ПАМЯТКА УЧАСТНИКАДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ДОЛЬЩИКА)

Участие в долевомстроительстве жилья в нашей стране становится все более популярным. Иэтообъяснимо: стоимость квартиры в домена начальном этапе строительства значительно ниже, чем навторичномрынке.Длямногихгражданэто едва ли неединственныйспособулучшить свои жилищныеусловия.

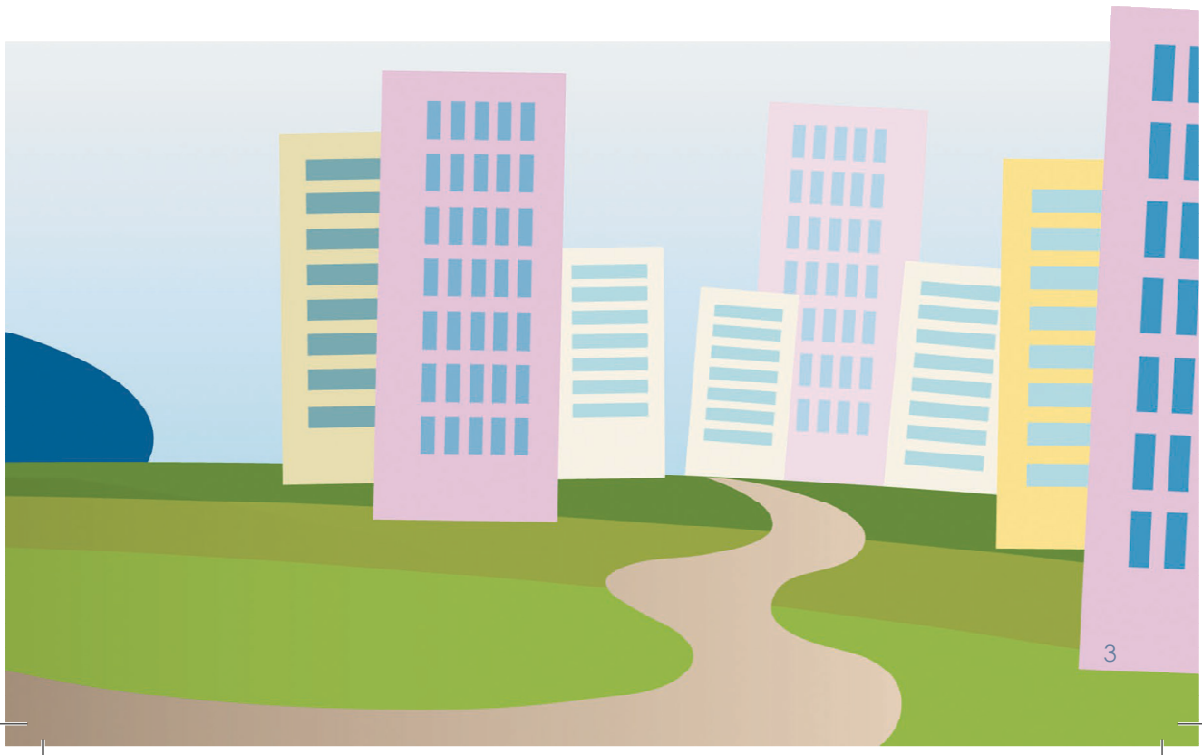
Однако поройграждане,вложившиеденьгивтакоестроительство, становятся «обманутыми дольщиками». Чащевсегопричиной остановки строительстваостановится банкротствозастройщика. Удольщиковнетденегнадоплату, азначит,строительствозаморозят нагоды.

Естьиоткровенномошенническиесхемы,когда «компании-однодневки» заманивают граждан низкими ценами на квартиры,не имея на руках ни документов на строительство,низемли,апотом исчезаютсисхденьгами.Нередки случаи так называемых «двойных продаж»,когдаоднуитужеквартиру продают нескольким покупателям.Втакихслучаяхостаетсялишь

обращаться в правоохранительные органыинадеятьсявзыскатьденьгисмошенниковчерезсуд.

