

ПАМЯТКА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (ДОЛЬЩИКУ)

Одним из способов улучшения жилищных условий для граждан является участие 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 многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного объекта передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (далее МКД).

Привлекательность участия в долевом строительстве заключается в том, что цена жилого помещения в ещё не выстроенном доме, как правило, существенно ниже среднерыночных цен на жильё.



Однако прежде чем воспользоваться данным способом улучшения жилищных условий, необходимо обратить внимание на ряд важных моментов, которые не позволят вам перейти из категории участника долевого строительства в категорию так называемых обманутых дольщиков.

Прежде всего, необходимо тщательно подойти к выбору застройщика. Денежные средства граждан для строительства МКД вправе привлекать только юридические лица, соответствующие требованиям Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», и получившие

заключение Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее – Госстройнадзор) о соответствии данным требованиям.

Привлечение денежных средств граждан для строительства МКД допускается только на основании договора участия в долевом строительстве либо жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности.



Перед заключением договора участия в долевом строительстве необходимо тщательно изучить информацию о застройщике: сколько лет он работает на рынке строительства жилья, кто является его учредителями, каково его финансовое состояние, какое количество жилья им построено, насколько качественно и в срок это было сделано. Застройщик должен предоставить вам данные об опыте в строительстве; сведения о государственной регистрации; пакет разрешительной документации на застройку земельного участка; проектную декларацию, включающую в себя информацию о застройщике и о проекте строительства и размещённую застройщиком в средствах массовой информации. Если застройщик не публикует в средствах массовой информации либо на своём сайте проектную декларацию, то он обязан предоставить её для ознакомления любому заинтересованному лицу.

Для принятия решения о заключении договора участия в долевом строительстве с конкретным застройщиком рекомендуется ознакомиться со следующими документами:

-документами на земельный участок (договор аренды, зарегистрированный в управлении Росреестра по Омской области, или свидетельство о праве собственности);

-кадастровым планом земельного участка;

-проектной документацией с положительным заключением Государственной экспертизы;

-проектной декларацией;

-оформленным разрешением на строительство;

-техническими условиями подключения к инженерным коммуникациям;

-документами, подтверждающими правоспособность застройщика как юридического лица (устав, учредительный договор, свидетельство о государственной регистрации, членство в саморегулируемой организации; документы, подтверждающие полномочия лиц, заключающих договор от имени застройщика).

Обязательно необходимо обращать внимание на **категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка**. 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».

Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме и подлежит **обязательной регистрации в органе Росреестра**. Только после этой регистрации договор считается заключённым.

В договоре обязательно должны быть прописаны следующие условия:

-предмет договора (адрес жилого дома, номер квартиры, этаж, характеристики площади, количество комнат);

-срок ввода МКД в эксплуатацию;

-срок передачи объекта участнику долевого строительства;

-цена договора, сроки и порядок её оплаты;

-способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору;

-гарантийный срок на объект долевого строительства;

-порядок расторжения договора.

Уплата застройщику денежных средств должна производиться только после государственной регистрации договора.

Заключение иных, предлагаемых застройщиками и не подлежащих обязательной государственной регистрации, договоров (договор инвестирования, договор о совместной деятельности, предварительный договор участия в долевом строительстве, предварительный договор купли-

продажи квартиры, договор бронирования или резервирования квартиры и т.п.) увеличивает риск нарушения ваших прав застройщиком и затрудняет их восстановление. Договор участия в долевом строительстве - единственный, предусмотренный законом способ привлечения денежных средств граждан для строительства жилья. Только такой договор защищает от риска двойных продаж и гарантирует право требования от застройщика передачи квартиры.

По окончании строительства и сдаче многоквартирного дома в эксплуатацию **застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства**, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Если объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов за пользование денежными средствами.

Необходимо знать, что условия договора участия в долевом строительстве об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем **5 лет** (на технологическое и инженерное оборудование - менее чем 3 года). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи гражданину объекта долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

К сожалению, в ряде случаев застройщик в процессе деятельности может быть признан банкротом. Если арбитражным судом принято решение о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства, то конкурсный управляющий должен уведомить об этом всех участников строительства, разъяснив им возможность предъявления требований о передаче жилых помещений и денежных требований и о сроке их предъявления. Срок предъявления требований **составляет 3 месяца со дня получения уведомления конкурсного управляющего**. Требования

участников долевого строительства включаются конкурсным управляющим в реестр требований кредиторов.

При наличии у застройщика объекта незавершенного строительства участники долевого строительства вправе создать жилищно-строительный или иной специализированный потребительский кооператив для завершения строительства МКД. В этом случае конкурсный управляющий не позднее чем через три месяца со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

В целях дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, признанными в судебном порядке банкротами, был создан **Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства**, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства МКД и (или) иных объектов недвижимости (далее – Фонд). Отчисления в Фонд производят застройщики, которые после 1 января 2017 года заключили первый договор участия в долевом строительстве. Соответственно, правом на возмещение за счёт средств Фонда будут иметь только обманутые дольщики, заключившие договор участия в долевом строительстве после этой даты и при условии, что застройщик внёс в Фонд установленные законом взносы.

По вопросам нарушения застройщиками требований Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» дольщики могут обратиться в **Госстройнадзор Омской области**, контролирующий соблюдение законодательства о долевом строительстве МКД (ул. Красногвардейская, д. 42, каб. 412, телефоны «горячей линии»: 238-208, 236-183).

Сведения о деятельности органов региональной и муниципальной власти по защите прав дольщиков, а также перечень проблемных МКД и план–график мер по решению проблем обманутых дольщиков размещены на официальном сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области. Здесь также создана «горячая линия» для участников долевого строительства: т. 27-52-91.