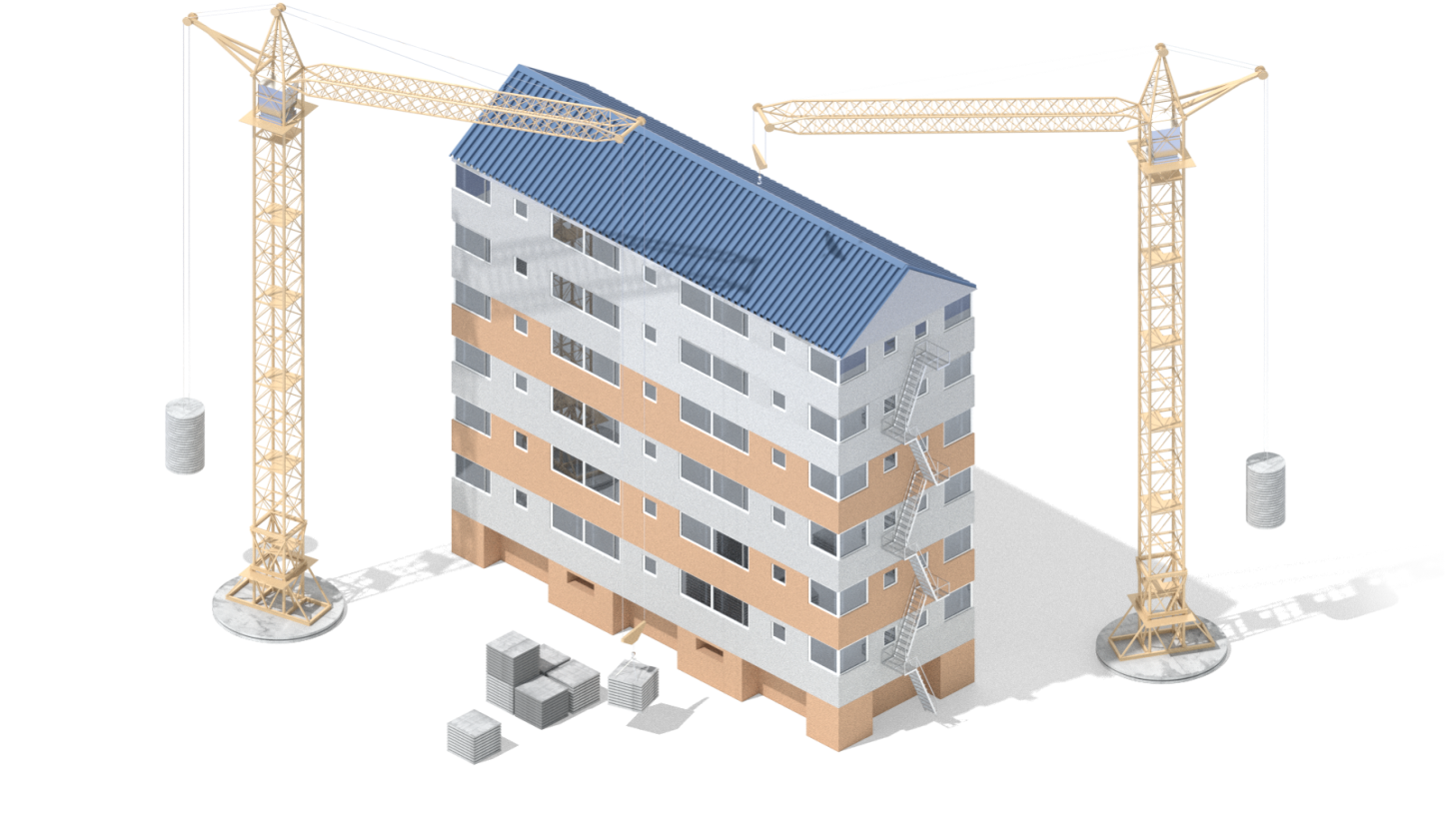
**Прокуратура Чувашской Республики**

**Управление по надзору за соблюдением**

**федерального законодательства**

**Памятка**

для граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов



г. Чебоксары, 2021 г.

Покупка квартиры в новостройке влечет за собой серьезные траты. Поэтому до того, как принять решение о покупке, важно проверить строящийся объект и самого застройщика. Настоящий информационно-справочный материал расскажет о том, на что нужно обратить внимание, покупая квартиру по договору долевого участия, чтобы не потерять деньги и не оказаться втянутым в долгострой.

