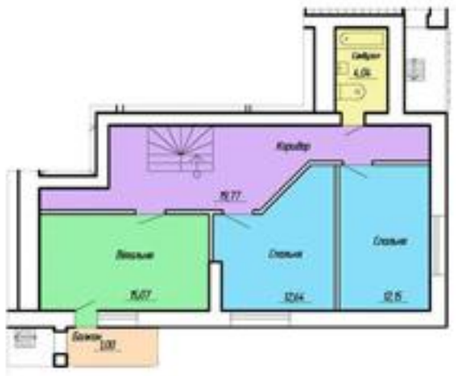
ПАМЯТКА ДОЛЬЩИКА

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?

Новостройки

Высокая цена,
Не всегда есть возможность заселиться сразу

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

Вторичное жилье

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

Возможность оценить приобретаемую квартиру,
Въезд после покупки

Долевое строительство

Задержка сроков окончания строительства,
Банкротство застройщика

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:

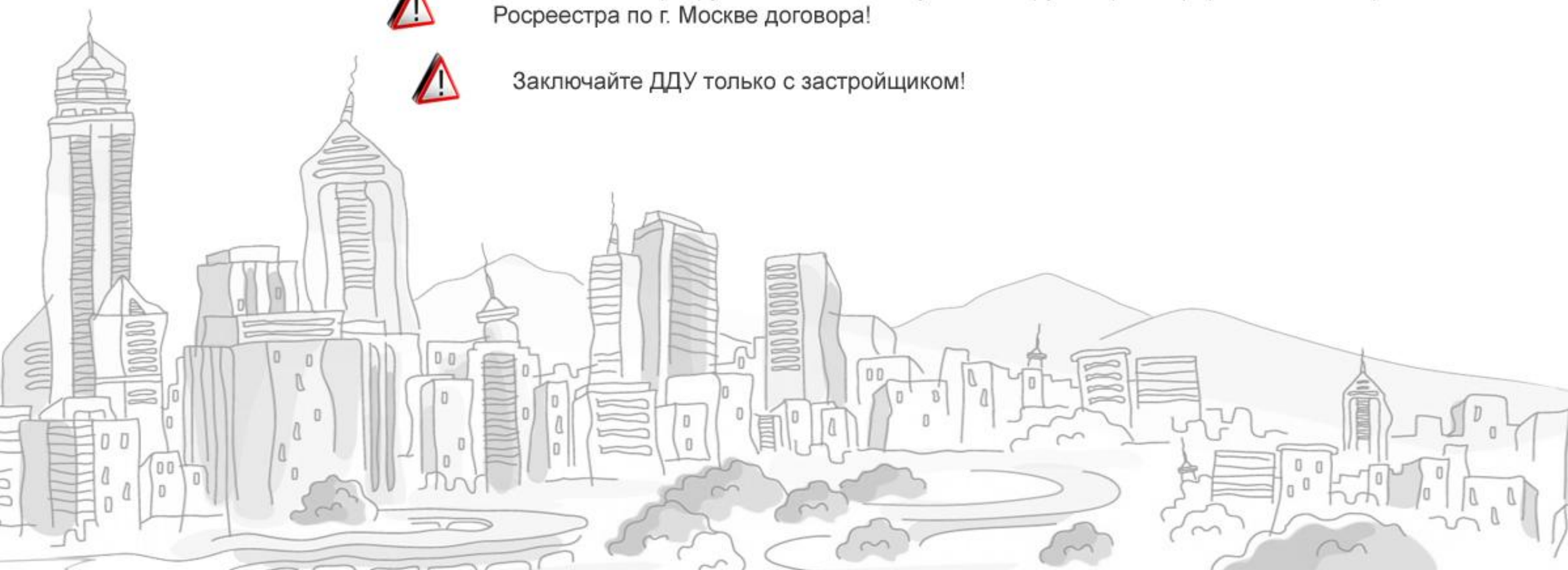
- ☑ Определение конкретного объекта долевого строительства, подлежащего передаче застройщиком в соответствии с проектной документацией после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома
- ☑ Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства
- ☑ 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.

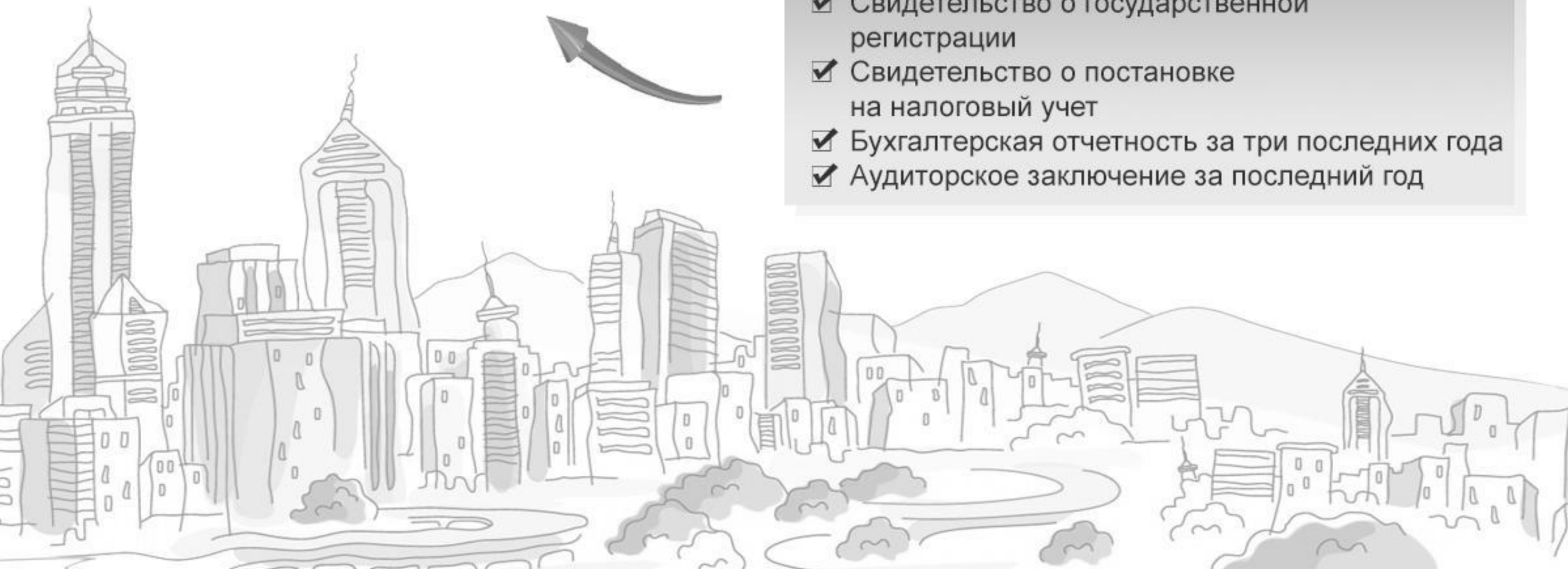
ШАГ 2. Какие документы требовать у застройщика?

- ☑ 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

ШАГ 4. Где найти список застройщиков, работающих по 214-ФЗ?
Список застройщиков, представляющих отчетность в Москомстройинвест здесь



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** 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)