

Департамент по надзору в  
строительной сфере  
Краснодарского края

350038, г. Краснодар, ул. Короленко, 2/1,

**ПАМЯТКА  
ДЛЯ ГРАЖДАН, ЖЕЛАЮЩИХ  
ПРИБРЕСТИ ЖИЛЬЕ В ДОЛЕВОМ  
СТРОИТЕЛЬСТВЕ**



**Что ВАЖНО знать при  
приобретении жилья на этапе  
строительства?**

*Необходимо быть внимательным, проверять самостоятельно информацию о новостройке и совершать юридически значимые действия только после нахождения фактического подтверждения информации о новостройке, застройщике и об уполномоченном банке в официальных документах и в официальных информационных источниках (Единая информационная система жилищного строительства; Банк России)*

## 1. Выбор застройщика

Застройщиком может выступать **только юридическое лицо**, которое в обязательном порядке должно иметь:

- ◆ разрешение на строительство данного многоквартирного жилого дома;
- ◆ право пользования земельным участком на котором осуществляется строительство данного многоквартирного жилого дома (право собственности, зарегистрированный договор аренды или субаренды);
- ◆ проектную декларацию.

*Данные документы подлежат размещению в Единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) по адресу: [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф), а также проект договора участия в долевом строительстве и фотографии строящегося объекта (с ежемесячным обновлением).*

## 2. Заключение договора участия в долевом строительстве

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.

Четыре обязательных пункта договора участия в долевом строительстве:

- определение конкретного объекта долевого строительства, с указанием адреса и этажности дома, расположения и площади квартиры, в соответствии с проектной документацией;

- срок передачи застройщиком объекта недвижимости дольщику;
- сведения о цене договора, сроках и порядке ее уплаты.
- положения о гарантийном сроке.

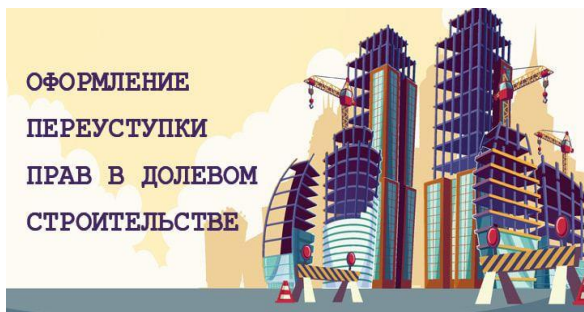
Договор участия в долевом строительстве считается заключенным с даты его государственной регистрации.

**ВНИМАНИЕ!** Только после того, как договор будет зарегистрирован, застройщик вправе получить от Вас денежные средства **исключительно** в безналичном порядке на специальный расчетный счет, либо на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

Денежные средства участника долевого строительства, размещенные на счете эскроу в банке в пределах 10 млн. рублей подлежат обязательному страхованию в Агенстве по страхованию вкладов (на случай отзыва лицензии у банка, осуществляющего финансирование строительства объекта).

**ВАЖНО!** Если застройщик не выполнил своих обязательств перед дольщиком, то уполномоченный банк возвращает деньги дольщику со счета эскроу.

### 3. Уступка прав требования по договору участия в долевом строительстве



**ПОМНИТЕ**, прежде чем, заключить договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, удостоверьтесь в заключении (гос. регистрации) и оплате первичного договора участия в долевом строительстве.

Уступка участником долевого строительства права требования по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка участником долевого строительства права требования по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.



