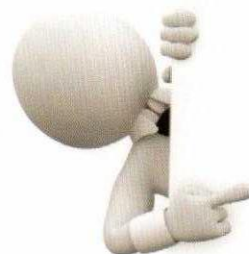




Данная брошюра подготовлена и издана Ярославским региональным отделением «Ассоциация юристов России», Государственной жилищной инспекцией Ярославской области и Управлением по противодействию коррупции Правительства Ярославской области



ПАМЯТКА ДОЛЬЩИКА



Оглавление

Предисловие	2
1. Выбираем проект, проверяем застройщика	3
2. Заключаем договор участия в долевом строительстве	6
3. Осторожно: «серые» схемы в долевом строительстве	8
4. Долящик и банкротство застройщика	10
5. Что еще нужно знать, если перед Вами недобросовестный застройщик	13

Предисловие

В настоящее время самым распространенным способом привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов является участие в долевом строительстве. Вызвано это тем, что на этапе строительства стоимость квартиры гораздо ниже, чем в готовом доме.

К сожалению, не исключены ситуации, когда граждане, вложившие денежные средства в строительство жилья, становятся так называемыми обманутыми дольщиками.

Приобретать жилье на этапе строительства можно, но нужно это делать ответственно. Думайте, что вы подписываете, кому несете ваши деньги. Чтобы не стать обманутым дольщиком проверьте застройщика, изучите документы, заключайте договор, предусмотренный законом.

Настоящая брошюра подготовлена в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также с учетом положений Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».



1. Выбираем проект, проверяем застройщика

Шаг первый – внимательно изучаем проектную декларацию. Она должна быть размещена в интернете и (или) в средствах массовой информации (СМИ).

Только если привлечение денежных средств граждан осуществляется без рекламы, застройщик вправе не размещать проектную декларацию в СМИ и (или) интернете. В этом случае застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу.

Проектная декларация должна содержать сведения:

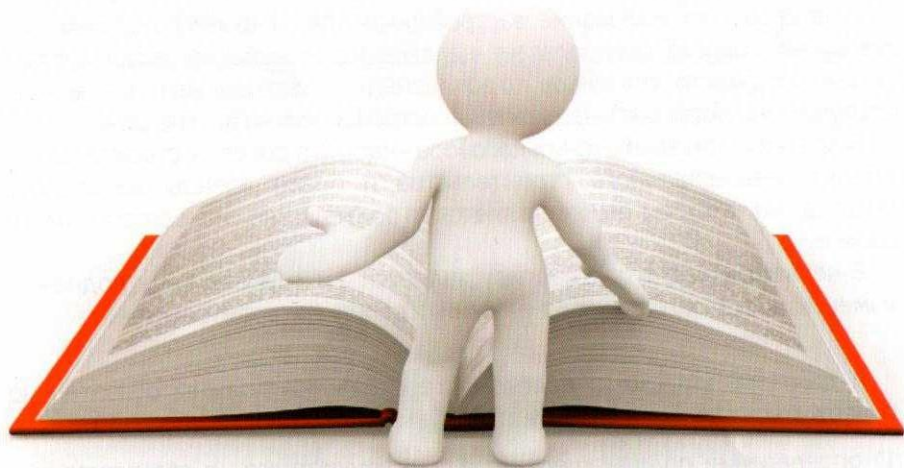
- о цели проекта, этапах и сроках его реализации;
- о разрешении на строительство;
- о правах застройщика на земельный участок, о границах и площади земельного участка, элементах благоустройства;
- о местоположении строящихся домов и их описании;
- о количестве квартир в доме, гаражей и иных объектов недвижимости, передаваемых дольщикам, с описанием их технических характеристик;
- о составе общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности;
- о сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию;
- о возможных финансовых и прочих рисках и мерах по их добровольному страхованию;
- о планируемой стоимости строительства;
- о подрядчиках;
- о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору;
- об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства;
- и др.

Важно!

