



САМАРСКАЯ
ГУБЕРНСКАЯ
ДУМА

КАК НЕ СТАТЬ ОБМАНУТЫМ ДОЛЬЩИКОМ

Порядок участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов регулируется Федеральным законом 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» (далее – Федеральный закон №214-ФЗ).

ВНИМАНИЕ! Застройщик вправе привлекать денежные средства участника долевого строительства только после получения разрешения на строительство

НУЖНО ЗНАТЬ

Любой заинтересованный человек может получить у застройщика для ознакомления следующие документы

- учредительные документы застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе;
- утверждённые годовые отчёты, бухгалтерскую отчётность за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учёта) за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощённой системы налогообложения книги учёта доходов и расходов застройщика за указанный период;
- аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

Договор участия в долевом строительстве

заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации.

Договор участия в долевом строительстве **является основным документом**, регулирующим правовые и финансовые отношения, взаимные обязательства, ответственность сторон и порядок разрешения споров.

Договор участия в долевом строительстве должен содержать:

- определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- цену договора участия в долевом строительстве, сроки и порядок её уплаты;
- гарантийный срок на объект долевого строительства.
- способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

ЭТО ВАЖНО!

Если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве осуществляется после 01.01.2014, исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика либо поручительством банка, либо страхованием гражданской ответственности застройщика.

Для регистрации договора участия в долевом строительстве застройщик должен будет представить **один из следующих документов:**

- договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также документ, подтверждающий оплату вознаграждения по договору поручительства.

При непредставлении одного из указанных документов в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве **будет отказано.**

ВНИМАНИЕ! Страхование осуществляется застройщиком за свой счет **до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.**