**Памятка участнику долевого строительства многоквартирного дома**

В соответствии со ст. 40 Конституции Российской Федерации каждый человек имеет право на жилище. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Возможность реализации этого права путем строительства жилья за счет собственных средств граждан без ограничения площади закреплена нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее - Закон) и ряда других законодательных актов.

Количество граждан, обращающихся к долевому строительству многоквартирных домов в целях улучшения жилищных условий, растет с каждым годом. Любой гражданин, решивший заключить договор долевого строительства, должен иметь представление об особенностях долевого строительства, чтобы не допустить нарушения собственных законных прав.

 **ПРОВЕРЯЕМ ПРОЕКТ**

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 строительно-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 поручи- теле или страховщике (наименование, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, местонахождения),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 ИМЕЮТ ПРАВО**:

Дополнительно 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.

**ВНИМАНИЕ:** 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 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 строительства (создания) 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 соответствии 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 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.

 **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.

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.

  **О ДОГОВОРЕ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**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 требований 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.

**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.

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

**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, рисковых 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, не заключение 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 кредитуется 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)  Договор соинвестирования или инвестиционный договор.  Дольщик становится фактически партнером застройщика и, соответственно, разделяет с ним все коммерческие риски строительства. 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.

7)  Договор участия в хозяйственной деятельности потребительского общества. Такая деятельность регламентируется Федеральным законом от 19.06.1992 № 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.

8) 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.

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

**СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ:**

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

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

2. Договоры страхования или поручительства. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве застройщик вместе с документами, необходимыми для регистрации договора, обязан предоставить один из следующих документов:

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

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

Непредставление этих договоров может быть основанием для отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Страхование гражданской ответственности застройщика возможно: путем участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков; путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования. Страхование осуществляется за счет средств застройщика.

 **ВНИМАНИЕ:** Проверить, является ли застройщик членом общества взаимного страхования застройщиков, Вы можете на официальном сайте Общества в сети Интернет по адресу [www.ovsz.ru/members](http://www.ovsz.ru/members).

Проверить, застрахован ли интересующий Вас объект в обществе взаимного страхования застройщиков, Вы можете там же по адресу [www.ovsz.ru/insurance/objects](http://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 заключили 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.

 Наименьшие риски покупатель несет в случае, если застройщик:

- является членом общества взаимного страхования застройщиков;

- является клиентом крупной коммерческой страховой компании из списка ЦБ;

- имеет поручительство надежного банка.

 По вопросу предоставления недостоверных сведений об услугах застройщика, нарушения прав потребителей при включении в договор долевого участия в строительстве незаконных условий Вы можете обратиться в Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Челябинской области.

 Почтовый адрес: г. Челябинск, ул. Елькина, 73

 Если у Вас возникают подозрения, что застройщик привлекает средства граждан по незаконной схеме, Вы можете обратиться:

- в Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области;

- в органы прокуратуры;

- в органы внутренних дел.

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

27.06.2018