|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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 находящимися в 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 обязательств по 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 застройщика со 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 контроля в 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 учет в 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) участия в 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 участия в 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 одного из 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, либо не 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. |