Как бы ни развивалась ситуация, судьбе«обманутыхдольщиков»не позавидуешь.Онигодамиждутобещанных квартир, снимают жилье, тратятсвоинервыиденьги,судятся и выходят надемонстрации.

Темнеменееприобретатьжильенаэтапестроительстваможно. Ноделатьэтонужноответственно. Проверьте застройщика, изучите документы, заключите договор, предусмотренный законом. Все, чтовамнужнознать,чтобыобезопасить себя при покупке квартиры на этапе строительства, –содержитсявэтойпамятке.Онасоздана наосновеФедеральногозаконаот 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторыезаконодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), призванногозащищатьправаграждан, приобретающих квартиры на этапе строительства.



ПРОВЕРЯЕМ ПРОЕКТ

Шаг первый – внимательно изучаем проектную декларацию. Она должнабыть размещенанаофициальномсайте застройщика и в СМИ. Застройщик вправе неопубликовыватьпроектнуюдекларациювсредствахмассовойинформацииилинеразмещать еевинформационнотелекоммуникационныхсетях общего пользования, только если привлечение денежныхсредствгражданосуществляется без рекламы. Но даже вэтом случае он обязан предоставить проектную декларациюлюбомузаинтересованному лицу дляознакомления.

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

- офирменномнаименовании,местенахожденияирежимеработы застройщика;
- огосударственнойрегистрациизастройщика;
- обучредителяхзастройщика;
- о проектах строительства многоквартирных домов и (или)других объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течениетрехлет,предшествующихопубликованиюпроектнойдекларации,суказаниемместанахожденияуказанныхобъектовнедвижимости,сроковвводаихвэксплуатациювсоответствииспроектной документациейифактическихсроковвводаихвэксплуатацию;
- олицензии(еслиviдеятельностизастройщикаподлежитлицензированию);
- офинансовомрезультатетекущегогода;
- оразмерахкредиторской,дебиторскойзадолженности;
- оцелипроекта,этапахисрокахегореализации;
- о разрешениинастроительство;
- оправахзастройщиканаземельныйучасток,втомчислеореквизитахправоустанавливающихдокументов,собственнике,кадастровом номере,площадиземельногоучасткаиэлементахблагоустройства;
- оместоположениистроящихсядомовиихописание;

- околичествеквартирвдоме,гаражейииныхобъектовнедвижимости,передаваемыхдольщикам,сописаниемихтехническиххарактеристик в соответствии с проектнойдокументацией;
- о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирномдоме;
- осоставеобщегоимущества,котороебудетнаходитьсявобщейдолевойсобственности;
- опредполагаемомсрокеполученияразрешениянавводвэксплуатацию;
- об органе уполномоченном на выдачу разрешения на вводобъекта вэксплуатацию;
- овозможныхфинансовыхипрочихрискахимерахпоихдобровольномустраховании;
- опланируемойстоимостистроительства;
- о перечне организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы(подрядчиков);
- оспособеобеспеченияисполненияобязательствзастройщикаподоговору(сведенияодоговорестрахованияилидоговорепоручительства,в томчислереквизитысоответствующегодоговора,сведенияопоручителе или страховщике (наименование, идентификационный номерналогоплательщика, основной государственный регистрационныйномер, местонахождения),обобъектедолевогостроительства,вотношении которого заключен договор страхования или договор поручительства);
- обиныхдоговорахисделках,наоснованииктоpыхпривлекаются денежные средства длястроительства.

Такжеобращайтевниманиенауровеньцен,сложившийсянапервичномрынкежильявтомилииномрайоне.Еслипредлагаемаязастройщикомценанижерыночнойна20-30%,этодолжнонасторожить.

