

# ПАМЯТКА для участника ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Информация предназначена для желающих вступить в отношения долевого строительства и поможет уменьшить риски при выборе застройщика, а также наиболее эффективно действовать в случае остановки строительства объекта и при банкротстве застройщика

09.01.2019

Подготовлено с использованием материалов сайта [Правового центра Олега Некрасова \(Москва\)](#)



---

В России в течение многих лет участие в долевом строительстве жилья занимает нишу популярного, основного способа приобретения квартир. Цена жилого помещения, покупаемого у застройщика на этапе строительства, намного ниже квартиры в готовом доме. В отсутствие достаточных средств и при высокой кредитной ставке для многих граждан долевое строительство становится единственным способом улучшить свои жилищные условия.

Приобретать жилье на этапе строительства по законным схемам можно и нужно.

Но следует понимать, что долевое строительство несет в себе риск. В случае если застройщик столкнется с финансовыми или организационными проблемами, сроки передачи жилья могут быть сорваны, а строительство вообще может быть заморожено. Причины бывают различны – экономический просчет, небрежность застройщика, кризисная ситуация в экономике, форс-мажоры. Именно так на объекте возникают пострадавшие дольщики.

Базовым законом в сфере регулирования долевого строительства жилья является Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее закон № 214-ФЗ), который определяет порядок взаимодействия застройщика и дольщика, а также определяет правовой статус, устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Этот закон регулирует связанные с привлечением денежных средств граждан для возмещения затрат на долевое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на жильё, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства

Перед тем, как приобрести жилье по схемам долевого строительства, рекомендуем изучить последнюю действующую версию закона № 214-ФЗ:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51038/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) .

## Основные участники долевого строительства

---

В процессе долевого строительства участвует несколько сторон.

Застройщиком закон признает юридическое лицо, у которого в собственности, в аренде, или в безвозмездном пользовании имеется земельный участок.

Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство.

К застройщикам, которые получают разрешения на строительство после 01.07.2018, законом предъявляются усиленные требования, в частности:

застройщик должен быть хозяйственным обществом. Учреждения, унитарные предприятия, фонды, некоммерческие организации не могут быть застройщиками.

застройщик или какое-либо из обществ его группы лиц должно иметь не менее трех лет опыта участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, причем эти дома должны быть успешно достроены;

в наименовании застройщика должны быть слова "специализированный застройщик".

Участники долевого строительства (дольщики) – это граждане и юридические лица, чьи денежные средства привлекаются для долевого строительства многоквартирных домов, для возмещения затрат на такое строительство и у которых возникает право собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме

## Дольщик: какие права и обязанности?

---

Основные права и обязанности дольщика, установленные законом, следующие:

- Право на получение объекта строительства в срок, установленный договором<sup>1</sup>

Срок строительства должен быть оговорен в договоре, этот срок считается одним из важнейших условий договора. Соблюдение срока строительства является одним из самых чувствительных для дольщиков моментов.

- Право на получение объекта надлежащего качества, право на гарантии качества жилья<sup>2</sup>

Жилое помещение дольщику должно быть передано в состоянии, соответствующем всем правилам, нормам и договору и не имеющим недостатков.

- Право на получение информации

Участник долевого строительства вправе получать от застройщика обширный объем информации об объекте строительства, проекте, сроках, о самом застройщике, его финансовом состоянии, дольщик вправе знакомиться с документами, касающимися земельного участка, объекта строительства, бухгалтерской отчетностью застройщика.

- Обязанность оплатить жилье в соответствии с договором

Дольщик обязан оплатить квартиру по цене в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве. Нарушение условий оплаты влечет начисление неустойки, а существенное нарушение – даёт право застройщику расторгнуть договор с дольщиком.

## Кто контролирует участие в долевом строительстве?

---

В соответствии с постановлением Правительства Новгородской области от 16.08.2018 № 413 «Об инспекции государственного строительного надзора Новгородской области» с **01 октября 2018 года** полномочия по осуществлению государственного контроля (надзора) в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляет инспекция государственного строительного надзора Новгородской области (далее инспекция).

Граждане могут обратиться в инспекцию по интересующим вопросам относительно долевого строительства.

Контролирующий органы наделен следующими полномочиями:

- получать отчетность и информацию от застройщика и иных лиц, касающуюся бенефициаров застройщика, привлекаемых для ведения работ лицах, заключенных договорах,
- осуществлять контроль за соблюдением застройщиком требований законодательства об участии в долевом строительстве,
- направлять предписания застройщику и иным лицам по соблюдению законодательства об участии в долевом строительстве, требовать их выполнения,
- предпринимать меры по привлечению к административной ответственности, направлять в правоохранительные органы материалы для возбуждения уголовных дел,
- обращаться в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства.

---

<sup>1</sup> Статья 6 Закона № 214-ФЗ

<sup>2</sup> Статья 7 Закона № 214-ФЗ