



#### Список проблемных застройщиков на 1 февраля 2017 года

ООО «Северная строительная компания» (ООО ССК)  
ООО «Теплосервис»  
ЖСПК «Стерх»  
ООО «Макрос»  
ООО СПФ «Черов и К»  
ООО «СеверТеплоСтройСервис»

#### Что важно знать?

Необходимо знать нормы закона, гарантирующие права дольщиков, не участвовать в «серых» схемах, изучать информацию и документацию о застройщике и объекте строительства.

Выходя на рынок недвижимости, следует помнить: стопроцентной гарантии, что дом будет достроен, застройщик не обанкротится и вы не станете объектом уголовного преступления, не существует!

Общим правилом должна стать внимательность при выборе застройщика и подписании документов, а в случае возникновения малейших сомнений нужно обращаться к юристу. Вся ответственность за правильный выбор застройщика лежит исключительно на дольщике!

Лучший способ борьбы с недобросовестными застройщиками — превентивный.

#### Какие формы привлечения денежных средств граждан предусматривает закон?

- Договор участия в долевом строительстве
- Выпуск жилищных сертификатов
- Жилищно-строительный или жилищный накопительный кооператив

В иных формах привлечение денежных средств граждан для строительства – запрещается! Если вы подписываете любые иные формы оформления сделки (предварительный, инвестиционный, агентский договор и т.д.), закон не гарантирует сохранение вложенных вами денежных средств и соблюдение ваших прав, как дольщика!

#### Что необходимо изучить при выборе застройщика?

Застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу свои документы (в подлинниках или в форме нотариально заверенных копий):

- учредительные документы;
- свидетельство о государственной регистрации;
- свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе;
- утверждённые годовые отчёты, бухгалтерскую отчётность или книги учёта доходов и расходов (в случае упрощённой системы налогообложения) за три последних года;
- аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности (ч. 2 ст. 20 закона).

С 1 января 2017 года застройщик, привлекающий денежные средства, обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности посредством создания и ведения в Интернет сайта, на котором в течение 5 рабочих дней после дня получения заключения уполномоченного органа (Управления государственного строительного и жилищного надзора РС(Я)) в отношении каждого объекта должна быть размещена следующая информация (с обновлением в течение 5 дней после изменения):

- 1) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности;
  - 2) разрешение на строительство;
  - 3) проектная декларация;
  - 4) заключение экспертизы проектной документации (за исключением установленных законом отдельных случаев);
  - 5) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
  - 6) заключение уполномоченного органа - Управления государственного строительного и жилищного надзора РС(Я) о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям закона;
  - 7) проекты договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств;
  - 8) выбранные застройщиком способы обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве или условия привлечения денежных средств, предусмотренные законом;
  - 9) договор поручительства с застройщиком в установленном законом случаях;
  - 10) фотографии строящихся объектов, отражающие их текущее состояние (ежемесячно).
- Бездействие по раскрытию информации влечёт административную ответственность застройщика и его должностного лица в виде штрафа по решению контролирующего органа (ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ).

**ВАЖНО ЗНАТЬ!** Разрешение на строительство, проектная декларация и документы на земельный участок должны быть оформлены на одно юридическое лицо – на застройщика, с которым вы намерены подписать договор участия в долевом строительстве.

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства только после получения разрешения на строительство, опубликования на сайте проектной декларации, государственной регистрации права собственности либо договора аренды (субаренды, безвозмездного пользования) земельного участка и государственной регистрации договора участия в долевом строительстве! (п. 1 ст. 3 закона).

#### Каким требованиям закона должен соответствовать застройщик?

С 1 января 2017 года введены дополнительные требования к застройщику:

- не проводятся процедуры ликвидации;
- в отношении него отсутствует решение арбитражного суда о банкротстве или о приостановлении его деятельности;
- отсутствует в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) в части исполнения им обязательств в сфере строительства;

застройщик или его директор не состоит в реестре недобросовестных участников аукциона по земле;

отсутствует недоимка по платежам в бюджеты более 25 % стоимости активов (за исключением случаев отсрочки, налогового кредита, реструктуризации или наличия заявления об обжаловании указанной недоимки);

у директора и бухгалтера отсутствует судимость за преступления в сфере экономики, не применялось лишения права занимать должности, заниматься деятельностью в сфере строительства либо дисквалификация.