Участники долевого строительства дополнительно имеют право ознакомиться со следующими документами:

- разрешениемнастроительство;
- технико-экономическимобоснованиемпроектастроительствамногоквартирногодомаилииногообъектанедвижимости;
- заключениемгосударственнойэкспертизыпроектнойдокументации;

- 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 договора 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 осоответствииизастройщикаипроектнойдекларациитребованиям,установленнымчастью2статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительствемногоквартирныхдомов и иныхобъектовнедвижимости и о внесенииизмененийвнекоторые законодательные акты Российской Федерации»;

8) проект договора участия в долевомстроительстве или проектытаких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средствучастниковдолевого строительствадлястроительства (создания) многоквартирного дома и (или)иныхобъектовнедвижимости, отвечающие тре-бованиям Федеральногозаконаот30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевомстроительствемногоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений внекоторыезаконодательные акты Российской Федерации» иправилам,установленнымвсоответствиисчастью2статьи4Федеральногозаконаот30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительствемногоквартирныхдомов и иныхобъектовнедвижимости и о внесенииизмененийвнекоторые законодательные акты Российской Федерации»;

9) выбранныезастройщикомспособыобеспеченияисполненияобязательств подоговоруучастияв долевом строительстве в соот-

ветствииисчастью2статьи12.1 Фе-дерального закона от30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или ус- ловия привлечения денежных средств участников долевогостроительства по договору участия в долевомстроительствевсоответствииистребованиямистатей 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 изме-нений в некоторыезаконодательныеактыРоссийскойФедерации»;

10) договор поручительства с за-стройщиком, заключенный в соот- ветствии со статьей 15.3настоящегоФедеральногозаконавслучае, предусмотренном частью 3 ста- тьи 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изме- нений в некоторыезаконодательныеактыРоссийскойФедерации»;

11) фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояниеихстроительства(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 предмете 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 или 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 наименованияигорода(региона)регистрации–безэтихданныхпечать являетсянеофициальнойпечатьюорганизации,аобычнымштампом.

Всегдатребуйтеподписаниядокументовввашемприсутствииине стесняйтесь попросить у лица, подписывающего документ, общегражданскийпаспорт–этоединственныйдокумент,удостоверяющийличностьгражданина,выступающегоотлицаорганизации.

С 01.01.2017 Законом № 214-ФЗ устанавливаются определенные требованиякзастройщику,вт.ч.иналичиюуставногокапитала.Полномочия по проверке соответствия застройщика установленным требованиямвозлагаютсянаконтролирующийорган.Никтонемешаетивам самимубедитьсявпорядочностивыбранногозастройщика.

Такжеинформация,необходимаяпотенциальномуучастникудолевогостроительства,размещенанаофициальном сайте департамента строительства, архитектуры и градостроительства Костромской областиhttp://www.depstroyko.ru/вразделе «Контроль и надзор в сфере долевого строительства.

Помните!Потенциальныепокупателижильясамидолжныоценивать возможные риски исходя из имеющейся информации, при этом руководствоваться требованиями законодательства в области долевого строительства.

ЗАКЛЮЧАЕМДОГОВОР

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 требования 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 с строительством дома (домов). Заключая иные договоры, компания может реализовать 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 договоранеобходимовноситьнарасчетныйсчетвбанке,анивкоемслучаенепоприходному ордеру илирасписке.

Вдоговореучастиявдолевомстроительстве должнысодержатьсяследующиеусловия:

- 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 занеисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств попередачежилогопомещенияучастникудолевогостроительстваподоговорувпорядке,установленномстатьей15.2

ДОГОВОР

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

Приотсутствииихотябыодногоизэтихусловийдоговорбудетсчитаться незаключенным.Востальномвдоговоремогутбытьпрописанылюбые условия,непротиворечащиезаконодательствуРоссийскойФедерации. Какпример–условиядоговораучастиявдолевомстроительствеобоплате коммунальных услуг авансовыми платежами не противоречит законодательству РоссийскойФедерации.

Также в договор могут быть внесены любые другие условия, которые не противоречат требованиям законодательства РФ.Например, условиеоб оплатекоммунальных услуг авансовымиплатежами после передачи объ-екта долевогостроительства.

А вот условие оплатыкоммунальныхуслуг смоментавводадома вэксплуатациюявляетсянезаконным, так как в соответствииистребованиямип.6ч.2ст. 153Жилищногокодекса РФ обязанностьпо внесениюплатызажилое помещение икоммунальныеуслуги возникаетулица,принявшегоотзастройщикапо- слевыдачи емуразрешениянаввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данномдомепопередаточномуакту или иному документуо передаче,смоментатакойпередачи.