Обращайте внимание на уровень цен на квартиры в строящихся домах в вашем районе. Если цена значительно ниже рыночной – это повод еще более тщательно проверить застройщика.

На официальном сайте государственной жилищной инспекции Ярославской области (<http://www.yarregion.ru/depts/gji/default.aspx>) размещен рейтинговый реестр застройщиков, осуществляющих строительство на территории Ярославской области с привлечением денежных средств по договорам участия в долевом строительстве. Целями и задачами ведения реестра является информирование граждан о текущем состоянии рынка строительства с привлечением денежных средств граждан в Ярославской области, а также стимулирование организаций-застройщиков к ведению своей деятельности добросовестно, качественно и в рамках требований действующего законодательства РФ.

Также информацию о застройщиках можно получить в отделе контроля и надзора в области долевого строительства государственной жилищной инспекции Ярославской области.



2. Заключаем договор участия в долевом строительстве

Федеральный закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» допускает только три формы привлечения денежных средств для строительства жилья:

- на основании договора участия в долевом строительстве;
- путем выпуска застройщиком, имеющим разрешение на строительство многоквартирного дома на земельном участке, жилищных сертификатов, закрепляющих право граждан на получение от застройщика жилых помещений;
- жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами.

Вместе с тем, самой распространенной формой является **договор участия в долевом строительстве**, поскольку именно в этом случае права дольщиков наиболее защищены:

Во-вторых, использование застройщиком такой формы привлечения денежных средств предполагает целевое использование застройщиком денежных средств дольщиков, то есть деньги, привлеченные на строительство дома, не могут быть направлены застройщиком на другие цели.

В-третьих, при заключении договора участия в долевом строительстве объект незавершенного строительства и право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство, находятся у вас в залоге.

В-четвертых, цена за квартиру является фиксированной и подлежит изменению только с согласия участника долевого строительства.

В договоре участия в долевом строительстве должны обязательно содержаться следующие **существенные условия**:

- 1) определение подлежащего передаче конкретного в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

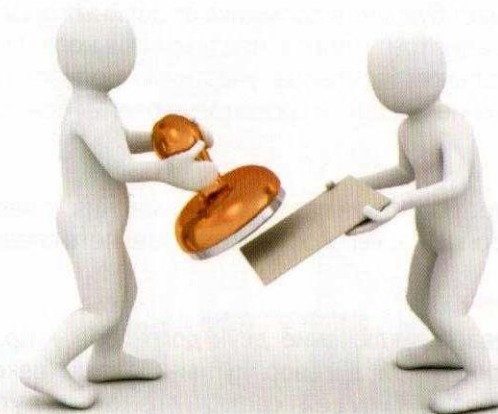
- 3) цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
- 4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

При отсутствии хотя бы одного из этих четырех условий договор будет считаться незаключенным!

На территории Ярославской области имеются случаи привлечения денежных средств для строительства жилых домов путем принятия граждан в члены **жилищно-строительных кооперативов**. Однако этот способ не предполагает вышеперечисленные способы защиты прав.

Внимание!

- ✎ Договор участия в долевом строительстве считается заключенным только с момента государственной регистрации. Оплату необходимо производить только после государственной регистрации договора!
- ✎ При нарушении этого требования к застройщику применяются меры административного воздействия, предусмотренные частью 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде штрафа.
- ✎ Заключайте договор участия в долевом строительстве только с застройщиком!



3. Осторожно: «серые» схемы в долевом строительстве

На территории Ярославской области использование застройщиками «серых» схемы для привлечения денежных средств граждан для строительства жилья не зафиксировано. Однако будьте внимательны при заключении договора и помните, что только приобретение жилья в рамках Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» гарантирует вам защиту ваших прав и интересов. Перечислим некоторые из «серых» схем:

Предварительный договор купли-продажи квартиры

Указанный договор, как правило, заключается в отношении уже построенного жилья. В этом случае по договору можно внести предоплату. Однако в отношении строящегося жилья заключение такого договора возможно только без привлечения денежных средств, поскольку это запрещено ФЗ «Об участии в долевом строительстве...».

