

## Как не стать обманутым дольщиком?

В Марий Эл все более популярным способом приобретения жилья становится участие в долевом строительстве. Во многом это обусловлено тем, что стоимость квадратного метра на стадии строительства значительно ниже, чем при покупке квартиры в уже готовом доме. Привлекает и то, что за будущее жилье можно расплачиваться не сразу, а поэтапно.

В 1 квартале 2018 года Управлением Росреестра по Республике Марий Эл зарегистрировано 912 договоров долевого участия, что на 8 % больше, чем за аналогичный период прошлого года (843). В 2017 году зарегистрирован 3841 договор долевого участия.

Однако не стоит забывать, что при имеющихся плюсах участие в долевом строительстве несет в себе и определенные риски, причинами которых могут стать недобросовестность застройщика, экономический кризис, форс-мажорные обстоятельства, использование мошеннических схем при строительстве объекта и т.п.

Чтобы помочь жителям республики разобраться в вопросах, связанных с долевым строительством, и обезопасить свои вложения при покупке квартиры в строящемся доме специалистами Управления Росреестра по Республике Марий Эл разработан ряд полезных рекомендаций.

### **Узнайте подробную информацию о застройщике**

В соответствии с действующим законодательством в области долевого строительства застройщиком может быть только юридическое лицо любой организационно-правовой формы.

С целью обеспечения свободного доступа к информации о своей деятельности застройщик должен иметь официальный сайт в сети "Интернет", содержащий следующие сведения: проектная декларация, заключение уполномоченного органа о соответствии застройщика и проектной документации требованиям закона, способы обеспечения исполнения обязательств застройщика и т.д.

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и иных объектов недвижимости только после получения:

- разрешения на строительство,
- опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации,
- государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства (либо государственной регистрации договора аренды (субаренды), договора безвозмездного пользования такого земельного участка).

Также достоверную информацию о застройщике можно получить на сайте Федеральной налоговой службы (nalog.ru)

### **Внимательно изучите условия договора**

В целях минимизации рисков отношения между застройщиком и участником долевого строительства должны оформляться исключительно договором участия в долевом строительстве. При подписании договора гражданам необходимо обратить внимание на ряд существенных условий, при отсутствии которых договор будет считаться незаключенным, а именно:

- предмет договора, т.е. определение в договоре подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства, с указанием сведений о нем в соответствии с проектной документацией (адрес дома, этажность, количество и площадь комнат, наличие балкона, состояние жилья и т.д.), в том числе план объекта долевого строительства, отображающийся в графической форме (схема, чертеж).

- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

- цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

- гарантийный срок на объект долевого строительства;

- способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено законом.

### **Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства.**

Для защиты прав и интересов дольщиков 20 октября 2017 года в России начал свою работу Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства.

Создание и функционирование данного фонда регламентировано Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Основными задачами Фонда является формирование компенсационного фонда за счет обязательных взносов застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства; выплата возмещения гражданам по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений при несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Застройщики в обязательном порядке должны осуществлять обязательные отчисления в компенсационный фонд в размере 1,2 % от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве.

Соответственно, при привлечении средств дольщиков для строительства таких объектов отменяется обязанность застройщика заключать договоры поручительства либо договоры страхования гражданской ответственности.

Обязанность по отчислениям в компенсационный фонд при заключении договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу нежилого помещения, у застройщиков не возникает.

Важно отметить, что эти изменения касаются тех строящихся объектов, по которым произведена регистрация первого договора участия в долевом строительстве после создания Фонда.

В отношении объектов, по которым регистрация первого договора участия в долевом строительстве произведена до создания Фонда, требования остаются прежними, то есть ответственность застройщика должна быть застрахована либо обеспечена поручительством банка.

Необходимо отметить, что все изменения в законодательстве, касающиеся ужесточения требований к застройщикам, в том числе к их финансовой дисциплине, а также усиление государственного контроля и надзора в области долевого строительства, создание фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства являются важным инструментами защиты прав участников долевого строительства.

На сегодняшний день в Республике Марий Эл проводится регистрация договоров долевого участия более чем 10 многоквартирных домов, исполнение обязательств застройщика по которым осуществляется отчислениями взносов в компенсационный фонд.

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления  
Росреестра по РМЭ  
424031, г. Йошкар-Ола, ул. Чехова, д. 73а  
тел./факс (8362) 68-88-04  
e-mail: [12press\\_rosreestr@mail.ru](mailto:12press_rosreestr@mail.ru)  
<https://rosreestr.ru>