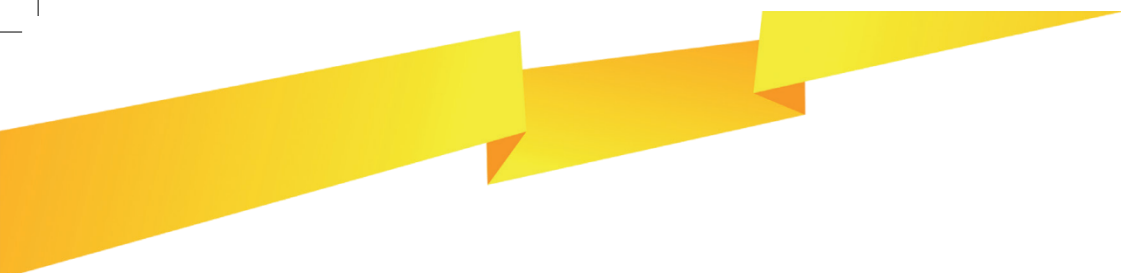
1 Предварительный договор купли-продажи квартиры. Застройщик заключает с покупателем договор, по которому обязуется продать ему квартиру по договору купли-продажи, когда дом будет построен. Деньги, которые покупатель по предварительному договору платит застройщику, считаются «обеспечительным платежом». Застройщик может не заключить основной договор



купли-продажи в срок, определенный предварительным договором. Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен. Часто характеристики квартиры, определенные предварительным договором, не соответствуют фактически построенной. Цена квартиры в основном договоре может стать значительно выше, чем в предварительном. В случае нарушения застройщиком договора покупателю придется доказывать сам факт оплаты средств по договору. У покупателя не возникает права требования квартиры.

Не исключен риск, что в лучшем случае компания, использовав деньги покупателей как беспроцентный кредит, просто их вернет, а в худшем – имеется опасность «двойных продаж».






2 Предварительный договор участия в долевом строительстве. При использовании данной схемы, как и при использовании предыдущей, основной опасностью является неполучение застройщиком разрешительной документации и, соответственно, незаключение основного договора 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, когда у него нет даже разрешения на строительство. Договор бронирования ничего не гарантирует. Покупатель может не получить ни квартиры, ни денег.

4 «Депозитная» или «банковская» схема. Застройщик продает квартиры только тем клиентам, у которых есть счет определенного вида в банке, с которым у застройщика есть партнерские отношения. Застройщик в этом случае не участвует в привлечении средств покупателей, а кредитуются у банка. Дольщик вносит денежные средства на депозитный счет банка, формально не имеющего к строительству никакого отношения. Данная схема не подразумевает возникновения права требования квартиры от застройщика. Существует риск получения через определенный срок возврата денежных средств от банка вместо получения квартиры от застройщика.

5 Договор займа. Данная схема не подразумевает возникновения права требования квартиры от застройщика – вы просто предоставляете средства в качестве займа.



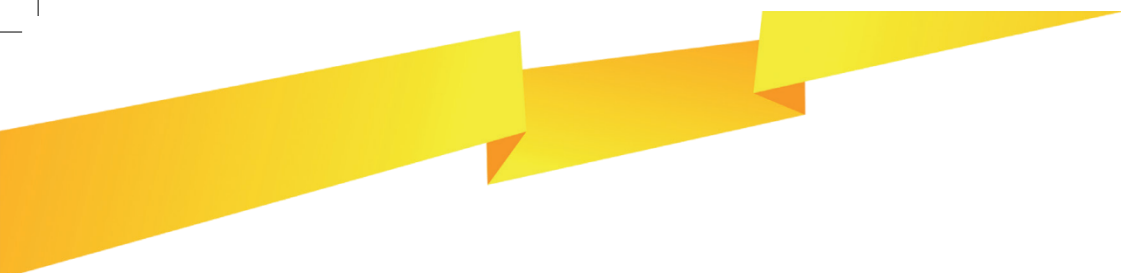
6 Покупка векселя. Покупатель приобретает ценную бумагу – вексель, который он потом может обменять на квартиру в построенном доме, то есть право, а не обязательство застройщика.

7 Договор соинвестирования или инвестиционный договор. Дольщик становится фактически партнером застройщика и, соответственно, разделяет с ним все коммерческие риски строительства.

8 Договор участия в совместной деятельности (простое товарищество). Все риски по данному договору стороны договора несут совместно, при этом покупатель участвует деньгами, а вторая сторона (так называемый «продавец») обычно участвует материальными активами, при этом руководит такой деятельностью именно «продавец». В этом случае также ваши шансы получения желаемой квартиры крайне малы.

9 Договор участия в хозяйственной деятельности потребительского общества. Такая деятельность регламентируется Федеральным законом от 19.06.1992 года № 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации».


Согласно статье 2 указанный закон не распространяется на потребительские кооперативы, осуществляющие свою деятельность на основании Федерального закона «О сельскохозяйственной кооперации», а также на иные специализированные потребительские кооперативы (гаражные, жилищно-строительные, кредитные и другие). В названиях указанных потребительских кооперативов использование слов «потребительское общество», «союз потребительских обществ» не допускается. То есть потребительское общество не может осуществлять деятельность по строительству жилья и привлечению денежных средств для этих целей.




10 **Договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве с его последующей оплатой без регистрации такого договора.**

Нередко право на недвижимость переуступается многократно. Чем больше уступок совершено в отношении квартиры, тем больше риск, что последний в цепочке жилье не получит. При оформлении уступки права по договору участия в долевом строительстве в точном соответствии с Законом № 214-ФЗ дольщику защищать свои интересы несколько проще. В таком случае этот договор подлежит обязательной государственной регистрации.

Регистрационная служба – орган государственной власти, призванный осуществлять и гарантировать надлежащее исполнение законодательства в отношении по продаже квартир в новостройках. Она проверяет соответствие всех необходимых условий, чтобы договор уступки был правомерным и законным. При выявлении фактов, свидетельствующих об обратном, договор уступки просто не регистрируют. Соответственно, новый дольщик избежит рисков приобрести незаконные или оспоримые права на квартиру в новостройке.



Подписывая «серый договор», вы должны понимать: велик шанс, что вы отдадите деньги, ничего не получив взамен. При любой из перечисленных схем покупатель лишены возможности реализовывать многочисленные права и гарантии, предоставленные им Законом № 214-ФЗ. Во всех случаях возрастает риск неоднократной продажи прав на одну и ту же квартиру. Последствия таких сделок рассматриваются только правоохранительными органами и судом.



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

- в уполномоченный орган исполнительной власти, осуществляющий контроль (надзор) в области долевого строительства много-квартирных домов (департамент строительства, архитектуры и градостроительства Костромской области);
- в органы прокуратуры;
- в органы внутренних дел (УМВД России по Костромской области).



Важно знать!

Внимательное изучение всех упомянутых в данной памятке нюансов поможет избежать в будущем возможных проблем. В случае, если у вас остались сомнения и вопросы до совершения каких-либо юридически значимых действий лучше сначала проконсультироваться с сотрудниками департамента строительства, архитектуры и градостроительства Костромской области по телефону (4942)37-27-67.