Иногда в договоре срок ввода в эксплуатацию дома или

срок передачи объектадолевого строительства прописываюткак «ориентировочный», в дальней-шем застройщик, мотивируя та- кой 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 договораподрядаявляетсясрокначалаиокончаниявыполненияработ. При вышеуказанной формулировкевдоговоресрокбудетсчитаться согласованным, просто это любая датавпределахуказанноговдоговореперио да.

Также необходимо обращать вниманиенаналичиевдоговоре условия о возможности изменениянены договора. Это позволитвамприизмененииплощади объекта долевогостроительства провести соответствующиерасчеты, в том числе возврат оплаченныхза лишние метрысредств.

Помните,чтодоговоручастиявдолевомстроительствесчитаетсязаключеннымтолькосмоментагосударственнойрегистрациивтерриториальноморганеРосреестра.

Скажите застройщику«НЕТ!», еслион:

- отказываетсяотгосударственнойрегистрациидоговораучастия в долевом строительстве в территориальном органеРосреестра;
- не соглашается указать в договоре условия его расторжения, а также условия оплаты лишних или компенсации недостающих квадратных метров и условия устранения недостатков после сда-чи 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 ПОДОГОВОРУ

Согласно поправкам к Закону № 214-ФЗ, с 1 января 2014 года застройщик обязанобеспечитьисполнениесвоих обязательств перед участникамидолевогостроительствапутемзаключениядоговорастрахованияилидоговорапоручительства.Договорстрахования,всвою очередь, может бытьзаключенскоммерческойстраховойорганизацией илиПотребительскимобществомвзаимногострахования гражданскойответственностизастройщиков (далее– Общество,ОВС застройщиков).

Еслизастройщиквыбираетбанковскую гарантию, то при невыполнении имсвоихобязательств дольщикиобращаютсявбанк,выдавший застройщику соответствующееепоручительство.Переченьбанков,соответствующихтребованиямстатьи15.13закона№214-ФЗ, представленнаофициальномсайтеЦентральногобанкаРоссий-ской Федерации всетиИнтернетпо адресуcbr.ru/credit.

Если застройщик заключает договор страхования скоммерческойстраховой 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/?PrtId=sv_insurance.

ОВС застройщиков –принципиальноновыймеханизмрегулированияотношений «застройщик-дольщик», созданный специально для осуществления страхования гражданской ответственности застройщиков. Общество страхует только своихчленов,поэтомудлязаключениядоговорастрахованиязастройщикунеобходимосначаластатьчленом Общества, пройдя тщательную проверку: членами ОВС застройщиковмогутстатьтолькосоциальноответственныезастройщикиснадежнойрепутациейнарынке.

Проверить, является ли застройщикчленомОВСзастройщиков, вы можетенаофициальномсайте Общества в сетиИнтернет поадресуwww.ovsz.ru/members.

Проверить, застрахован лиинтересующийвасобъектвОВСзастройщиков, вы можете там же по адресу www.ovsz.ru/insurance/objects.

Вцеляхдополнительнойзащитыправ,законныхинтересовиимущества участников долевого строительства, обязательства перед которыминеисполняютсязастройщиками,вотношениикоторыхарбитражнымсудомвведеныпроцедуры,применяемыевделеобанкротстве, Правительством Российской Федерации (постановление от 7 декабря 2016 года № 1310)созданфонд,средствакоторогоформируютсязасчетобязательныхотчислений(взносов)застройщиков,привлекающихденежныесредстваучастниковдолевогостроительствадлястроительства (создания)многоквартирныхдомови(или)иныхобъектовнедвижимости.Порядокуправленияуказаннымфондом,размерипорядок осуществленияобязательныхотчислений(взносов)застройщиковв фонд, условия и порядок использования средств фонда, а такжеправила 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 реестратребованийкредитороворазмере,составеиобочередности удовлетворениятребований.

