

## Информация гражданам

### Как выбрать надежного застройщика?

Необходимо ознакомиться с отзывами участниками строительства.

Если застройщик имеет всю разрешительную документацию и заключает договоры участия в долевом строительстве в соответствии с [Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 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), то, как правило, об этом всегда сообщается.

В соответствии с требованиями части 2 статьи 20 Федерального закона №214-ФЗ застройщик в случае отсутствия нижеперечисленных документов в единой информационной системе жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>) обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу их надлежащим образом заверенные копии, а именно:

- 1) учредительные документы застройщика;
- 2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

5) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета) за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный в настоящем пункте период;

6) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

**Застройщик, с которым участник долевого строительства планирует заключить договор участия в долевом строительстве, а также жилищно-строительный кооператив, в члены которого гражданин планирует вступить, обязаны разместить сведения о себе и проекте строительства в единой информационной системе жилищного строительства.**

Застройщики, имеющие право на заключение договоров участия в долевом строительстве и привлечение денежных средств граждан на строительство входящих в настоящий перечень объектов строительства на территории Республики Крым в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ по состоянию на 01.12.2019, способом обеспечения обязательств которых является является уплата застройщиком обязательных отчислений в компенсационный фонд (ссылка на файл Реестр застройщиков фонд.pdf)

Застройщики, имеющие право на заключение договоров участия в долевом строительстве и привлечение денежных средств граждан на строительство входящих в настоящий перечень объектов строительства на территории Республики Крым в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ по состоянию на 01.12.2019 через счета эскроу (ссылка на файл Реестр застройщиков эскроу.pdf)

## **Как не стать обманутым дольщиком?**

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона №214-ФЗ привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, **предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности**, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

**Законом о долевом строительстве кроме изложенных других схем привлечения денежных средств граждан не допускается!**

**Физические лица не вправе привлекать денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов!**

**В случае отсутствия сведений в единой информационной системе жилищного строительства заключать договоры с застройщиками и становиться членом ЖСК НЕЛЬЗЯ!**

**Оплата денежных средств на счет застройщика по договору участия в долевом строительстве или размещение таких средств на счете эскроу - только после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве!**

Согласно части 1 статьи 3 Федерального закона №214-ФЗ Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после:

- получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации;
- государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

## **Что должен содержать договор участия в долевом строительстве?**

В соответствии с частью 4 статьи 4 Федерального закона №214-ФЗ договор участия в долевом строительстве обязательно должен содержать следующие существенные 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, 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;

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 (уплата отчислений (взносов) в компенсационный фонд или размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу);

6) условия, предусмотренные частью 5 статьи 18.1 настоящего Федерального закона, в случае, указанном в части 1 статьи 18.1 настоящего Федерального закона.

Кроме того, согласно части 4.1. статьи 4 Федерального закона №214-ФЗ вышеперечисленные условия договора должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию в редакции, действующей на момент заключения договора, при этом такая редакция должна быть размещена в единой информационной системе жилищного строительства.

**При отсутствии вышеперечисленных условий договор считается незаключенным!**

Все вышеизложенное позволит минимизировать риски, связанные с участием в долевом строительстве.