#### Осторожно: серые схемы!

##### **НЕ отдавайте деньги, если:**

- ♦ застройщик - гражданин или индивидуальный предприниматель;
- ♦ застройщик в нарушение законодательства о долевом строительстве вместо договора участия в долевом строительстве предлагает подписать иную форму договора (договор займа, предварительный договор купли-продажи квартиры, предварительный договор участия в долевом строительстве, купли-продажи векселя, бронирования квартиры, инвестиционный договор, договор о вступлении в какое-либо коммандитное товарищество, договор задатка с намерением в последующем заключить договор уступки и т.п.);

**Обращаем ваше внимание** так же на то, что посреднические услуги организаций в области риэлтерской деятельности по продаже квартир в строящихся частными застройщиками жилых домах на стадии строительства, приводят к нарушениям прав и законных интересов граждан, зачастую к прямому обману покупателя, при этом ответственности такие «добросовестные» риэлтеры не несут.

**ВСЕГДА ПОМНИТЕ!!!**

**ТОЛЬКО ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ  
В РАМКАХ ЗАКОНА ГАРАНТИРУЕТ  
ВАМ ЗАЩИТУ ВАШИХ ПРАВ И  
ИНТЕРЕСОВ.**

*Информируем, что деятельность застройщиков, связанная с привлечением денежных средств граждан на этапе строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края, контролируется Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края.*

*На официальном сайте Департамента [www.dnss.krasnodar.ru](http://www.dnss.krasnodar.ru) Вы можете ознакомиться с нормативно-правовой документацией, рекомендациями для участников долевого строительства и иной полезной информацией.*

*Удостовериться, что строительство объекта, в котором Вы планируете приобретение жилья осуществляется в рамках законодательства в области долевого строительства, можно по телефону департамента: (861) 254-29-81, 254-29-84*

**ПАМЯТКА**  
**для застройщика, получившего разрешение на строительство**  
**многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости**

**Что ВАЖНО знать ЗАСТРОЙЩИКУ?**

Застройщик, отвечающий обязательным требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, вправе продавать строящиеся жилые и нежилые помещения (гостиничные номера, апартаменты, машино-места, офисные помещения и т.п.), с привлечением денежных средств граждан до момента ввода объекта в эксплуатацию только:

- на основании договора участия в долевом строительстве (прошедшего государственную регистрацию);
- жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, или созданы в рамках процедуры банкротства.

*Вместе с тем, в отношении иных жилищно-строительных кооперативов, получивших разрешение на строительство после 25 декабря 2018 г., установлен запрет на заключение договоров паенакопления и привлечение денежных средств граждан.*

**Основные условия законного привлечения средств граждан**  
**для строительства многоквартирных и (или) иных объектов недвижимости**

Застройщиком может выступать **только юридическое лицо**, которое в обязательном порядке должно иметь:

- ◆ разрешение на строительство данного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, полученное в установленном порядке;
- ◆ право пользования земельным участком на котором осуществляется строительство данного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (право собственности, зарегистрированный договор аренды или субаренды);
- ◆ проектную декларацию.

*Данные документы подлежат размещению в Единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) по адресу: [naish.dom.rf](http://naish.dom.rf), а также проект договора участия в долевом строительстве и фотографии строящегося объекта (с ежемесячным обновлением).*

**Обращаем ваше внимание!**

Привлечение застройщиком - гражданином, индивидуальным предпринимателем, иным юридическим лицом (за исключением *жилищно-строительных кооперативов*) денежных средств граждан до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, по договору участия в долевом строительстве, не зарегистрированному в Росреестре, по иным формам договоров, таким как – договор купли-продажи будущей недвижимости, договор займа, предварительный договор купли-продажи квартиры, предварительный договор участия в долевом строительстве, купли-продажи векселя, резервирования квартиры, инвестиционный договор и т.п., является незаконным.

**Уголовным кодексом Российской Федерации предусмотрена уголовная ответственность по статье 200.3 «Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».**

*Информируем, что деятельность застройщиков, связанная с привлечением денежных средств граждан на этапе строительства многоквартирных домов на территории Краснодарского края, контролируется Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края.*

*На официальном сайте Департамента [www.dnss.krasnodar.ru](http://www.dnss.krasnodar.ru) Вы можете ознакомиться с нормативно-правовой документацией, рекомендациями и иной полезной информацией.*