**ДДУ, а не другой договор**

Приобретение гражданином квартиры в новостройке должно осуществляться на основании договора долевого участия (ДДУ), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Закон предусматривает единственное исключение – приобретение квартиры жилищно-строительными кооперативами, которые также могут привлекать средства граждан, при условии, что такой ЖСК достраивает проект за обанкротившимся застройщиком или кооператив действует в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства». Поэтому, если для покупки квартиры предлагается вступить в ЖСК, необходимо проверить соответствие его этим условиям.

Любые другие формы привлечения средств граждан на строительство многоквартирных домов (договоры займа, предварительные договоры купли-продажи и т.д.) являются незаконными.

Зачастую квартиры в новостройках предлагается купить по переуступке от предыдущего дольщика – физического лица или подрядчика, выполнявшего работы на строительстве объекта. Такая покупка возможна до того момента, как подписан акт приема-передачи квартиры с предыдущим дольщиком. Однако проверка подобного договора имеет ряд нюансов, которые нужно учесть.

Так, договор уступки должен быть составлен в письменной форме и зарегистрирован в Росреестре. Не проводится регистрация только тех договоров, по которым уступается неустойка и иные денежные требования к застройщику.

Если договор уступки заключается с юридическим лицом, оплата цены по нему должна проводиться после регистрации договора в Росреестре.

Если цедент – физическое лицо состоит в браке, на распоряжение совместным имуществом потребуется согласие супруга или супруги.

Кроме того, если признан недействительным основной договор ДДУ, уступка прав по нему также не будет иметь силы. Поэтому нужно внимательно проверить, правильно ли был заключен договор и была ли проведена его государственная регистрация.

**Схема расчетов**

С 2019 г. основным способом расчетов между застройщиком и дольщиками стало перечисление денег на специальные эскроу счета. На этом счете уплаченная дольщиком сумма находится до завершения строительства дома. Застройщик получает ее только после того, как квартира построена.

Одновременно установлен ряд случаев, не подпадающих под это общее правило:

- обычные проекты строительства со степенью готовности объектов 30 %, в которых 10 % жилых и нежилых площадей проданы по ДДУ;

- проекты комплексного развития территорий с готовностью объектов   
15 %; в которых 10 % жилых и нежилых площадей проданы по ДДУ;

- системообразующие застройщики (согласно перечню, утверждаемому Правительственной комиссией по экономическому развитию и интеграции), а также застройщики, достраивающие проблемные дома (со степенью готовности объектов не менее 6 %; в которых 10 % жилых и нежилых площадей проданы по ДДУ).

При этом в каждом из указанных случаев застройщик обязан самостоятельно производить отчисления в размере 1,2 % от цены каждого ДДУ в отношении квартиры в Компенсационный фонд, находящийся под управлением публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» и предназначенный для выплаты компенсаций дольщикам, не получившим квартиры, либо для того, чтобы оплатить достройку проблемного дома.

Право застройщика на исключение из правил должно быть подтверждено официально. Информация о наличии права не использовать эскроу счета по каждому конкретному объекту имеется в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на официальном сайте наш.дом.рф.

Вне зависимости от способа расчетов (с эскроу или без), в ДДУ должны быть предусмотрены следующие условия:

1) Все расчеты между застройщиком и дольщиком проводятся только в безналичном варианте. Оплата квартиры в новостройке наличными запрещена Федеральным законом № 214-ФЗ.

Данное требование призвано сделать расчеты между застройщиками и дольщиками прозрачными. Оплата на банковский счет обязательна и в том случае, если расчеты по ДДУ производятся без эскроу.

2) Деньги вносятся на счет застройщика только после того, как договор долевого участия прошел государственную регистрацию в органах Росреестра.

Подать документы на государственную регистрацию ДДУ можно как в бумажном виде (через МФЦ), так и в электронной форме (помимо уплаты государственной пошлины требует оформления специальной электронной подписи, стоимость получения которой составляет несколько тысяч рублей).

**Проект ДДУ**

Содержание договора долевого участия должно соответствовать требованиям, установленным статьей 4 Федерального закона № 214-ФЗ. Договор заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Для того, чтобы быть действительным, в ДДУ необходимо включать целый ряд условий, предусмотренных законом:

- подробное описание объекта долевого строительства в соответствии с требованиями законодательства;

- срок передачи построенной квартиры дольщику;

- цену квартиры и порядок ее уплаты;

- гарантийный срок;

- способ, которым застройщик обеспечивает выполнение своих обязательств по договору (путем уплаты взносов в Компенсационный фонд, расчеты через эскроу);

- иные условия, предусмотренные законом.

Застройщики используют составленные ими типовые формы ДДУ для конкретного объекта. Но это не означает, что такую форму можно подписывать, не читая. До подписания договора необходимо тщательно проанализировать его содержание.

