

**ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ.**

**Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит обязательной государственной регистрации в Росреестре и считается заключенным с момента такой регистрации.**

**Денежные средства на строительство объекта долевого строительства участникам долевого строительства необходимо вносить только после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.**

**ВЫБОР ЗАСТРОЙЩИКА**

**Застройщиком может быть только юридическое лицо, которое в обязательном порядке должно иметь:**

**(статья 2, часть 1 статьи 3 Федерального закона 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 – № 214-ФЗ)**

-    разрешение на строительство данного дома;  
-    права на земельный участок, который предоставлен для строительства конкретного дома (свидетельство о праве собственности, зарегистрированный договор аренды или субаренды);  
-   проектную декларацию на строительство дома, опубликованную  и размещенную в установленном порядке.

**Застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся к нему лицу:**

**(часть 2 статьи 20 № 214-ФЗ)**-    учредительные документы застройщика;  
-    свидетельство о государственной регистрации застройщика;  
-    свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;  
-    утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторские заключения за период осуществления деятельности застройщиком, но не более чем за три года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный в настоящем пункте период.

**По требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления:**

**(часть 2 статьи 21 № 214-ФЗ)**-    разрешение на строительство;  
-    технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;  
-    заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;  
-    проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;  
-    документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

**На официальном сайте застройщика, в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением средств участников долевого строительства,   
в электронном виде должна быть размещена следующая информация:**

**(статья 3.1 № 214-ФЗ)**-   разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в которых принимал участие в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию;  
-    разрешение на строительство, заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом, документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;  
-    проектная декларация;  
-    заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям закона;  
-    проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости;  
-    годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика;  
-    фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания).

С целью определения финансового положения застройщика рекомендуется узнать о имеющейся непогашенной задолженности по исполнительным документам посредством Интернет-сервиса «Банк данных исполнительных производств», размещенном на официальном сайте УФССП России по Ямало-Ненецкому автономному округу, а также о наличии в Арбитражных судах Российской Федерации заявлений о признании застройщика банкротом (<http://kad.arbitr.ru>).

На территории Ямало-Ненецкого автономного округа, органом осуществляющим государственный контроль (надзор) в области долевого строительства является службы государственного строительного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа. С необходимой информацией потенциальный участник долевого строительства может ознакомиться на сайте службы http://sgsn89.ru/, либо обратиться по телефону 8(34922) 5-34-86 или по адресу: ЯНАО, г. Салехард, ул. Мира, д. 2А. каб. 110.

**КАК ПРАВИЛЬНО ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**ПО 214-ФЗ**

|  |
| --- |
| Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит обязательной государственной регистрации в Росреестре и считается заключенным с момента такой регистрации |

|  |
| --- |
| Договор участия в долевом строительстве должен содержать обязательные **условия.** При отсутствии в договоре указанных условий, такой договор считается незаключенным. |

|  |
| --- |
| 5. Гарантийный срок на объект |

|  |
| --- |
| 2. Срок передачи застройщиком объекта |

|  |
| --- |
| 1.Определение конкретного объекта строительства, подлежащего передаче застройщиком в соответствии с проектной документацией после получения им разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию |

|  |
| --- |
| 3. Цену договора, сроки и порядок ее уплаты |

|  |
| --- |
| 4.Способ обеспечения застройщиком обязательств по договору |

|  |
| --- |
| Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет |

|  |
| --- |
| Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта не может составлять менее чем три года |

|  |
| --- |
| Денежные средства на строительство объекта выплачиваются застройщику только после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве |

.

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