

Что нужно знать

при заключении договора участия в долевом строительстве
в соответствии с Федеральным законом 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)

1. Застройщик - **юридическое лицо**, имеющее **в собственности или на праве аренды земельный участок** и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного **разрешения на строительство**, отвечающее требованиям Федерального закона от 31.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»;

2. Застройщик **вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства** для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только **после получения** в установленном порядке **разрешения на строительство, размещения проектной декларации** (см. пункт 9) и **государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок**, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, **или договора аренды такого земельного участка**.

3. По **договору участия в долевом строительстве** (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и **после получения разрешения на ввод в эксплуатацию** этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

4. Договор заключается в письменной форме, **подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации**.

5. Договор должен содержать:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору;

Указанные условия договора должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.

6. При отсутствии в договоре условий, указанных в пункте 5, такой договор считается незаключенным.

7. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) **считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.**

8. Застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу (рекомендуется ознакомиться):

- 1) учредительные документы застройщика;
- 2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении застройщиком такой деятельности менее трех лет (за исключением регистров бухгалтерского учета);
- 5) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

9. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и размещается на официальном сайте застройщика.

Также на сайте застройщика размещается информация и документы о застройщике и проекте строительства

10. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, **качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.**

Особое внимание обратите на следующее:

- В договоре долевого участия в строительстве в качестве второй стороны должно быть указано юридическое лицо, получившее разрешение на строительство объекта, оформившее право (аренды либо собственности) на земельный участок для строительства указанного объекта, получившее заключение о соответствии от контролирующего органа. В платежных документах по перечислению денежных средств по договору в качестве получателя денежных средств должно быть указано именно это юридическое лицо (указание другого лица возможно при наличии письма о взаиморасчетах)