Важно также, кто подписывает договор. Если это генеральный директор строительной компании, то информация о нем должна быть в Едином государственном реестре юридических лиц, размещенном на сайте ФНС (найти данные по конкретному застройщику можно по его ИНН, ОГРН или наименованию).

Если договор подписывается другим лицом, у него должна быть правильно оформленная доверенность от застройщика.

**О ЕИСЖС**

Для повышения прозрачности долевого строительства создана Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС), размещенная на официальном сайте наш.дом.рф.

В систему собраны данные обо всех застройщиках, работающих в отрасли, и проектах, строительство которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Это позволяет дольщику до заключения ДДУ самостоятельно получить подробную информацию о конкретном застройщике и реализуемых им проектах, а в последующем отслеживать изменения, связанные с состоянием застройщика и ходом строительства дома.

ЕИСЖС состоит из:

- открытой части, доступной к просмотру для всех желающих;

- закрытого раздела, который используют для обмена информацией между застройщиками и госорганами.

Частью ЕИСЖС является единый государственный реестр застройщиков (ЕРЗ), объединяющий информацию обо всех компаниях, которым разрешено вести строительство многоквартирных домов в России. Официальный сайт реестра расположен по адресу <https://наш.дом.рф/сервисы/единый-реестр-застройщиков>.

Этот реестр содержит сведения о наименовании застройщика, его ИНН, ОГРН, юридическом и фактическом адресе. Также доступны данные обо всех построенных объектах и тех ЖК, которые еще находятся в работе (реестр всех новостроек).

Сведения в систему направляют различные органы государственной власти, а также сами застройщики.

Органы контроля в сфере долевого строительства (в Чувашской Республике это Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики) размещают сведения о выданных заключениях о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федеральным законом № 214-ФЗ или об отказе в их выдаче (в случае размещения сведений о проекте в ЕИСЖС до 28.06.2021), данные о проведенных проверках и привлечении застройщика и его должностных лиц к ответственности, а также об обнаруженных нарушениях Федеральным законом № 214-ФЗ и лишении застройщика права привлекать средства граждан.

Застройщики, органы государственной власти и местного самоуправления обязаны в соответствии с компетенцией размещать следующие данные по каждому проектов:

- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок (выписка из ЕГРН);

- правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором осуществляется строительство (эти документы находятся в закрытой части системы, доступной государственным органам и самому застройщику);

- разрешение на ввод в эксплуатацию объекта, построенного в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ;

- разрешение на строительство;

- заключение экспертизы на проектную документацию;

- условия привлечения средств дольщиков ([эскроу](https://fz214fz.ru/zakon/eskrow-dolshhikam) или [оплата взносов в компенсационный фонд долевого строительства](https://fz214fz.ru/zakon/osvobozhdenie-ot-eskrou));

- [проектную декларацию](https://fz214fz.ru/dolshiku/proekt-declarazia);

- заключение уполномоченного контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ (в случае размещения сведений о проекте в ЕИСЖС до 28.06.2021);

- типовой проект договора долевого участия, используемый застройщиком;

- квартальная и годовая бухгалтерская отчетность;

- актуальные фотографии со стройки;

- градостроительный план земельного участка и схему планировочной организации земельного участка;

- расчет собственных средств и нормативов финансовой устойчивости (кроме застройщиков, работающих по эскроу);

- сведения об открытии или закрытии расчетного счета в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, включая номер счета и сведения об уполномоченном банке;

- извещение о начале строительства.

В случае начала банкротства застройщик также должен подать об этом сведения в ЕИСЖС.

Раньше застройщики были обязаны раскрывать необходимую информацию на своих официальных сайтах. Это требование заменено на раскрытие информации в системе ЕИСЖС, которая стала основным средством для ознакомления дольщиков с информацией о застройщиках и проектах их строительства.

С 25 сентября 2019 г. в ЕИСЖС должны быть внесены сведения обо всех действующих жилищно-строительных кооперативах в соответствии со ст. 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (информация о ЖСК и реализуемом проекте строительства).

За время, прошедшее с момента ее учреждения, система ЕИСЖС стала очень полезным инструментом для тех, кто планирует приобрести квартиру в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ. Она позволяет провести первичную проверку объекта и застройщика перед покупкой.

Выбирая квартиру в новостройке, имеет смысл проверить информацию во всех доступных источниках.

В случае сомнений в добросовестности действий застройщика, в достоверности представленных им сведений и документов граждане вправе обратиться в уполномоченный контролирующий орган, правоохранительные органы.