



ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРОКУРАТУРА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПАМЯТКА «КАК НЕ СТАТЬ ОБМАНУТЫМ ДОЛЬЩИКОМ В НОВОСТРОЙКЕ»



г. Саратов, 2018 г.



В настоящее время строительство принадлежит к числу наиболее интенсивно развивающихся отраслей экономики. Это связано с тем, что изменение социально-экономической и политической ситуации, возрождение рыночных отношений в России привели к развитию негосударственного сектора в строительстве, что способствовало увеличению потребительского спроса на жилье, в то время как государство

перестало играть ведущую роль в решении жилищных проблем граждан.

С принятием в 2004 г. Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) все более популярным становится участие в долевом строительстве жилья.

Стоимость жилых помещений на этапе строительства значительно ниже, нежели в готовом доме. Для многих граждан это едва ли не единственный способ улучшить свои жилищные условия.

Однако часто граждане, вложившие свои средства (деньги) в строительство, становятся так называемыми обманутыми дольщиками. Наступил экономический кризис, компания не просчитала риски, обанкротилась – в результате строительство заморожено на долгие годы.

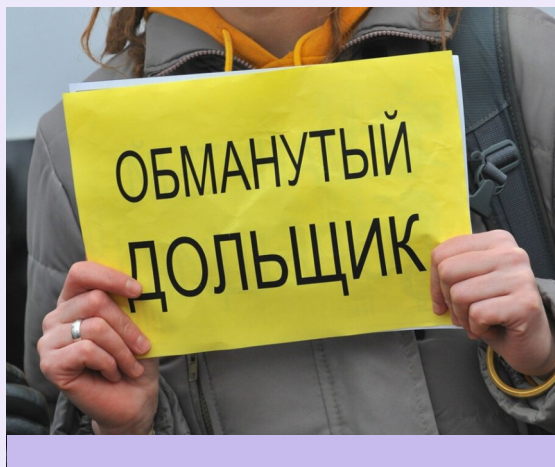
Присутствуют и откровенно мошеннические схемы, когда компании-однодневки

заманивают граждан низкими ценами на квартиры, не имея на руках ни документов на строительство, ни земли, а потом исчезают с деньгами дольщиков. Нередки двойные продажи, когда одно и то же жилое помещение продают нескольким покупателям. В таких случаях остается лишь обращаться в правоохранительные органы и надеяться взыскать деньги с мошенника. При этом зачастую решение вопросов с возобновлением строительства и вводом в эксплуатацию жилых многоквартирных домов затягивается на долгие годы.

Несмотря на все риски, приобретать жилье на этапе строительства можно, но подходить к этому процессу необходимо со всей ответственностью.

Что нужно знать гражданам для того, чтобы не пополнить ряды обманутых дольщиков

Основное правило, которое следует соблюдать для того, чтобы не стать обманутым дольщиком, – это просто быть всегда внимательным. Документы стоит проверять с особой осторожностью, обязательно читать все бумаги и обращать внимание на каждый пункт.



Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого участия в строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, урегулированы положениями Федерального закона № 214-ФЗ.

В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ под **застройщиком** понимается юридическое лицо независимо



от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом о содействии развитию жилищного строительства, Земельным кодексом Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Объектом долевого строительства признается жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Прежде чем вложить средства в строительство многоквартирного жилого дома, следует удостовериться в надежности застройщика, не «купившись» на рекламу, пусть даже из самого надежного источника.

Для начала необходимо узнать, сколько лет работает компания на рынке строительства жилья, сколько объектов ею реализовано, имеются ли среди них приостановленные стройки или «долгострои».

Самая объективная оценка застройщика – уже введенные им в эксплуатацию дома. Если компания имеет ряд успешно реализованных проектов,

не нарушает сроки строительства – это хороший аргумент в пользу того, чтобы заключить с ней договор.

Значительную часть информации о застройщике можно почерпнуть из проектной декларации, которую он в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ обязан опубликовать в средствах массовой информации или в сети Интернет (чаще всего публикуется на официальном интернет-сайте застройщика) не позднее чем за четырнадцать дней до заключения с гражданами первого договора об участии в долевом строительстве.

