|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **5. В защиту прав граждан – участников долевого строительства****С 1 января 2014 года** Федеральный закон № 214-ФЗ предусматривает два обязательных способа обеспечения застройщиком исполнения обязательств по передаче жилого помещения:1. Залог (когда признаются находящимисяв залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок и строящийся на нем многоквартирный дом).
2. Договоры страхования или поручительства.

При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве застройщик вместе с документами, необходимыми для регистрации договора, обязан предоставить один из следующих документов:- **договор банковского поручительства**за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;- **договор страхования гражданской ответственности застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательствпо передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.Непредставление этих договоров может быть основанием для **отказа** в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.Страхование гражданской ответственности застройщика возможно:* путем участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков;
* путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщикасо страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования.

Страхование осуществляется за счет средств застройщика. | Информируем, что деятельность застройщиков, связанная с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, на территории Приморского края контролируется Инспекцией регионального строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края.На официальном сайте Администрации Приморского края **www.primorsky.ru**на странице Инспекции Вы можете ознакомиться с нормативно-правовой документацией, рекомендациями для участников долевого строительства, информацией о застройщиках, осуществляющих строительство на территории Приморского края, и иной полезной информацией.Для получения консультации по вопросам, входящим в компетенцию Инспекции, обращайтесь по телефону **8 (423) 246-84-01.** | **ПАМЯТКА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА***Подготовлена в соответствии с положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 года№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», призванного защищать права граждан, приобретающих квартиры на этапе строительства.***C:\Profiles\Shiverskih_AR\Desktop\1.bmp****Инспекция регионального строительного надзора и контроляв области долевого строительства Приморского края****2014 год** |
| Перед тем, как определиться с выбором строящегося многоквартирного дома и фирмы,с которой гражданин собирается заключить договор и предоставить свои немалые денежные средства, необходимо получить определенные сведения о действующих в данной сфере нормах законодательства.**1. Выбор застройщика**Застройщиком может быть **только юридическое лицо**, которое в обязательном порядке должно иметь:* разрешение на строительство жилого 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.

По требованию любого обратившегося лица, застройщик обязан представить для ознакомления:* + - * учредительные документы;
			* свидетельство о его государственной регистрации;
			* свидетельство о постановке на учетв налоговом органе;
			* бухгалтерскую отчетность;
			* аудиторское заключение.

По требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления:* + - * технико-экономическое обоснование проекта строительства дома;
			* заключение экспертизы проектной документации, если проведение экспертизы установлено законом;
			* проектную документацию со всеми изменениями.

ПОМНИТЕ, **что выбор застройщика – дело серьёзное, ведь именно застройщик будет нести обязательства по передаче Вам квартиры.** | **2. Варианты (способы) участияв строительстве**Для строительства жилья допускается **только три законных способа** привлечения денежных средств граждан:- на основании договора участия в долевом строительстве;- выпуск застройщиком жилищных сертификатов;- жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами.ВНИМАНИЕ! *Договор участия в долевом строительстве* - единственный, предусмотренный законом, договорной способ привлечения денежных средств граждан для строительства жилья. Только такой договор защищает от риска двойных продаж и гарантирует право требования от застройщика передачи квартиры.**3. Заключение договора участияв долевом строительстве**Заключайте договор участия в долевом строительстве **только с застройщиком!** При этом обратите внимание, что такой договор должен содержать следующие обязательные условия:* определение конкретного объекта долевого строительства (квартиры), а именно: площадь, номер, этаж, подъезд, блок-секция, адрес дома;
* срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
* цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
* гарантийный срок на объект долевого строительства – как минимум 5 лет на квартиру и 3 года на инженерно-техническое оборудование;
* способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору(с 01.01.2014).

При отсутствии в договоре хотя бы одногоиз этих условий, такой договор считается незаключенным. | Договор участия в долевом строительстве должен быть заключен в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации.ВНИМАНИЕ! **Только после того, как договор будет зарегистрирован, застройщик вправе получить от Вас денежные средства.****4. Осторожно!**НЕ отдавайте деньги, если:* застройщик гражданин или индивидуальный предприниматель;
* застройщик требует оплаты до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, либоне желает регистрировать договор;
* 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.п.

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