

Покупка квартиры в новостройке влечет за собой серьезные траты. Поэтому до того, как принять решение о покупке, важно проверить строящийся объект и самого застройщика.

Приобретение гражданином квартиры в новостройке должно осуществляться на основании договора долевого участия, составленного в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Закон предусматривает единственное исключение – приобретение квартиры жилищно-строительными кооперативами, которые также могут привлекать средства граждан, при условии, что: такой ЖСК достраивает проект за обанкротившимся застройщиком, или кооператив действует в соответствии с Федеральным законом № 161-ФЗ от 24.07.2008 «О содействии развитию жилищного строительства». Поэтому, если для покупки квартиры предлагается вступить в ЖСК, необходимо проверить соответствие его этим условиям.

Любые другие формы привлечения средств граждан на строительство многоквартирных домов являются незаконными.

Известны случаи, когда застройщики предлагают вместо заключения договора участия в долевом строительстве следующие незаконные схемы:

- договор инвестирования;
- договор о совместной деятельности;
- предварительный договор участия в долевом строительстве;
- предварительные договоры участия в долевом строительстве одновременно с

заключением договоров займа и (или) выдачей векселей;

предварительный договор купли-продажи несуществующей (будущей) недвижимости;

соглашения об уступках прав требований по вышеперечисленным договорам;

договор бронирования или резервирования квартиры и т.п.

Если застройщик предлагает заключить какой-либо договор, отличный от договора долевого участия, **ПОМНИТЕ**, что негативными последствиями подобных правоотношений может являться:

отсутствие права требования передачи оплаченной квартиры;

риск «двойных продаж»;

риски, связанные с нарушением требований к качеству переданной квартиры, отсутствием гарантийного срока на нее;

риски, связанные с отсутствием права требования возмещения убытков, выплаты штрафов, пеней, получения гражданином кредитов (займов) для оплаты стоимости квартиры.



С 2019 года основным способом расчетов между застройщиком и дольщиками стало перечисление денег на специальные эскроу счета. На этом счете уплаченная дольщиком сумма находится до завершения строительства дома. Застройщик получает ее только после того, как квартира построена.

Ряд застройщиков получили освобождение от эскроу при условии, что их проекты находятся в высокой степени готовности и в них реализовано большое количество площадей.

Поэтому, выбирая квартиру в том или ином проекте, необходимо проверить, к какой категории он относится. Если в договорах участия в долевом строительстве предлагаются расчеты путем перечисления денег на банковский счет без эскроу, необходимо удостовериться, что застройщик имеет на это право. Сделать это можно на сайте единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС).

Все расчеты между застройщиком и дольщиком проводятся только в безналичном варианте. Оплата квартиры в новостройке наличными запрещена Федеральным законом № 214-ФЗ.

Правило о безналичной оплате цены регламентировано ч. 3 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ. Это требование призвано сделать расчеты между застройщиками и дольщиками прозрачными. Оплата на банковский счет обязательна и в том случае, если расчеты по заключенному договору производятся без эскроу счетов.

Деньги вносятся на счет застройщика только после того, как договор долевого участия прошел государственную регистрацию в Росреестре.

Для того, чтобы иметь возможность привлекать средства граждан, застройщик должен соответствовать целому ряду требований, установленных Законом № 214-ФЗ и иными нормативными актами.

В частности:

- строительство должно вестись на законных основаниях и на земельном участке, права на который оформлены должным образом;

- проектная декларация объекта строительства должна быть опубликована на сайте ЕИСЖС.

Застройщик должен регулярно сдавать отчетность о своей деятельности в контролирующие органы.

Контроль за деятельностью застройщиков возложен на Министерство строительства и архитектуры Республики Башкортостан, Государственный комитет по жилищному и строительному надзору, Роспотребнадзор, органы муниципального и государственного земельного контроля (надзора).

Для повышения прозрачности долевого строительства была создана специальная система ЕИСЖС, в которой собирается вся информация о застройщиках и реализуемых ими проектах.

Часть данных системы доступна только для специализированных участников – самих застройщиков, органов строительного надзора и экспертизы, Росреестра и т.п. Однако в ней есть и открытая часть, которая позволяет дольщику проверить застройщика и реализуемый им проект.

Кроме того, по требованию любого обратившегося лица застройщик обязан предоставить для ознакомления: учредительные документы; свидетельство о

его государственной регистрации; бухгалтерскую отчетность; аудиторские заключения; технико-экономическое обоснование проекта строительства дома; заключение экспертизы проектной документации.

СОСТОЯНИЕ ЗАСТРОЙЩИКА

При возникновении финансовых проблем у застройщика, привлечение им денег граждан должно быть остановлено. Но нельзя полностью полагаться в этом вопросе на контролирующие органы. Выбирая квартиру в новостройке, имеет смысл проверить информацию во всех доступных источниках.

**ВСЕГДА ПОМНИТЕ!!!
ТОЛЬКО ПРИОБРЕТЕНИЕ
ЖИЛЬЯ В РАМКАХ ЗАКОНА
ГАРАНТИРУЕТ ВАМ ЗАЩИТУ
ВАШИХ ПРАВ И ИНТЕРЕСОВ**



Прокуратура Республики Башкортостан
450077, г. Уфа, ул. Крупской, д. 19
официальный сайт:
https://epp.genproc.gov.ru/web/proc_02
тел. 8(347)272-71-42

**Прокуратура Республики
Башкортостан**



**Памятка участника
 долевого
строительства**

Уфа - 2021