Предварительный договор участия в долевом строительстве

Может быть заключен на стадии строительства. Вместе с тем, по данному договору также запрещено привлечение денежных средств граждан, т.е. принятие от них авансов, предварительных оплат и др. форм платежей. Данный вид договора не подлежит государственной регистрации, поэтому не защищает будущего дольщика от двойных продаж одной и той же квартиры. Предметом любого предварительного договора, в том числе предварительного договора участия в долевом строительстве, является определение условий и сроков заключения основного договора.

Договор займа

Данная схема не подразумевает возникновения права требования квартиры от застройщика, вы просто предоставляете средства в заем.

Вексельная схема

Схема подразумевает заключение двух договоров – предварительный договор купли-продажи и договор купли-продажи векселя. Подразумевается, что оплата будущей сделки возможна путем погашения векселя.

Договор инвестирования

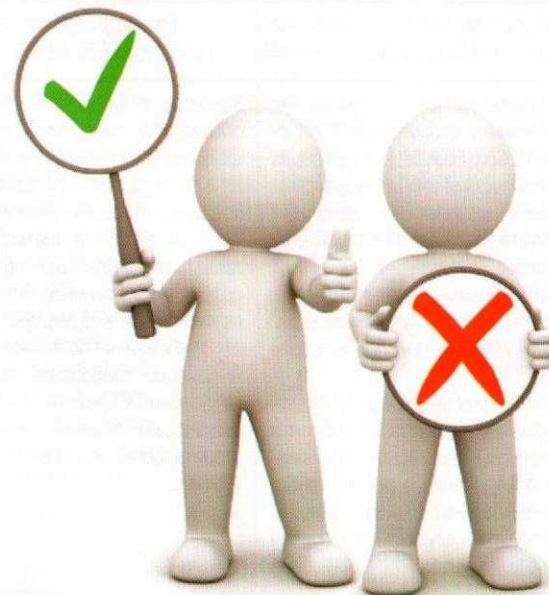
Договор не подлежит государственной регистрации, поэтому не защищает будущего дольщика от двойных продаж одной и той же квартиры. Заключение такого вида договора возможно только между юридическими лицами.

Договор о вступлении в командитное товарищество

Командитное товарищество рассчитано на приобретение части прибыли от участия в нем. Имущественных прав у граждан не возникает.

Важно!

- ✎ Заключение с гражданами вышеуказанных договоров для строительства жилья запрещено законом.
- ✎ Указанные схемы применяются застройщиками для ухода от государственного контроля за долевым строительством. Еще одной причиной заключения подобных договоров является отсутствие у застройщика полного пакета разрешительной документации на строительство.



4. Дольщик и банкротство застройщика

Основной целью принятия специальных норм о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты прав участников строительства.

Если сведения о том, что должник является застройщиком, становятся известны арбитражному суду после возбуждения дела о банкротстве, арбитражный суд выносит определение о применении при банкротстве должника правил параграфа 7 главы IX Закона N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Сведения, содержащиеся в указанном определении, подлежат опубликованию в порядке, установленном ст. 28 Закона N 127-ФЗ.

В случае возбуждения в отношении застройщика процедуры банкротства первое, что необходимо сделать участнику строительства (дольщику) – это заявить свои требования в деле о банкротстве.

