

Прокуратура Вологодской области

Уполномоченный по правам человека в Вологодской области

Памятка

для граждан - участников долевого строительства жилья



г. Вологда, 2017 г.

В последнее время долевое строительство жилья получило широкое распространение на территории Вологодской области. Строительные компании привлекают денежные средства граждан – участников долевого строительства (дольщиков), на данные денежные средства возводят многоквартирные дома, квартиры в которых впоследствии переходят в собственность граждан.

Федеральный закон 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» предоставил определенную правовую поддержку гражданам, реализующим свое право на жилище.

Однако имеют место факты, когда недобросовестные застройщики не соблюдают требования закона, что приводит к нарушению прав дольщиков, которым в установленные сроки жилье не передается либо жилые помещения имеют определенные недостатки.

При таких обстоятельствах перед тем как выбрать застройщика и заключить с ним договор долевого участия в строительстве жилого дома, рекомендуется обратить внимание на следующие моменты.

1. Выбор застройщика.

Застройщиком может быть только юридическое лицо, которое в обязательном порядке должно иметь:

- разрешение на строительство данного дома;
- права на земельный участок, который предоставлен для строительства конкретного дома (свидетельство о праве собственности, зарегистрированный договор аренды или субаренды);
- проектную декларацию на строительство дома, опубликованную и размещенную в установленном порядке.

Необходимо обратить внимание, что с 01.01.2017 право привлекать денежные средства граждан имеет застройщик, отвечающий на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации следующим требованиям:

- уставный капитал застройщика должен быть полностью оплачен и составлять не менее чем минимальный размер, который зависит от площади возводимого жилья;
- в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица;
- в отношении застройщика не принято решение суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве;
- деятельность застройщика не приостановлена вступившим в силу решением суда;
- сведения о застройщике (в том числе о генеральном директоре) не внесены в реестр недобросовестных поставщиков, реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), реестр

недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

- размер существующей у застройщика недоимки по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты Российской Федерации за прошедший календарный год не превышает 25% балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период;
- у генерального директора и главного бухгалтера (иного должностного лица, осуществляющего ведение бухгалтерского учета застройщика) отсутствует судимость (неснятая, непогашенная) за преступления в сфере экономики, а также в отношении указанных лиц не применялись наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации.

Застройщик, не удовлетворяющий указанным требованиям на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган, не имеет права привлекать денежные средства граждан.

Застройщик обязан представить для ознакомления *любому обратившемуся к нему лицу*:

- ✓ учредительные документы застройщика;
- ✓ свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- ✓ свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- ✓ утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности;
- ✓ аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

По требованию *участника долевого строительства* застройщик обязан представить для ознакомления:

- ✓ разрешение на строительство;
- ✓ технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- ✓ заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным [законом](#);
- ✓ проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- ✓ документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

На официальном сайте застройщика в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением средств участников долевого строительства, в электронном виде должна быть размещена следующая информация:

1) разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в которых принимал участие в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации;

2) информацию о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату, разрешение на строительство, заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом, документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;

3) проектная декларация;

4) заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям закона;

5) проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости;

6) выбранные застройщиком способы обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве или условия привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве;

7) фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания).

2. Заключение договора участия в долевом строительстве.

Договор долевого участия в строительстве должен содержать следующие обязательные условия:

1) 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, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади

многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения);

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

При отсутствии в договоре хотя бы одного из вышеуказанных условий, договор считается незаключенным.

Условия договора должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.

Договор участия в долевом строительстве заключается обязательно в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Обращаем внимание, что застройщик вправе требовать денежные средства только после заключения договора в письменной форме и его государственной регистрации.

3. Передача объекта строительства гражданам.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства (в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия) обязан направить дольщику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства дома, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Передача жилых помещений застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, который подписывается обеими сторонами.

При этом передача объекта долевого строительства не может быть осуществлена раньше, чем застройщику выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

В случае *несоответствия объекта строительства* установленным требованиям, участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от застройщика составления акта о выявленных недостатках, отказаться от подписания передаточного акта до устранения выявленных недостатков.

При *уклонении участника долевого строительства от принятия объекта* долевого строительства в предусмотренный срок застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения о завершении строительства дома.

