

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края
350038, г. Краснодар, ул. Королёнка, 2/1, тел.: (861) 254-29-56

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 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: nash.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 денежных средств граждан до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, либо по не зарегистрируемому договору, либо по иным формам договоров - договор займа, предварительный договор купли-продажи квартиры, предварительный договор участия в долевом строительстве, купли-продажи векселя, резервирования квартиры, инвестиционный договор и т.п., является нарушением обязательных требований, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

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.

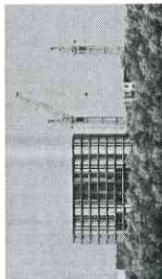
На официальном сайте Департамента www.dnss.krasnodar.gki Вы можете ознакомиться с нормативно-правовой документацией, рекомендациями и иной полезной информацией.

Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края

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

ПАМЯТКА

ДЛЯ ГРАЖДАН, ЖЕЛЮЩИХ ПРИОБРЕСТИ ЖИЛЬЕ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ



Что ВАЖНО знать при приобретении жилья на этапе строительства?

Необходимо быть внимательным, проверять самостоятельно информацию о застройщике и совершать юридически значимые действия только после заключения физического подписание договора информации о застройщике, застройщике и об уполномоченном банке в официальных документах и в источниках информации (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 - ЕИИСЖС) по адресу: nashdom.rf, а также проект договора участия в долевом строительстве и фотографии строящегося объекта (с ежесемейных обновлений).

2. Заключение договора участия в долевом строительстве

Договор участия в долевом строительстве - сложившийся предсудопредельный законный способ приобретения земельных средств граждан для строительства жилья.

Только такой договор защищает от риска двойных продаж и гарантирует право требования от застройщика перевода квартиры. Члены 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;

3. Уступка права требования по договору участия в долевом строительстве



Оформление передаточного акта и приема-передачи документов при покупке квартиры в долевом строительстве

ПОМНИТЕ, прежде чем заключить договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, удостоверьтесь в заключении договора участия в долевом строительстве.

Уступка участником долевого строительства права требования по договору допустима 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 допустима 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 квартир, предварительный договор участия в долевом строительстве, купля-продажа акций, брокерская сделка, договор о предоставлении услуг, договор о командировке с возмещением, договор займа с намерением в какое-либо командировочное задание и т.п.);

Обращаем ваше внимание так же на то, что посреднические услуги организации в области риэлтерской деятельности по продаже квартир в строящихся частными застройщиками жилых домов 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 Вы можете ознакомиться с нормативно-правовой документацией, рекомендациями для участников долевого строительства и иной полезной информацией.

Удостоверитесь, что строительством объекта, в котором Вы планируете приобретение жилья осуществляется в рамках законности в области долевого строительства. Можно по телефону Департамента: (867) 234-29-31, 234-29-34