Виды реестров требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика

<i>Реестр требований о передаче жилых помещений</i>	<i>Реестр требований по денежным требованиям</i>
<p>Понятием требования о передаче жилого помещения является требование участника строительства о передаче ему на основании любого возмездного договора в собственность жилого помещения в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введен в эксплуатацию.</p> <p>Участникам строительства рекомендуется заявлять требования именно в этот реестр, в случае необходимости в любой момент эти требования могут быть преобразованы в денежные.</p> <p>В помощь дольщикам на официальном сайте государственной жилищной инспекции Ярославской области http://www.yarregion.ru/depts/gjiD размещены примерные формы заявления о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, а также памятка с подробным описанием порядка действий и перечня прилагаемых к заявлению документов.</p>	<p>Законом определена очередность погашения денежных требований кредиторов в деле о банкротстве.</p> <p>При этом расчеты по денежным требованиям граждан участников строительства входят в третью очередь и имеют определенные преимущества перед конкурсными кредиторами, включенными в четвертую очередь, т.к. их требования погашаются раньше.</p> <p>Погашение требований производится из денежных средств, вырученных от реализации объекта незавершенного строительства и прав на земельный участок.</p>

Информация о любом возбужденном деле о банкротстве находится в свободном доступе на официальном сайте Высшего арбитражного суда РФ по адресу: kad.arbitr.ru

В соответствии с требованиями Закона, срок для предъявления кредиторами требований к должнику составляет 30 дней с даты опубликования в газете «Коммерсантъ» сообщения о введении в отношении должника процедуры наблюдения. Указанный срок не является пресекательным, предъявленные по истечении тридцатидневного срока требования будут рассматриваться в следующей процедуре банкротства застройщика.

В случае признания требования участника долевого строительства обоснованным, суд выносит определение о включении указанного требования в реестр требований о передаче жилых помещений или в реестр денежных требований (если заявлено денежное требование).

Способы удовлетворения требований кредиторов – участников строительства

Погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства (ст. 201.10 Закона 127-ФЗ)

Решение о передаче объекта ЖСК, а также решение о создании ЖСК принимается на собрании участников строительства. Передача объекта незавершенного строительства может быть осуществлена при одновременном соблюдении 7 условий, указанных в Законе.

Особое внимание!

Реализация данного варианта может потребовать дополнительных затрат. Завершение строительства в данном случае осуществляется ЖСК.

Погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений (ст. 201.11 Закона 127-ФЗ)

В ситуации, когда строительство многоквартирного дома завершено на момент начала дела о банкротстве либо в ходе конкурсного производства (при соблюдении перечисленных в Законе условий).

Погашение требований граждан – участников строительства по денежным обязательствам (ст. 201.14 Закона 127-ФЗ)

В случае невозможности создания ЖСК либо вынесения арбитражным судом определения об отказе в удовлетворении ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства и земельного участка требования участников строительства преобразовываются в денежные требования и подлежат погашению в составе требований кредиторов, соответствующей третьей и четвертой очереди. Удовлетворение таких требований производится за счет денежных средств, вырученных от продажи объекта незавершенного строительства в порядке, предусмотренном Законом.

5. Что еще нужно знать, если перед Вами недобросовестный застройщик

Если Вам знакома ситуация, когда застройщик:

- без оснований «затягивает» процесс передачи необходимой информации и/или документов, квартиры;
- периодически заводит с Вами разговор о необходимости внесения дополнительных денежных средств, не предусмотренных условиями договора о долевом участии в строительстве;
- требует плату за «нотариальное оформление», или плату за «оформление документации в государственных органах»;
- начинает навязывать свои услуги при оформлении различной документации со ссылкой на наличие «своих» людей;
- «запугивает» Вас применением штрафных санкций;
- требует незаконное вознаграждение для себя лично;
- или к Вам обращаются от имени застройщика представители коллекторских агентств

рекомендуем Вам соблюдать следующие общие правила поведения:

Ведите себя с собеседником вежливо, не допускайте опростраченных высказываний, которые могли бы им трактоваться как согласие на его условия и готовность передать денежные средства.

Внимательно выслушайте и постарайтесь точно запомнить предложенные Вам условия (размеры сумм, подкупа, последовательность решения вопросов).

Постарайтесь перенести решение вопроса о времени и месте передачи денежных средств до следующей беседы и поинтересуйтесь у собеседника о гарантиях решения Вашего вопроса в случае их передачи.

Обратитесь с заявлением о готовящемся преступлении в отделение полиции по месту жительства.



