

Порядок привлечения денежных средств граждан по договорам участия в долевом строительстве контролируется государством!

Как выбрать надежного застройщика, привлекающего денежные средства граждан на основании договоров участия в долевом строительстве

1. Выберите застройщика, который является юридическим лицом (ЗАО, ОАО, ООО, ГУП).
2. Попросите предъявить застройщика оригиналы разрешения на строительство, проектной декларации, свидетельство о праве собственности или договора аренды земельного участка. Обратите внимание на то, что представленные документы выданы именно застройщику и что договор аренды земельного участка зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
3. Застройщик обязан предоставить для ознакомления любому гражданину учредительные документы, свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, утвержденные годовые отчеты за три последних года деятельности, аудиторское заключение за последний год.
4. Зайдите на сайт www.depstroyko.ru департамента строительства Костромской области, где размещена информация об объектах, надзор за которыми осуществляет департамент строительства Костромской области

Что должен содержать договор участия в долевом строительстве

1. Описание конкретной квартиры (гаража, офисного или иного нежилого помещения).
2. Характеристики объекта долевого строительства: адрес нахождения, расположение в доме, площадь, количество комнат.
3. Конкретный срок передачи застройщиком объекта участнику долевого строительства.
4. Цену договора и порядок ее оплаты. Цена должна выражаться в единицах денежного измерения. Цена договора после его заключения может быть изменена по соглашению сторон, если договором предусмотрена такая возможность.
5. Гарантийный срок на объект долевого строительства (не менее 5 лет).

ВНИМАНИЕ!

При отсутствии в договоре выше указанных условий, такой договор считается незаключенным.

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

Оплата цены договора участником долевого строительства должна производиться только после его государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Как не стать обманутым дольщиком

Вы собираетесь приобрести квартиру в строящемся многоквартирном доме и стать участником долевого строительства?

Не отдавайте деньги, если:

1. Застройщик гражданин или индивидуальный предприниматель.
2. Застройщик требует оплаты до регистрации договора участия в долевом строительстве в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, либо не желает зарегистрировать договор.
3. Застройщик предлагает подписать иную форму договора – договор займа, предварительный договор купли-продажи квартиры, предварительный договор участия в долевом строительстве, купли – продажи векселя, резервирования квартиры, инвестиционный договор, договор подбора объекта недвижимости и т.д.

Департамент строительства Костромской области

Предметом надзора департамента строительства Костромской области является соблюдение застройщиками требований действующего законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Основные направления деятельности департамента:

1. Проведение плановых проверок деятельности застройщиков по привлечению финансовых средств дольщиков и целевого использования этих средств.
2. Проведение внеплановых проверок деятельности застройщиков при поступлении информации о нарушениях прав лиц, предоставляющих финансовые средства для строительства.
3. Анализ результатов проверок. Выявление причин и условий, способствующих правонарушениям.
4. Применение мер административного воздействия к правонарушителям в области долевого строительства (штрафы, предписания).

5. Учет объектов надзора (объекты, для строительства которых привлекаются денежные средства по договорам участия в долевом строительстве).

Департамент строительства Костромской области

расположен по адресу: 156602, г. Кострома, ул. Сенная, д.17

приемная департамента: тел/факс:(4942) 31-28-12

E-mail: depstroy@kmtn.ru

www.depstroyko.ru

Прием граждан: вторник с 14:00 до 15:00 четверг: с 14:00 до 15:00

О незаконных способах привлечения денежных средств граждан

К существующим в настоящее время незаконным способам (серым схемам) привлечения денежных средств граждан с целью строительства квартир в многоквартирных домах или иных объектах недвижимости можно отнести следующие договоры:

1. инвестирования (соинвестирования).
2. договоры о совместной деятельности (простого товарищества).
3. предварительные договоры участия в долевом строительстве, в том числе с одновременным заключением договора займа, купли – продажи векселей.
4. предварительные договоры купли – продажи строящейся недвижимости.
5. возможные соглашения об уступках прав требований по вышеперечисленным договорам.

Последствием вступления гражданина в подобные правоотношения является то, что гражданин лишается гарантий, предоставленных участникам долевого строительства Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Следует учесть, что:

- вексель содержит не обязательство застройщика передать конкретную квартиру, а сумму денежных средств, которую уплатил гражданин за данный вексель, поэтому в случае не добросовестности застройщика гражданин может потребовать только денежные средства от лица, которое выпустило данный вексель, кроме того, по истечению оговоренного срока обращения векселя, фирмы его выдавшей может уже не существовать.
- при заключении предварительного договора любого характера не исключена возможность, что застройщик в будущем откажется от заключения основного договора, и что квартира может быть продана дважды, кроме того, при продаже объекта (по договору купли – продажи) третьему лицу последний станет добросовестным покупателем, а инвестор будет лишен права требовать возврата ему профинансированной квартиры.

Не дай себя обмануть!

Правила «покупки квартиры в строящемся доме».

1. Четыре обязательных пункта договора об участии в долевом строительстве:

1. Название конкретного объекта долевого строительства, с указанием адреса и этажности дома, расположения и площади квартиры.
2. Срок передачи застройщиком объекта недвижимости дольщику.
3. Сведения о цене договора, сроках и порядке оплаты.
4. Положения о гарантийном сроке эксплуатации данного дома (не менее 5 лет).

Внимание! Отсутствие этих пунктов делает договор недействительным!

2. Помните: Договор долевого участия считается заключенным с даты его государственной регистрации!

3. Скажите застройщику «нет», если он:

1. Отказывается от государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
2. Нарушает законодательство о долевом строительстве и вместо договора участия в долевом строительстве предлагает какой-либо предварительный договор.
3. Ущемляет права дольщика и не соглашается указывать в договоре условия его расторжения, условия оплаты лишних или компенсации недостающих квадратных метров и условия устранения недостатков квартиры после сдачи дома.
4. Не указывает в договоре ответственность за несоблюдение сроков сдачи дома, порядок и цену перерасчета лишних квадратных метров.

Требуйте правильного документального оформления Вашего участия в долевом строительстве!

4. Узнайте больше о застройщике.

Застройщик вправе привлекать Ваши денежные средства при одновременном соблюдении всех обязательных условий:

- 1) Если у него есть разрешение на строительство.
- 2) Если он – юридическое лицо (ООО, ЗАО, ОАО), а не гражданин.
- 3) При наличии зарегистрированного права собственности или аренды на земельный участок, на котором ведется строительство.
- 4) При наличии проектной декларации.
- 5) После государственной регистрации договора долевого участия в строительстве.

Застройщик обязан представить для ознакомления любому гражданину:

- 1) Учредительные документы.
- 2) Свидетельство о государственной регистрации.
- 3) Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе.
- 4) Утвержденные годовые отчеты за три последних года деятельности.
- 5) Аудиторское заключение за последний год.

Обо всех противоправных и сомнительных действиях застройщиков сообщайте по телефону: 8 (4942) 37-27-67, 35-68-91