

4 Скажите застройщику

НЕТ

если он:

- отказывается от государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;
- вместо договора участия в долевом строительстве предлагает какой-либо предварительный договор; покупку векселей на сумму, равнозначную стоимости будущей квартиры; вступление в какое-либо коммандитное товарищество; паевой или накопительный кооператив, если вместо возврата внесенных денежных средств Вам предлагают получить в собственность жилое помещение в строящемся доме и т.п. организации;
- ущемляет права дольщика и не соглашается указать в договоре условия его расторжения, условия оплаты лишних или компенсации недостающих квадратных метров и условия устранения недостатков квартиры после сдачи дома;
- не указывает в договоре ответственность за несоблюдение сроков сдачи дома, предусматривает возможность изменения этого срока в одностороннем порядке;
- не предоставляет указанные ниже документы.

Требуйте правильного документального оформления Вашего участия в долевом строительстве!

5 Застройщик обязан, если перечисленные ниже документы не размещены в открытой части единой информационной системы жилищного строительства, представить для ознакомления любому обратившемуся лицу:



учредительные документы застройщика (Устав);



свидетельство о государственной регистрации застройщика;



свидетельство о постановке юридического лица на учет в налоговом органе;



утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторские заключения за период осуществления деятельности застройщиком, но не более чем за три года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный в настоящем пункте период.

Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной ч. 2 ст. 3.1 Федеральным законом № 214-ФЗ, в том числе о земельном участке и строящемся объекте, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>, а также на официальном сайте застройщика в сети Интернет.



ФОНД ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА
ЯНАО

ПРАВИЛА «ПОКУПКИ КВАРТИРЫ» В СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ

WWW.ФЖСЯНАО.РФ

1 Большинство людей, которые решили купить квартиру в строящемся доме, при покупке интересуются в первую очередь расположением дома, параметрами квартиры (такими, как площадь, этаж, планировка комнат и т.д.), не обращая внимание порой на такие существенные аспекты, как способ привлечения денежных средств, вид договора, на основании которого привлекаются денежные средства, а так же организационно-правовой статус застройщика.

Нормы, регулирующие отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для участия в долевом строительстве, содержатся в Федеральном законе 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».

В соответствии с указанным законом, привлекать денежные средства можно только по договору участия в долевом строительстве, после его государственной регистрации.

Законодательством предложена еще одна законная возможность привлечения денежных средств для строительства жилых домов —

возможность привлечения денежных средств жилищно-строительными

кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Важно! Иных способов привлечения денежных средств граждан для участия в долевом строительстве многоквартирных домов законодательством не предусмотрено!



2 Что касается лица, непосредственно привлекающего денежные средства граждан, то им может быть только застройщик – хозяйственное общество:

- которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;
- которое имеет 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»), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;
- наименование которого содержит слова «специализированный застройщик».



3 Договор участия в долевом строительстве должен содержать:

- указание конкретного объекта долевого строительства;
 - срок передачи застройщиком объекта;
 - цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
 - гарантийный срок на объект долевого строительства;
 - одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:
- а) исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
- б) размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

Внимание!

По общему правилу участник долевого строительства вносит оплату на счет эскроу в банке, который соответствует критериям, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 18.06.2018 № 697. Счет эскроу открывается уполномоченным банком для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи средств застройщику. Основным преимуществом счета эскроу является высокий уровень сохранности денежных средств. Это абсолютная гарантия того, что средства будут выплачены контрагенту лишь в том случае, если он выполнит принятые на себя обязательства по договору.

Вышеуказанные условия договора должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.

Внимание! При отсутствии в договоре указанных условий договор считается незаключенным.

Помните! Договор участия в долевом строительстве считается заключенным с даты его государственной регистрации!