Наличие на сайте застройщика заключения уполномоченного контролирующего органа по соответствующей проектной декларации свидетельствует о том, что застройщик и его проектная декларация соответствуют требованиям закона!

На сайте контролирующего органа с 1 января 2017 года должна размещаться информация о проведённых проверках деятельности застройщика и сведения о вступивших в законную силу постановлениях о привлечении застройщика, его должностных лиц к административной ответственности за нарушение требований закона (п. 9.1 п. 6 ст. 23 закона).

#### Как оценить финансовую устойчивость застройщика?

Необходимо ознакомиться с проектной декларацией. Соответствие застройщика нормативам финансовой устойчивости ежеквартально должен проверять контролирующий орган на основании бухгалтерской отчётности (п. 2 п. 15 ст. 23 закона).



### Что должно содержаться в договоре долевого участия в строительстве?

Договор должен содержать:

- 1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с пп. 1 п. 4 ст. 4 закона;
- 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 (залог земельного участка или права его аренды, а также строящегося объекта, а также поручительство банка или страхование гражданской ответственности);

6) о планируемом возмещении за счёт денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по договору, затрат на строительство объекта социальной инфраструктуры (новое!).

Условия договора должны соответствовать информации, включённой в проектную декларацию (новое!). При отсутствии в договоре названных условий договор считается незаключённым.

### Какие гарантии имеются у дольщика в случае банкротства застройщика?

После 1 января 2017 г. застройщики по всем новым объектам осуществляют обязательные отчисления (до 1 % от планируемой стоимости строительства) в учреждённый Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве (п. 4 постановления Правительства РФ от 07.12.2016 № 1310).

### Какие существуют требования к рекламе застройщика?

С 1 января 2017 года реклама застройщика должна содержать сведения о месте размещения проектной декларации, она не допускается до выдачи: разрешения на строительство; регистрации прав на земельный участок и получения заключения контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям. Если реклама объекта уже есть, а заключения уполномоченного органа на сайте застройщика нет, обращаться к такому застройщику не стоит.

### На что ещё стоит обратить внимание при выборе застройщика?

Если квартиры предлагаются на 25-40% дешевле рынка, это должно насторожить.

Компании, работающие на рынке более длительное время, имеющие больше введённых объектов и сразу несколько строящихся, а также не замеченные ранее в переносе сроков ввода домов в эксплуатацию, окажутся, скорее всего, более надёжными партнёрами.

Если узнать, когда застройщик приступил к работам, можно посетить стройку (посмотрев на неё со стороны) и понять, насколько динамично идёт процесс строительства - количество техники, работающих людей и состояние самой площадки говорят о многом.

### Какие ещё изменения произойдут в законодательстве в 2017 году?

С 1 июля 2017 года вводятся дополнительные требования к застройщику: уставный фонд от 2,5 млн. до 1 млрд. в зависимости от площади всех объектов (от 1,5 до 500 тыс кв. м.) должен быть полностью оплачен.

Застройщик, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям, наряду с залогом и обязанностью заключить договор поручительства или застраховать ответственность должен будет также заключить с одним или несколькими юридическими лицами договор поручительства (п. 3 ст. 12.1 закона).

В случае предоставления застройщику российской кредитной организацией целевого кредита на строительство по инициативе банка застройщик сможет привлекать денежные средства участников долевого строительства путём их размещения на счетах ЭСКРОУ (с целью временного хранения денежных средств до исполнения обязательств по договору долевого участия).

Будет вестись государственный информационный ресурс Единый реестр застройщиков, который будет размещён в открытом доступе в сети Интернет.

### Куда обращаться?

Управление государственного строительного и жилищного надзора РС(Я)

677018, г. Якутск, ул. Аммосова, д. 8, тел.:  
(4112) 34-50-53, 34-26-44, тел./факс (4112) 34-22-49,  
e-mail: sakhagasn@mail.ru

Прокуратура Республики Саха (Якутия)  
677891, г. Якутск, пр. Ленина, 48, 36-45-94 тел./факс  
e-mail: resp\_prok@sakha.ru



Прокуратура  
Республики Саха (Якутия)

Чёрный список  
застройщиков.

Как выбрать надёжного?  
Новые законодательные  
гарантии для дольщиков  
с 1 января 2017 года.



город Якутск, 2017