Проектная декларация должна содержать сведения:

- о цели проекта, этапах и сроках его реализации;
- о разрешении на строительство;
- о правах застройщика на земельный участок, о границах и площади земельного участка, элементах благоустройства;
- о местоположении строящихся домов, их описание;
- о количестве квартир в доме, гаражей и иных объектов недвижимости, передаваемых дольщикам, с описанием их технических характеристик;
- о составе общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности;
- о сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию;
- о возможных финансовых и прочих рисках и мерах по их добровольному страхованию;
- о планируемой стоимости строительства;
- о подрядчиках;
- о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору;
- об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства.

Чем больше доступной информации предоставляет застройщик, тем меньше сомнений в его стабильности и надежности.

Обязательно запросите у застройщика следующие документы:

- учредительные документы;
- свидетельство о государственной регистрации застройщика;



- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, распределение прибыли и убытков за последние три года.

Эти документы позволят проверить сам факт существования данной организации и компетенцию лица, подписывающего документы.

Если Вы имеете твердое намерение на покупку квартиры в новостройке от застройщика, необходимо выехать непосредственно на сам строительный объект. На ограждении каждой стройки есть информационный щит, где будет написано, кто ведет работы, что именно строится, сроки начала и окончания работ. Внимательно изучите его, убедитесь, что строится именно этот объект и находится он именно в той стадии строительства, о которой Вам сообщил застройщик.

Обращайте внимание на уровень цен на квартиры в строящихся домах. Цена значительно ниже рыночной (на 20–30%) – повод еще более тщательно проверить все документы.

Стабильно развивающемуся и работающему застройщику нет необходимости продавать дешево построенную им недвижимость, некоторые фирмы даже способны строить новостройки с расчетом на то, что продадут в течение какого-то неопределенного времени. На застройщиков, которые могут себе подобное позволить, стоит обратить особое внимание.

Договор участия в долевом строительстве

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Перед заключением договора участия в долевом строительстве 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 и кадастровый паспорт земельного участка) сопоставьте правообладателя земельного участка, указанного в свидетельстве о государственной регистрации права, с продавцом.

Обязательно обратите внимание на категорию земли и вид разрешенного использования земельного участка. Помните, что на землях сельскохозяйственного назначения, независимо от вида разрешенного использования земельного участка, возводить многоквартирные дома незаконно. Строительство многоквартирных домов незаконно также на землях с видом



разрешенного использования «для дачного строительства», «индивидуального жилищного строительства», «садоводства», «огородничества», «ведения личного подсобного хозяйства», даже если они имеют категорию «земли населенных пунктов».

Договор долевого участия в строительстве должен содержать:

- наименование «договор участия в долевого строительстве» (не должен называться по-другому: в наименовании договора не должно быть таких слов, как: предварительный договор, договор купли-продажи, договор инвестирования и т.п.);
- определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства (квартира с указанием её характеристики, номер квартиры, этаж, предварительная общая и жилая площадь, адрес объекта строительства);
- срок передачи объекта строительства;
- цену договора, сроки и порядок его оплаты;
- гарантийный срок на объект строительства.

При этом следует иметь в виду, что договор должен быть заключён только с застройщиком, а не с другим юридическим лицом, которое выступает от имени застройщика.

Важно! При отсутствии хотя бы одного из вышеуказанных условий договор будет считаться не заключённым.

В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ договор долевого участия в строительстве подлежит обязательной государственной регистрации; перечисление денежных средств застройщику необходимо осуществлять только после государственной регистрации договора.

Государственная регистрация в установленном порядке договора участия в долевом строительстве является гарантией того, что недобросовестный застройщик не сможет осуществить так называемую двойную продажу, когда договор в отношении конкретного жилого помещения заключается с несколькими участниками долевого строительства.

Заклучайте договор долевого участия в строительстве только с застройщиком. Ни в коем случае не с инвестором, генподрядчиком или любой другой организацией.

