

ПАМЯТКА ДОЛЬЩИКУ



Прокуратура
Ярославской области



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

[1. Основные понятия в долевом строительстве](#)

[2. «Плюсы» и «минусы» долевого строительства](#)

[3. Основной закон в сфере долевого строительства](#)

[4. Как правильно заключить договор долевого участия \(ДДУ\)](#)

[5. Как проверить застройщика?](#)

[6. Что такое ЖСК?](#)

[7. Чем опасны «серые» схемы?](#)

[8. Что делать при банкротстве застройщика?](#)

[9. Куда обратиться при возникновении проблем?](#)



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 помещения, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

Участники долевого строительства («дольщики») – граждане и юридические лица, которые на основании договора участия в долевом строительстве вступили в отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов



«Плюсы» и «минусы» долевого строительства



Чем привлекательно долевое строительство?

Цены ниже, чем на рынке вторичного жилья, приблизительно на 20%

«Чистая» юридическая история

Новое комфортабельное жилье



Риски участников долевого строительства:

Задержка сроков строительства

Банкротство застройщика

Риск двойных продаж



Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ (далее - закон 214-ФЗ) Основной закон в сфере долевого строительства

Закон 214-ФЗ содержит

Условия заключения и требования к содержанию разделов ДДУ

Ответственность сторон за нарушение обязательств по договору

Ответственность застройщика за качество строительства и несоблюдение сроков

Ответственность участников долевого строительства за просрочку платежей

Привлекать денежные средства в обход закона 214-ФЗ запрещено!



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

Наиболее надежным считается заключение ДДУ!



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

Способы обеспечения
застройщиком обязательств
по договору

Условия договора
должны соответствовать
информации, включенной
в проектную декларацию



!!! При отсутствии хотя бы одного из условий договор будет считаться незаключенным
!!! Договор участия в долевом строительстве считается заключенным с даты его государственной регистрации
!!! Оплата квартиры должна производиться только после получения на руки договора, зарегистрированного в Управлении Росреестра по Ярославской области
!!! Заключайте ДДУ только с застройщиком
!!! Допускается уступка прав требований по ДДУ при условии государственной регистрации этой уступки



Как проверить застройщика?

Шаг 1. Обращайте внимание!



В СМИ или на сайте застройщика должна быть опубликована проектная декларация, в которой содержатся цель проекта, сроки его реализации, описания строящихся домов, технические характеристики квартир, планируемая стоимость строительства, подрядчики и др.

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

Шаг 3. Проверяйте документы застройщика!



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

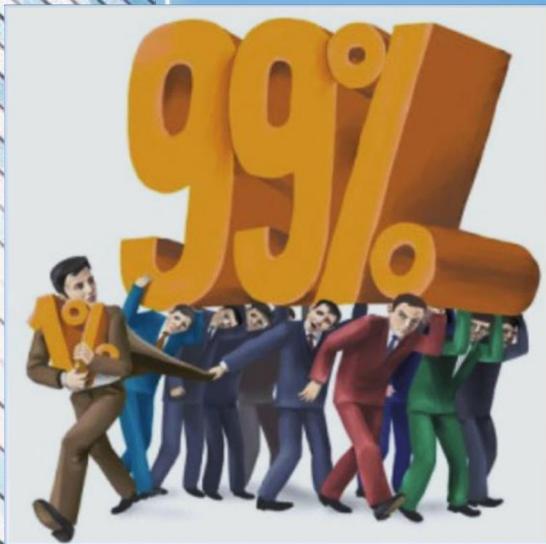
Шаг 4. Найдите застройщика в списке работающих по закону 214-ФЗ!



Застройщик обязан ежеквартально представлять в департамент строительства по Ярославской области отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства

Что такое ЖСК?

Жилищно-строительный кооператив – некоммерческое объединение людей или организаций в целях строительства многоквартирного жилого дома, а также для управления им



При вступлении в ЖСК проверьте:

Правоустанавливающие документы на юридическое лицо – ЖСК

Разрешение на строительство, оформленное на ЖСК

Документы на земельный участок, предоставленный в безвозмездное срочное пользование ЖСК

Устав кооператива на наличие дополнительных плат, не предусмотренных договором пая

 Не оформляйте генеральную доверенность на сотрудников ЖСК для принятия решений на общих собраниях от вашего лица!

 ЖСК должен обладать правами застройщика!



Чем опасны «серые» схемы ?



Возможные риски покупки квартиры по «серым» схемам:

- квартира может быть продана дважды
- контролирующие органы не осуществляют надзор за целевым использованием денежных средств
- сдача объекта может быть отложена на неопределенный срок (риск возникновения долгостроя)
- граждане зачастую оказываются бесправными в судах
- граждане не будут включены в единый Реестр пострадавших граждан, если объект не будет сдан в срок
- стоимость квадратного метра может быть увеличена

Вас пытаются обмануть, если застройщик предлагает приобрести жилье:

- по предварительному договору долевого участия
- по договору соинвестирования
- по предварительному договору купли-продажи
- по вексельной схеме
- через ЖСК, не обладающий признаками застройщика



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.



Подать требование в Арбитражный суд в течение двух месяцев с момента публикации сведений о признании застройщика банкротом

Данные в указанный реестр вносит арбитражный управляющий, если судом требования граждан признаются обоснованными

Создание участниками долевого строительства жилищно-строительного кооператива

Обращение в суд с ходатайством о передаче дома на достройку

Для возврата денежных средств, а также получения жилых помещений участникам долевого строительства необходимо



Куда обратиться?

ПРОКУРАТУРА ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

г. ЯРОСЛАВЛЬ, ул. НЕКРАСОВА, д.5

«ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ» 8 (4852) 72-93-12

