

Памятка дольщикам



**Инспекция государственного строительного
надзора Волгоградской области**

Основные разделы памятки дольщика



1. Что такое долевое строительство?
2. Основные понятия в долевом строительстве?
3. «Плюсы» и «минусы» долевого строительства?
4. Основной закон в сфере долевого строительства
5. Как правильно заключить ДДУ?
6. Как проверить застройщика?
7. Что такое ЖСК?
8. Чем опасны «серые» схемы?
9. Что делать при банкротстве застройщика?
10. Куда обратиться?

Что такое долевое строительство?



Долевое строительство - строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц, у которых впоследствии возникают право собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости

Основные понятия в долевом строительстве



Застройщик

юридическое лицо, имеющее в собственности, на праве аренды или безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для возведения многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство

Объект долевого строительства

жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

Участники долевого строительства

граждане и юридические лица, которые на основании договора участия в долевом строительстве собственными или заемными денежными средствами участвуют в строительстве (создании) многоквартирного жилого дома

«Плюсы» и «минусы» долевого строительства



Преимущества долевого строительства:

Цены ниже, чем на рынке вторичного жилья, приблизительно на 20%
«Чистая» юридическая история жилого помещения
Новое комфортабельное жилье с возможностью индивидуальной планировки
Наличие социальных объектов в шаговой доступности



Риски участников долевого строительства:

Задержка сроков строительства (риск возникновения долгостроя)
Банкротство застройщика
Риск двойных продаж, если квартира продается не по 214-ФЗ



214-ФЗ – основной закон в долевом строительстве



214-ФЗ содержит:

Условия заключения и требования к содержанию разделов договора участия в долевом строительстве (ДДУ)

Ответственность сторон за нарушение обязательств по договору

Ответственность застройщика за качество строительства и несоблюдение сроков

Ответственность участников долевого строительства за просрочку платежей

Полномочия контролирующего органа субъекта РФ



214-ФЗ – основной закон в долевом строительстве



Законодательством допускается привлечение денежных средств граждан только

на основании договора участия в долевом строительстве (ДДУ)

путем выпуска жилищных сертификатов

жилищно-строительными (ЖСК) и жилищными накопительными кооперативами, обладающими правами застройщика

Наиболее надежным считается заключение ДДУ!

Привлекать денежные средства в обход 214-ФЗ запрещено!



Как правильно заключить ДДУ?



Договор участия в долевом строительстве должен содержать:

Определение конкретного объекта долевого строительства

Срок передачи застройщиком объекта

Цену договора, сроки и порядок ее уплаты

Гарантийный срок на объект

Способ обеспечения застройщиком обязательств по договору (с 01.01.2014 г.)



Как правильно заключить ДДУ?



Способ обеспечения застройщиком обязательств по договору (с 01.01.2014 г.)



Договор
поручительства



Полис, выданный
Обществом взаимного



Договор страхования
ответственности
со страховыми
организациями

Страхование показало свою несостоятельность, поэтому
с 01.01.2017 предусмотрено создание
Компенсационного фонда

Как правильно заключить ДДУ?



Оплата квартиры должна производиться только после получения на руки зарегистрированного в Управлении Росреестра договора

Заключайте ДДУ только с застройщиком

Допускается уступка прав требований по ДДУ при условии государственной регистрации этой уступки

При отсутствии хотя бы одного из условий договор будет считаться незаключенным

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



Как проверить застройщика?



Шаг 1. Обращайте внимание!

На сайте застройщика должна быть опубликована информация о деятельности (с 01.01.2017 г.):

- Заключение уполномоченного органа;
- Способ обеспечения обязательств по ДДУ;
- Проектная декларация;
- Проект ДДУ;
- Документы о застройщике;
- Фото строящегося объекта и др.

- Учредительные документы застройщика;
- Свидетельство о государственной регистрации;
- Свидетельство о постановке на учет в налоговый орган;
- Бухгалтерская отчетность за последние 3 года;
- Аудиторское заключение за последний год

Шаг 3. Проверяйте документы застройщика!

Шаг 2. Требуйте документы на объект!

- Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта;
- Проектная документация со всеми внесенными изменениями;
- Заключение государственной экспертизы по проекту

Список застройщиков, предоставляющих отчетность в Облстройназор, доступен по ссылке

Шаг 4. Найдите застройщика в списке работающих по 214-ФЗ!

Что такое ЖСК?

При вступлении в ЖСК проверьте:

Правоустанавливающие документы на юридическое лицо

Документы на земельный участок, предоставленный в безвозмездное срочное пользование ЖСК

Разрешение на строительство, оформленное

Устав кооператива на наличие дополнительных плат, не предусмотренных договором пая

Жилищно-строительный кооператив – некоммерческое объединение людей или организаций в целях строительства многоквартирного



Чем опасны «серые» схемы?



Вас пытаются обмануть, если застройщик предлагает приобрести жилье:

По предварительному договору

По договору соинвестирования

По договору купли-продажи

По вексельной схеме

Через ЖСК, не являющийся застройщиком

Чем опасны «серые» схемы?

Возможные риски покупки квартиры по «серым» схемам:

граждане не будут включены в единый Реестр пострадавших граждан, если объект не будет сдан в срок

контролирующие органы не осуществляют надзор за целевым использованием денежных средств

увеличение стоимости квадратного метра

квартира может быть продана дважды

сдача объекта может быть отложена на неопределенный срок (риск возникновения долгостроя)

наличие многолетних судебных тяжб



Что делать при банкротстве застройщика?

После введения процедуры банкротства участники долевого строительства могут предъявить требования к застройщику по возврату денежных средств, возмещению убытков, передаче жилых помещений только в рамках дела о банкротстве, заведенного Арбитражным судом.

Для этого гражданам необходимо:

При введении процедуры банкротства подать заявление в Арбитражный суд о включении в реестр требований кредиторов (копию – арбитражному управляющему и застройщику)

По решению суда арбитражный управляющий вносит данные в указанный реестр

На собрании кредиторов принимаются решения о дальнейшей судьбе дома: дострой дома, передача ЖСК или возврат денежных средств

При решении о передаче дома ЖСК граждане создают кооператив, арбитражный управляющий готовит заключение о возможности передачи объекта, обращаются в суд с ходатайством о передаче дома на достройку ЖСК

Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечению двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства



Куда обратиться?



Инспекция государственного строительного надзора Волгоградской области

Обратится можно через электронную приемную на портале Губернатора
Волгоградской области и Администрации Волгоградской области

<http://www.volgograd.ru/requests/>

По всем вопросам звонить на «горячую линию»:

(8442) 35-25-87

Понедельник – пятница

с 8.30 до 17.30