Участники долевого строительства имеют право:

- расторгнуть договор и немедленно получить денежные средства и проценты в двойном размере на сумму этих средств в случае привлечения денежных средств лицом, не имеющим на это право;
- получить неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства;
- безвозмездно требовать устранения недостатков, или соразмерного уменьшения цены договора, или возмещения расходов дольщика на устранение недостатков, или в одностороннем (внесудебном) порядке отказа от исполнения договора в случае существенного нарушения требований к качеству объекта;
- требовать составления акта с указанием ненадлежащего качества объекта строительства;
- расторгнуть договор в одностороннем (внесудебном) порядке в случае неисполнения застройщиком обязательств по передаче объекта в установленный договором срок;
- расторгнуть договор в судебном порядке в случае прекращения или приостановления строительства, существенного изменения проектной документации, существенного изменения размера объекта, изменения назначения общего имущества, входящего в состав объекта строительства;



- уступить право требования по договору участия в долевом строительстве.

Не соглашайтесь на заключение договоров займа, соинвестирования, вексельного, предварительной купли-продажи или выкуп договора долевого участия.

Помните, что единственным законным документом является договор долевого участия, оформленный в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ. По этому договору гражданин не дает застройщику денег в долг. При этом риски, связанные с долевым строительством, страхуются.

Если застройщик предлагает заключить договор по «серой» схеме, велик риск, что он изначально не планирует выполнять свои обязательства перед Вами.

Данные схемы применяются застройщиками для ухода от государственного контроля за долевым строительством. Подписывая такой договор, Вы должны понимать: велик шанс, что Вы отдадите деньги, ничего не получив взамен. При любой из перечисленных схем дольщики лишены возможности реализовать многочисленные права и гарантии, предоставленные законодательством о долевом строительстве.

Только договор долевого участия в строительстве гарантирует защиту прав и интересов граждан. При его заключении объект незавершенного строительства и земельный участок находятся в залоге дольщиков. Даже в случае банкротства застройщика требования участников строительства удовлетворяются перед кредиторами и подрядчиками в первую очередь.

Обязанности участника долевого строительства

Федеральным законом № 214-ФЗ предусмотрены обязанности участника долевого строительства:

- производить платеж в установленный договором период (невыполнение этой обязанности влечёт за собой уплату неустойки и расторжение договора застройщиком в одностороннем порядке);

- приступить к принятию объекта строительства в предусмотренный договором срок или в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения о завершении строительства.

Порядок приёмки объекта долевого строительства предусматривает приёмку объекта по передаточному акту или иному документу не ранее чем после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

До подписания передаточного акта участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта требованиям качества, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения застройщиком выявленных недостатков, уменьшения цены договора или возмещения расходов на устранение недостатков.



В случае игнорирования законных требований

застройщиком участник долевого строительства имеет право обратиться в суд с требованием о взыскании неустойки (пени) за просрочку передачи объекта долевого строительства. Также в случае грубого нарушения застройщиком срока передачи объекта долевого строительства участник вправе потребовать в судебном порядке расторжения договора долевого участия в строительстве жилья, возврата денежной суммы, внесенной в счет оплаты по договору, и взыскания неустойки (пени) за просрочку передачи объекта долевого строительства.

КУДА ОБРАЩАТЬСЯ В СЛУЧАЕ НАРУШЕНИЯ ПРАВ:

- в органы прокуратуры области по месту нахождения (контакты прокуратур городов и районов размещены на сайте прокуратуры области www.sarprok.ru);

- в прокуратуру Саратовской области по адресу:
410002, г. Саратов, ул. им. Е.Ф. Григорьева, 33/39;
тел. 8(845-2) 49-66-78;
на сайте прокуратуры www.sarprok.ru раздел «Интернет-приемная»;

- в министерство строительства и ЖКХ Саратовской области по адресу:
410042, г. Саратов, ул. Челюскинцев, 114,
тел. 8 (845-2) 27-98-97, 27-30-03.



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

**Материал подготовлен при участии
«КонсультантПлюс»**

**г. Саратов, ул. Большая Садовая, 239, оф. 606
тел. 8 (8452) 45-95-65**

