



Администрация Тамбовской области  
**УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО  
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА  
ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Ленинградская, 1а, г. Тамбов, 392000

Тел/факс 79-67-50

E-mail: post@nadzor.tambov.gov.ru

ОКПО 71247491, ОГРН 1046882297494,

ИНН/КПП 6829005844/682901001

28.03.14 № 01-246

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Главам муниципальных  
образований Тамбовской области

Во исполнение п.4 Перечня поручений Президента РФ и Правительства РФ от 18.10.2012 № Пр-2820 по вопросам защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве, в соответствии с Методическими рекомендациями, утвержденными приказом Минрегионразвития РФ от 08.08.2013 № 341, для профилактики нарушений прав граждан, участвующих в долевом строительстве и в целях проведения мероприятий по информированию граждан о правовых механизмах, регулирующих деятельность в области долевого строительства, направляем Вам информацию для ее распространения на официальных сайтах муниципальных образований в сети интернет, листовках, брошюрах и иных доступных средствах массовой информации.

Сведения о проделанной работе необходимо включить в отчет «О проведении и оценке эффективности мероприятий по информированию граждан о правовых механизмах, регулирующих деятельность в области долевого строительства», предоставляемый Вами в управление государственного строительного надзора области ежемесячно до 7 числа месяца, следующего за отчетным.

Приложение: на 2л. в 1 экз.

Начальник управления

В.А. Букалин

Т.Ю. Милосердова  
79-24-72

## Памятка участнику долевого строительства многоквартирного дома

### 1. На какую информацию о застройщике нужно обратить внимание до заключения договора участия в долевом строительстве?

Право на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся доме, имеет только Застройщик.

Застройщик — это юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

**Перед заключением договора** Вам необходимо ознакомиться с информацией о Застройщике, к которой относятся сведения о его статусе, о государственной регистрации, об учредителях, проектная история Застройщика за три года, лицензионные данные, сведения о финансовом состоянии.

#### **Застройщик должен о себе предоставить информацию:**

- данные об опыте строительства;
- пакет разрешительной документации на застройку участка.
- проектную декларацию, включающую в себя информацию о застройщике и о проекте строительства и

размещённую застройщиком в средствах массовой информации. Причем с момента указанного опубликования до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства должно пройти не менее 14 дней. Застройщик вправе не опубликовывать в средствах массовой информации и не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию, если привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства недвижимости осуществляется без размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств. В этом случае Застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

Полный список документов, которые застройщик **обязан предоставить** любому обратившемуся лицу, указан в п.2 ст.20 Закона. Отказ предоставить такую информацию **должен Вас насторожить** и послужить основанием для отказа от заключения договора долевого участия с данным застройщиком.

#### **Пакет разрешительной документации.**

Земельный участок может принадлежать Застройщику на правах аренды либо находиться у него в собственности. Ознакомиться рекомендуется со следующими документами:

1. Документы на земельный участок (договор аренды зарегистрированный в ГУ ФРС или свидетельство о праве собственности);
2. Кадастровый план участка;
3. Проектная документация, положительное заключение Государственной экспертизы;
4. Проектная декларация;
5. Оформленное разрешение на строительство (в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ);
6. Технические условия подключения к инженерным коммуникациям (водо-, тепло-, газо- энерго-снабжение, канализация и прочее);
7. Документы, подтверждающие правоспособность застройщика как юридического лица (устав, учредительный договор, свидетельство о государственной регистрации, членство в саморегулируемой организации, документы, подтверждающие полномочия лиц, заключающих договор долевого участия от имени застройщика).

### 2. Что такое договор участия в долевом строительстве?

По договору участия в долевом строительстве 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.

### 3. В какой форме должен быть заключен договор долевого строительства, и что он должен содержать?

Договор заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Тамбовской области. **Обратите внимание**, договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. В договоре долевого участия должны быть чётко оговорены следующие условия:

1. описание и план объекта строительства (адрес жилого дома, номер квартиры, общая и жилая площадь квартиры и т.д.);
2. цена, сроки и схемы оплаты;
3. порядок расторжения договора;
4. срок ввода объекта в эксплуатацию;
5. срок передачи объекта дольщику;
6. гарантийный срок на объект долевого строительства;
7. способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

**Будьте внимательны,** при отсутствии данных условий в договоре, договор будет считаться не заключенным!

**Внимание:** Привлечение денежных средств участников долевого строительства по различным предварительным договорам участия в долевом строительстве, купли-продажи и т.д., которые в свою очередь не регистрируются в Управлении Росреестра по Тамбовской области, не предоставляет участникам долевого строительства тех гарантий, которые предусматривает договор участия в долевом строительстве заключенный в соответствии с Законом.

#### **4. Какими могут быть последствия для застройщика в случае нарушения сроков, предусмотренных для передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства?**

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Но, поскольку Вы, как гражданин, не являетесь юридическим лицом, то неустойка (пени) уплачивается Вам застройщиком в двойном размере.

#### **5. Что такое «передаточный акт»?**

Передаточный акт - документ о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятии его участником долевого строительства. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

#### **6. При каких условиях можно расторгнуть договор участия в долевом строительстве?**

Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных Законом, в случае прекращения поручительства до истечения предусмотренного срока его действия (поручитель и застройщик обязаны уведомить об этом участника долевого строительства не позднее чем за один месяц до даты прекращения поручительства. При этом застройщик обязан заключить другой договор поручительства в течение пятнадцати дней с даты прекращения поручительства).

По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора. Систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

**Помните!** К отношениям, вытекающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом о долевом строительстве.