Принаступлениистраховогосл
учая дольщик (выгодоприоб-
ретатель) должен обратиться в
страховую
организациюилиОВСзастройщи
ков впределахсрокаисковой
давности приобращении
взыскания на предмет залога в
соответствии с3аконом214-
ФЗили до завершения
конкурсного производства в
отношении за- стройщика.

Порядок страховой выплаты
пристрахованииответственности
застройщика регулируетсядого-
вором
страхованияиправиламистрахов
ания, которые утвержда- ются
страховщикомиявляютсянеотъе
млемойчастьюдоговорастрахов
ания. В отношении ОВС
застройщиков Федеральный за-
кон
«Овзаимномстраховании»устан
авливает обязанность вы-
платыстрахователювозмещениявыг
одоприобретателю
всрок,непревышающий
тридцати дней с даты
представлениядокументов
выгодоприобретателем, независимо от наличия и размера задолженности члена обществапо уплате страховойпремии.

Размер полного страхово-го 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, умноженнойна общую площадь приобретенного жилогопомещения.

Обязательное страхование или поручительство будет распространяться только на объекты строительства, первый договор долевого участия по которым заключен после 01.01.2014. Застройщикобязансообщитьпокупателямоналичииилиотсутствии предусмотренного законом обеспечения своихобязательств.

Наименьшие риски покупатель несет в случае, если застройщик:

- являетсячленомОВСзастройщиков;
- является клиентом крупной коммерческой страховойкомпаниииз спискаЦБ;
- имеет поручительство надежногобанка.

Таким образом, Закон № 214-ФЗ предусматривает два обязательных способа обеспечения исполнения обязательства по передаче жилогопомещения:

1. залог(когдапризнаютсянаходящимисявзалогепредоставленныйдлястроительствамногоквартирногодомаземельныйучастокистроящийсянанеммногоквартирныйдом);
2. указанные выше договоры поручительства или страхования.

С 01.01.2017 и до внесения соответствующих изменений в 214-ФЗотчисление застройщиками денежных средств в компенсационныйфонддолевогостроительства не отменяет их обязанности обеспечить исполнениесвоих обязательств подоговору участия в долевом строительстве вышеназванными способами.

Важно понимать!
Федеральныйзаконот30.12.2004№214-ФЗ«Обучастиивдолевом строительствемногоквартирныхдомовиныхобъектовнедвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РоссийскойФедерации»предоставляетучастникамдолевогостроительстваширокиеправа,требованиякзастройщикувслучаенеисполнения последним своихобязательств.

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 переда-чи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, является получениеразрешениянавводвэксплуатацию жилого дома, в котором находитсяобъектдолевогостроительства, и уплата дольщикомобусловленной договоромцены.

Если застройщик по каким-то причинамнеторопитсяпередать вам квартиру, вам необходимо письменнообратитьсякзастройщику(должнабытьотметкаопринятии обращения) с заявлением о передаче вам объекта долевого участия.Вдальнейшемэтоможет помочь в случаенеобоснованного составления застройщиком одностороннего акта приема-передачиобъекта.

Сам по себе актприема-передачиобъектанеявляетсяформализованным документом, поэтому смеломожетевычеркиватьвнем то, что не соответствует фактическомуположениюдел.

Здесьнадопониматьследующее:

– еслиВамэтаквартираочень нужна и выявленные недостат-ки не являются критическими, вы можете подписать акт суказанием выявленных недостатков, при этомкактуприложитьдосудебную претензию с указанием порядка и сроков устранениянедостатков;

– если вы имеетевозможность дождаться устранения недостатков, то не подписывайте акт, но направьте застройщикутребованиесуказаниемвыявленныхнедостаткови предложением по их устранению.

Важно знать!
Любыеобщениясзастройщикомповопросуисполненияобязательствподоговорулучшефиксироватьнабумагеивручатьзастройщикунадлежащимобразом(вофисеподроспись,заказнымписьмом илителеграммой).

