

## Не дай себя обмануть!

Скажите застройщику «нет», если он:

1. Отказывается от государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области.

2. Нарушает законодательство о долевом строительстве и вместо договора участия в долевом строительстве предлагает какой-либо предварительный договор.

3. Ущемляет права дольщика и не соглашается указывать в договоре условия его расторжения, условия оплаты лишних или компенсации недостающих квадратных метров и условия устранения недостатков квартиры после сдачи дома.

4. Не указывает в договоре ответственность за несоблюдение сроков сдачи дома, порядок и цену перерасчета лишних квадратных метров.

5. Предлагает подписать договор участия в долевом строительстве с «организацией-представителем», «организацией, действующей от имени застройщика по агентскому договору», «организацией – генеральным подрядчиком строящегося объекта».

Застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся гражданину:

1. Учредительные документы застройщика.

2. Свидетельство о государственной регистрации застройщика.

3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе.

4. Проектную декларацию, разрешение на строительство объекта, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области договор аренды земельного участка либо свидетельство о праве собственности застройщика на земельный участок.

5. Утвержденные годовые отчеты за три последних года деятельности

6. Аудиторское заключение за последний год осуществления предпринимательской деятельности.



## Департамент архитектуры и градостроительной политики Новгородской области

Департамент архитектуры и градостроительной политики Новгородской области является органом исполнительной власти области, осуществляющим функции по контролю и надзору в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории области в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Контроль и надзор за деятельностью застройщиков, в том числе за исполнением ими своих обязанностей перед участниками долевого строительства, осуществляется на основании представляемой ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Департамент архитектуры и градостроительной политики Новгородской области не вправе оказывать влияние на хозяйственную деятельность коммерческих организаций, их финансовую обеспеченность, а также на исполнение коммерческой организацией требований законодательства.

**Департамент архитектуры и градостроительной политики Новгородской области находится по адресу:**

**173001, Великий Новгород,  
ул. Большая Конюшенная, д. 5а  
e-mail: [uag53@mail.ru](mailto:uag53@mail.ru)  
сайт департамента:  
<http://uag53.novreg.ru>**

Телефон: (8162) 77-62-21,  
(8162) 78-00-75

## Правила участия в долевом строительстве



**Ваши права защищены  
Федеральным законом от 30  
декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об  
участии в долевом строительстве  
многоквартирных домов и (или)  
иных объектов недвижимости и  
внесении изменений в некоторые  
законодательные акты Российской  
Федерации»**

## Как выбрать надежного застройщика, привлекающего денежные средства граждан на основании договоров участия в долевом строительстве

1. Выберите застройщика, который является юридическим лицом (ОАО, ЗАО, ООО и т.п.)

2. Обратите внимание на то, что именно лицу, с которым заключается договор об участии в долевом строительстве, принадлежит на праве собственности или аренды земельный участок, на котором расположен строящийся многоквартирный дом, а также выдано разрешение на строительство многоквартирного дома. Попросите застройщика ознакомиться с этими документами, проектной декларацией.

3. С 01 января 2014 года обязательства застройщика должны быть обеспечены поручительством банка либо страхованием гражданской ответственности застройщика. Следует отметить, что поручительством или страхованием ответственности застройщика будут обязаны обеспечить только свои обязательства по передаче жилого помещения дольщику.

Договор поручительства банка должен быть заключен застройщиком до момента государственной регистрации договора об участии в долевом строительстве.

Взаимное страхование гражданской ответственности застройщиков должно осуществляться единым обществом взаимного страхования, созданным застройщиками, привлекающими денежные средства дольщиков.



## Что должен содержать договор участия в долевом строительстве



1. Описание конкретного помещения, которое Вы планируете приобрести по данному договору: квартиры, офисного или иного нежилого помещения.

2. Характеристики объекта долевого строительства: адрес местоположения, расположение в доме (подъезд, этаж), площадь, количество комнат, наличие лоджий (балконов).

3. Конкретный срок передачи застройщиком объекта участнику долевого строительства.

4. Цену договора и порядок ее оплаты. Цена должна выражаться в единицах денежного измерения. Цена договора после его заключения может быть изменена по соглашению сторон, если договором предусмотрена такая возможность.

5. Гарантийный срок на объект долевого строительства (не менее 5 лет).

Договор участия в долевом строительстве заключается только в письменной форме, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

Оплата цены договора участником долевого строительства должна производиться только после его государственной регистрации в установленном порядке.

## Как не стать «обманутым дольщиком»

Не отдавайте деньги, если:

1. Застройщик - гражданин или индивидуальный предприниматель.

2. Застройщик требует оплаты до регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области, либо не желает регистрировать договор.

3. Застройщик предлагает подписать иной договор: договор займа, предварительный договор купли-продажи квартиры, предварительный договор участия в долевом строительстве, договор купли-продажи векселя, договор резервирования квартиры, инвестиционный договор, договор подбора объекта недвижимости и т.п.

4. Предлагается подписать договор участия в долевом строительстве с организацией, не являющейся застройщиком.

Последствием вступления гражданина в подобные правоотношения является то, что гражданин лишается гарантий, предоставленных участникам долевого строительства Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Участие риэлтора в оформлении договора участия в долевом строительстве не гарантирует законность сделки. Риэлтор за качество и своевременность предоставления квартиры ответственность не несет.

Требуйте от застройщика правильного документального оформления Вашего участия в долевом строительстве.