Право собственности дольщика на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Государственная регистрация права собственности на объект долевого строительства осуществляется на основании:

- разрешения на ввод в эксплуатацию дома;
- передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

При этом застройщик самостоятельно передает разрешение на ввод в эксплуатацию дома в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

Следует обратить внимание, что обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у дольщика с момента подписания передаточного акта или иному документу о передаче.

4. Защита прав граждан – участников долевого строительства.

Федеральное законодательство предусматривает два обязательных способа обеспечения застройщиком исполнения обязательств по передаче жилого помещения:

- ✓ залог (когда признаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок и строящийся на нем многоквартирный дом);
- ✓ договоры страхования или поручительства.

Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства многоквартирного дома на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов:

- 1) поручительство банка;
- 2) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

Страхование гражданской ответственности застройщика возможно:

- ✓ путем участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков;
- ✓ путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования.

Информацию о страховой организации, имеющей лицензию на осуществление данного вида страхования, можно получить на сайте www.cbr.ru Банка России.

На территории Вологодской области, органом, осуществляющим государственный контроль в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, является Департамент строительства Вологодской области.

Департамент строительства Вологодской области ведет реестр пострадавших граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

В случае если строительство дома не ведется или приостановлено, дольщик вправе обратиться в указанный контролирующий орган с заявлением о включении его в реестр пострадавших граждан.

Прежде чем заключать договор долевого участия в строительстве, необходимо ознакомиться на сайте Департамента строительства Вологодской области [www. depstroy.gov35.ru](http://www.depstroy.gov35.ru) с информацией о приостановленных строительством домах, а также о застройщиках, участники строительства жилых

домов которых включены в реестр пострадавших граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

5. Полезная информация.

- ✓ В случае нарушения Ваших прав в сфере долевого строительства, а также по всем возникающим вопросам в указанной сфере Вы вправе обратиться в уполномоченный орган по осуществлению государственного строительного надзора, а также контроля (надзора) в сфере долевого строительства:

в Департамент строительства Вологодской области: 160000, Вологодская область, г. Вологда, ул. Герцена, д. 27, тел. 23-02-05, электронная почта: MUN@gov35.ru.

- ✓ По вопросам неисполнения застройщиком решения суда и бездействия судебных приставов по взысканию задолженности:

в Управление Федеральной службы судебных приставов по Вологодской области по адресу: г. Вологда, ул. Петрозаводская, д. 3, тел. 57-17-01, электронная почта: r35.fssprus.ru

- ✓ О совершении в отношении Вас преступления в сфере долевого строительства многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости:

в Управление Министерства внутренних дел Российской Федерации по Вологодской области: 160000, Вологодская область, г. Вологда, ул. Мира, д. 30, тел. 79-44-35, электронная почта: 35.мвд.рф

- ✓ При возникновении вопросов, связанных с условиями договоров долевого участия в строительстве жилого объекта или иного объекта недвижимости:

в Управление Роспотребнадзора по Вологодской области: 160000, г. Вологда, ул. Яшина, д.1 «а» и его соответствующие территориальные отделы, тел. 75-21-23, электронная почта: 35.rosпотrebnadzor.ru

- ✓ По вопросам регистрации договора долевого участия в строительстве жилого объекта, а также права собственности на объект долевого строительства:

в Управление Росреестра по Вологодской области: 160000, г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 3, тел. 72-86-11, электронная почта: rosreestr.ru

- ✓ В случае бездействия соответствующих уполномоченных органов власти и неприятия должных мер к восстановлению нарушенных прав Вы также вправе обратиться:

к Уполномоченному по правам человека в Вологодской области: 160000, г. Вологда, ул. Пушкинская, д. 20, тел. 23-00-20, электронная почта up@dov35.ru
Прием граждан каждый вторник с 8.00-17.00, перерыв с 12.30 - 13.30.

в органы прокуратуры - соответствующую городскую либо районную прокуратуру по месту осуществления строительства объекта либо в прокуратуру Вологодской области по адресу: г. Вологда, ул. Пушкинская, д. 17, тел. 72-04-49.

Прием граждан в органах прокуратуры области осуществляется в рабочие дни с 09 до 18.30.