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ

Создание жилищно-строительного кооператива(ЖСК) имеет много преимуществ.ЖСКкакколлективныйзастройщик сам выбирает местоположение объекта. ЖСК освобожденотцелогоряданалогов.ЖСК имеет возможность привлекать кредитные средства. ЖСК сам формирует приемлемую смету работивыбираетподрядчика,что зачастую позволяет значительно снизить цену квадратного метра посравнениюсрыночной.

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

Сутьеевтом,чтокомпания-застройщиксоздает«карманный» ЖСК.Вэтомслучаеразрешениена строительствооформленонакомпанию,землянаходитсяваренде иливсобственностикомпании,а ЖСК является, по сути, «кошельком»илисоинвестором.

Эта схема противоречитсамой идее объединения граждан в кооперативрадистроительствабез посредников, закрепленной Жилищнымкодексом,иявляетсянезаконной. Закон № 214-ФЗ не защищает права граждан, вложивших средства в покупку жилья путем вступлениявЖСК,неявляющийся застройщиком (не имеющий разрешениянастроительство).

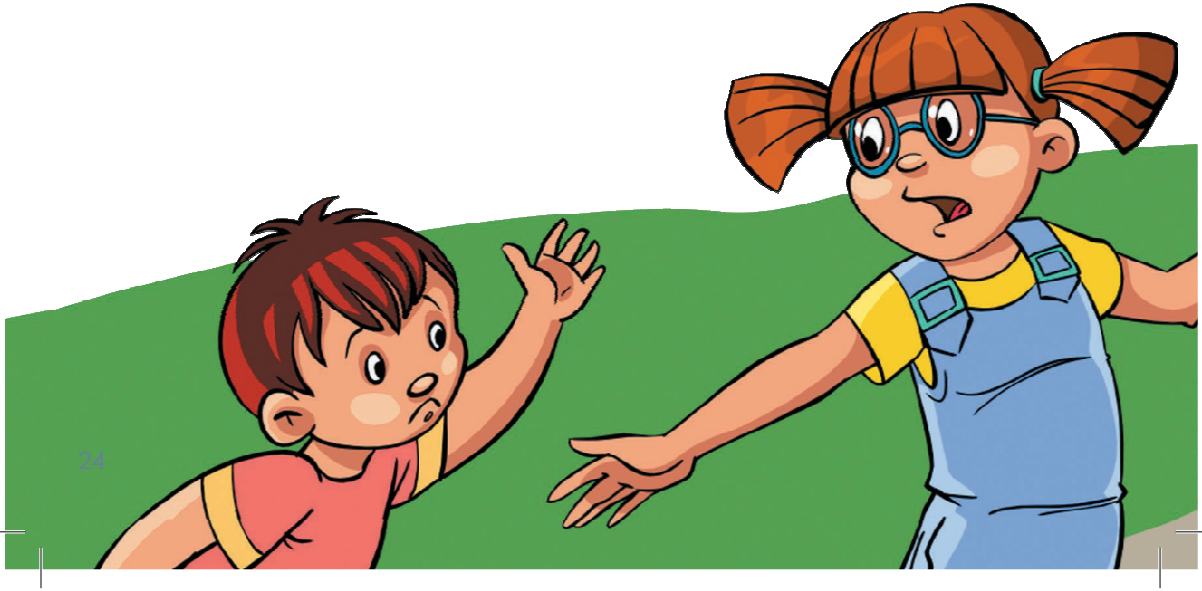
Если вы планируете вступить в кооператив, осуществляющий строительство многоквартирного дома,обязательноубедитесь,что земельный участок находится в собственности или в аренде этого ЖСК, что разрешение на строительствовыданонаЖСКиименно ЖСК являетсязастройщиком.

ОСТОРОЖНО: «СЕРЫЕ СХЕМЫ» В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ!

Еще раз обращаем ваше внимание: заключение любого договора сцельюприобретенияжильявстроящемсямногоквартирномдоме, помимодоговораучастиявдолевомстроительстве,незаконно.

Числосомнительных,рисковыхсхемпостоянно растет, перечислим лишь некоторые изних.

