



# ПАМЯТКА ДОЛЬЩИКА

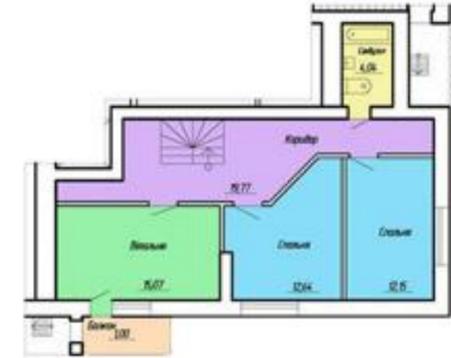


КОМИТЕТ ГОРОДА МОСКВЫ ПО  
ОБЕСПЕЧЕНИЮ РЕАЛИЗАЦИИ  
ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В  
СТРОИТЕЛЬСТВЕ И КОНТРОЛЮ В  
ОБЛАСТИ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА

Какие есть варианты?



Новостройка



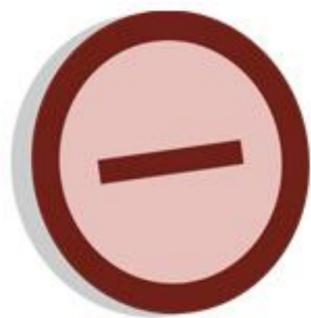
Вторичное жилье



Долевое строительство



# Какие плюсы и минусы при разных вариантах приобретения жилья?



Высокая цена,  
Не всегда есть возможность  
заселиться сразу



**Новостройки**



Новое комфортабельное жилье  
(современные планировки,  
инфраструктура),  
„Чистая” юридическая история



Высокая цена,  
Качество квартиры  
сложно оценить „на глаз”,  
Не всегда „чистая”  
юридическая история



**Вторичное жилье**



Возможность оценить  
приобретаемую квартиру,  
Въезд после покупки

Задержка сроков  
окончания строительства,  
Банкротство застройщика



**Долевое  
строительство**



Цены ниже на 20%  
по сравнению  
с готовыми квартирами,  
Новое комфортабельное жилье,  
„Чистая” юридическая  
история



# Что такое долевое строительство?



**Долевое строительство** — форма инвестирования, при которой строительная организация (застройщик) привлекает денежные средства граждан — участников долевого строительства для возведения объектов недвижимости. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства участникам долевого строительства.

**Застройщик** — юридическое лицо, имеющее в собственности, на праве аренды или безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для возведения многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство.



**Участники долевого строительства («дольщики»)** — граждане и юридические лица, которые на основании договора участия в долевом строительстве вступили в отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов.



# Какой закон меня защитит?

Условия заключения и требования к договору долевого участия



Ответственность застройщика за несоблюдение сроков



Ответственность застройщика за качество строительства



Ответственность соинвестора за просрочку платежей



*Закон 214-ФЗ ставит застройщика в жесткие рамки и надежно защищает права тех, кто заключает договор участия в долевом строительстве при приобретении недвижимости*



# Какой договор заключить?



Договор участия в долевом строительстве должен содержать:

- ✓ Определение конкретного объекта долевого строительства, подлежащего передаче застройщиком в соответствии с проектной документацией после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома
- ✓ Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства
- ✓ Цену договора, сроки и порядок ее уплаты
- ✓ Гарантийный срок на объект долевого строительства

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

 Договор участия в долевом строительстве считается заключенным с даты его государственной регистрации!

 Оплачивайте квартиру только после получения на руки зарегистрированного в Управлении Росреестра по г. Москве договора!

 Заключайте ДДУ только с застройщиком!