1 **Предварительный договор купли-продажи квартиры.** Застройщик заключает с покупателем договор, по которому обязуется продать ему квартиру по договору купли-продажи, когдадомбудетпостроен.Деньги,которыепокупательпопредварительномудоговоруплатитзастройщику,считаются«обеспечительнымплатежом».Застройщикможетнезаключитьосновнойдоговор



купли-продажи в срок, определенный предварительным договором. Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороныдолжны заключитьосновнойдоговор,оннебудетзаключен.Частохарактеристикиквартиры,определенныепредварительнымдоговором,не соответствуют фактически построенной. Цена квартиры в основном договоре может стать значительно выше, чем впредварительном. В случае нарушения застройщиком договора покупателю придется доказыватьсамфактоплатысредствподоговору.Упокупателяне возникает права требованияквартиры.

Не исключен риск, что в лучшем случае компания, использовавденьгипокупателейкакбеспроцентныйкредит,простои хвернет,ав худшем – имеется опасность «двойныхпродаж».

2 **Предварительный договор участия в долевом строитель-стве.** При использовании данной схемы, как и при использова-нии предыдущей, основной опасностью является неполучение застройщикомразрешительнойдокументациии,соответственно, незаключение основного договора участия в долевом строительстве в срок, определенный предварительнымдоговором.

3 **Договор бронирования.** Застройщик предлагает внести 10-30%стоимостиквартирывсамомначалестроительства,чаще всего,когдаунегонетдажеразрешениянастроительство.Договор бронирования ничего не гарантирует. Покупатель может не получить ни квартиры, ни денег.

4 **«Депозитная» или «банковская» схема.** Застройщик продает квартирытолькотемклиентам,укоторыхестьсчетопределенноговидавбанке,скоторымузастройщикаестьпартнерские отношения.Застройщиквэтомслучаенеучаствуетвпривлечении средств покупателей, а кредитуется у банка. Дольщик вносит денежныесредства на депозитный счет банка, формально не имеющего к строительству никакого отношения. Данная схема неподразумевает возникновенияправатребованияквартирыотзастройщика.Существуетрискполучениячерезопределенныйсроквозвратаденежных средств от банка вместо получения квартиры отзастройщика.

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,которыйонпотомможетобменятьнаквартирувпостроенном доме, то есть право, а не обязательствозастройщика.

7 **Договор соинвестирования или инвестиционный договор.** Дольщикстановитсяфактическипартнеромзастройщикаи,соответственно,разделяетснимвсекоммерческиерискистроительства.

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».Вэтомслучаетакжевашишансыполученияжелаемойквартирыкрайнемалы.

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 правонанедвижимостьпереуступаетсямногократно.Чембольше уступоксовершеновотношениикартиры,тембольшериск,чтопоследнийв цепочке жилье не получит. При оформлении уступкиправа подоговоруучастиявдолевомстроительствевточномсоответствии сЗаконом№214-ФЗдольщикузащищатьсвоиинтересынесколько проще. В таком случае этот договор подлежит обязательной государственнойрегистрации.

Регистрационная служба – орган государственной власти, призванный осуществлять и гарантировать надлежащее исполнение законодательства в отношениях по продаже квартир в новостройках. Онапроверяетсоответствиевсехнеобходимыхусловий,чтобыдоговоруступкибылправомернымизаконным.Привыявлениифактов, свидетельствующихобобратном,договоруступкипростонезарегистрируют.Соответственно,новыйдольщикизбежитрисковприобрестинезаконныеилиоспоримыеправанаквартирувновостройке.

Подписывая«серыйдоговор»,выдолжныпонимать:великшанс,что выотдадитеденьги,ничегонеполучиввзамен.Прилюбойизперечисленныхсхемпокупателилишенывозможностиреализовывать многочисленные права и гарантии, предоставленные им Законом№214-ФЗ.Вовсехслучаяхвозрастаетрискнеоднократнойпродажи правнаоднуитужеквартиру.Последствиятакихсделокрассматриваются только правоохранительными органами и судом.

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

- в уполномоченный орган исполнительной власти,осуществляющийконтроль(надзор)вобластид олевогостроительствамного-квартирных домов (департамент строительства, архитектуры и градостроительства Костромской области);
- в органыпрокуратуры;
- 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.