# Как мне проверить застройщика?

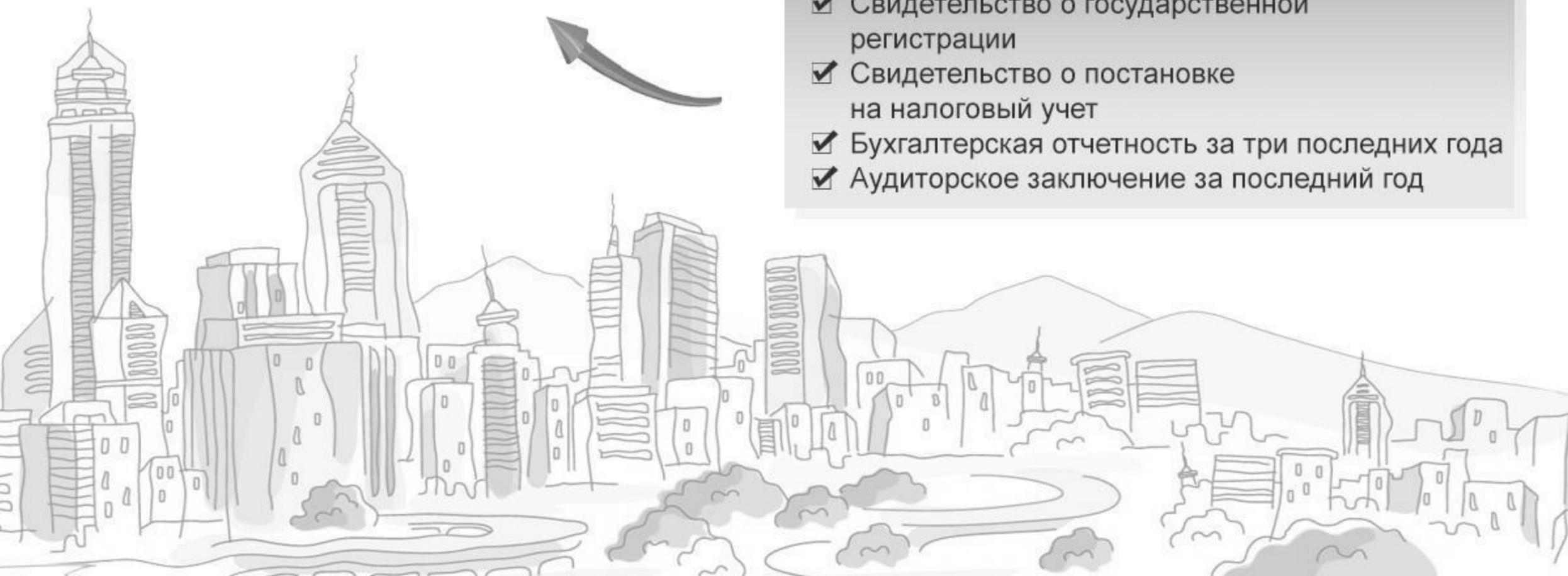
## ШАГ 1. На что обратить внимание?

В СМИ или на сайте застройщика должна быть опубликована проектная декларация, в которой обязаны содержаться цель проекта, сроки реализации, описание строящихся домов, технические характеристики квартир, планируемая стоимость строительства, подрядчики и др.



## ШАГ 4. Где найти список застройщиков, работающих по 214-ФЗ?

Список застройщиков, представляющих отчетность в Москомстройинвест [здесь](#)



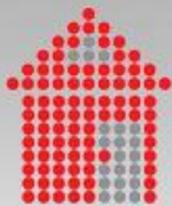
## ШАГ 2. Какие документы требовать у застройщика?

- ✓ Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок
- ✓ Разрешение на строительство
- ✓ Технико-экономическое обоснование проекта
- ✓ Проектная документация
- ✓ Заключение государственной экспертизы по проекту

## ШАГ 3. Что застройщик обязан предъявить?

- ✓ Учредительные документы застройщика
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации
- ✓ Свидетельство о постановке на налоговый учет
- ✓ Бухгалтерская отчетность за три последних года
- ✓ Аудиторское заключение за последний год

# Что такое ЖСК?



**Жилищно-строительный кооператив** — объединение людей или организаций, с целью строительства жилья, а также для управления жильем.



**Важно!** ЖСК должен обладать правами застройщика

Правоустанавливающие документы на юридическое лицо – ЖСК

Документы на земельный участок, предоставленный в безвозмездное срочное пользование ЖСК



**Что надо требовать, вступая в ЖСК?**

Разрешение на строительство дома, оформленное на ЖСК

Выданный Градостроительный план земельного участка



# Как меня могут обмануть?



Заключение предварительного договора долевого участия



Приобретение жилья по договору соинвестирования



Заключение предварительного договора купли-продажи

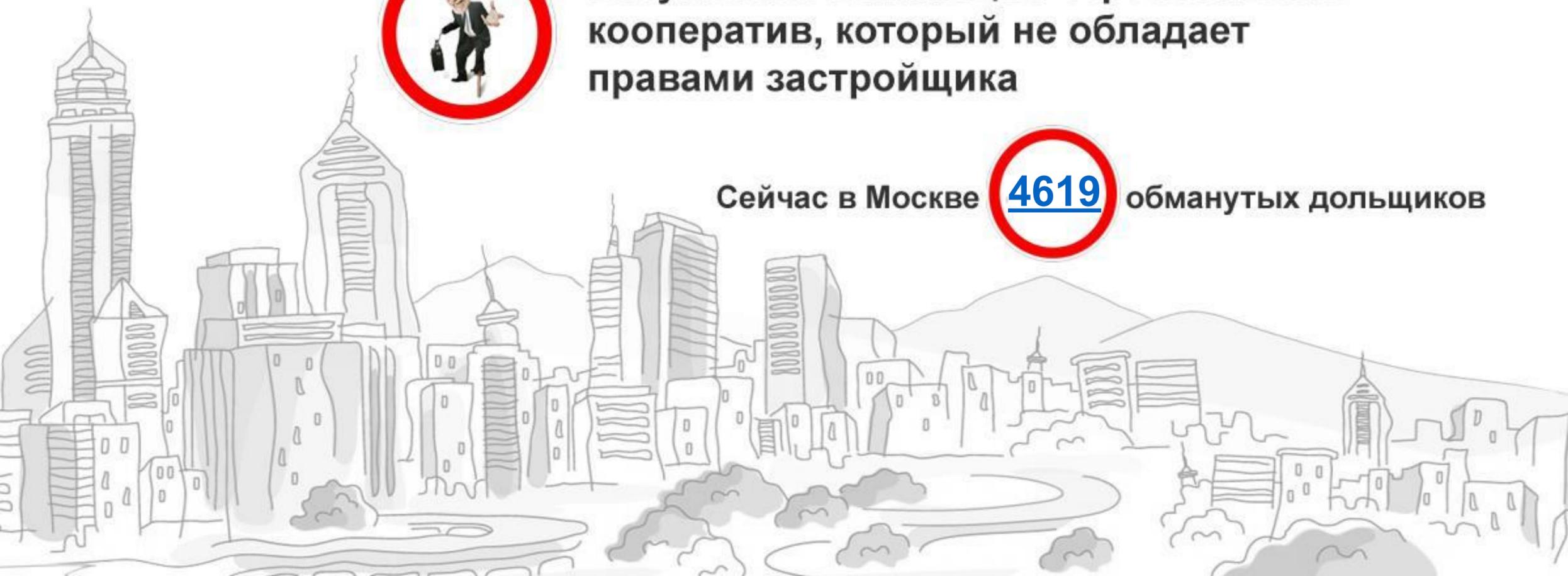


Приобретение жилья по вексельной схеме



Вступление в жилищно-строительный кооператив, который не обладает правами застройщика

Сейчас в Москве **4619** обманутых дольщиков



# Что делать при банкротстве застройщика?

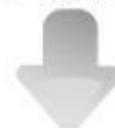
После введения процедуры банкротства, участники долевого строительства могут предъявить требования к застройщику по возврату денежных средств, возмещению убытков, о передаче жилых помещений, только в рамках дела о банкротстве, заведенного Арбитражным судом.

**Для возврата денежных средств, а также для получения жилых помещений, участникам долевого строительства необходимо:**

Подать требования в Арбитражный суд в течение двух месяцев с момента публикации сведений о признании застройщика банкротом



Данные в указанный реестр вносит арбитражный управляющий, если судом требования граждан признаются обоснованными



Создание участниками долевого строительства жилищно-строительного кооператива



Обращение в суд с ходатайством о передаче дома на достройку.



# Куда обратиться?

Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства



Чтобы обратиться к Председателю Комитета, необходимо зарегистрироваться на сайте Москомстройинвеста [INVEST.MOS.RU](http://INVEST.MOS.RU) в разделе «Личный кабинет».

[Здесь](#) вы можете:

- ✓ Направить на рассмотрение в Комитет жалобы, обращения или запросы
- ✓ Направить документы
- ✓ Получить информацию о статусе запроса, обращения или жалобы
- ✓ Записаться на прием к конкретному сотруднику Комитета

---

125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 8/1, стр. 1

Тел. +7 (495) 620-29-35

Факс +7 (495) 633-66-21



Телефон горячей линии Москомстройинвеста:

**+7 (495) 645-80-96**

с 9-00 до 18-00 (перерыв с 13-00 до 14-00)

