

В Республике Дагестан жилье в подавляющем большинстве строящихся многоквартирных домов приобретается по договорам участия в жилищно-строительном кооперативе. В таких договорах зачастую не прописываются штрафные санкции за нарушения в процессе строительных работ, поэтому эта форма не предусматривает каких-либо существенных гарантий защиты прав обманутых пайщиков.

В связи с этим у нас в республике участились случаи недобросовестного поведения застройщиков, которые несвоевременно вводят дом в эксплуатацию, сдают с некачественной отделкой, не соблюдают строительные нормы и т.д.

Наиболее защищенной формой приобретения жилья в многоквартирном доме является договор долевого участия в строительстве.

Участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости представляет собой один из способов приобретения права частной собственности на жилые и нежилые помещения в таких домах, которое охраняется законом (ч. 1 ст. 35 Конституции Российской Федерации), и одновременно - один из способов реализации права каждого на жилище (ч. 1 ст. 40 Конституции Российской Федерации).

Законодательство в сфере долевого жилищного строительства претерпело серьезные изменения.

Основной целью таких изменений было повышение защиты граждан, участвующих в долевом строительстве. Однако гарантии, предусмотренные проектным финансированием, введенным с лета 2019 года, реализуются не во всех новостройках, и есть немало объектов, где привлечение средств граждан осуществляется по старым схемам с оплатой напрямую застройщику. При этом применение эскроу-счета не является гарантией качества строительства и комфорта последующего проживания.

Невнимательное отношение к проверке приобретаемой собственности может повлечь потерю денежных средств и имущества. Как минимизировать риски при приобретении квартиры в новостройке и остаться довольным покупкой?

### Как проверить застройщика?

Для проверки застройщика необходимо выяснить точное наименование организации и/или ИНН (идентификационный номер налогоплательщика) или ОГРН (основной государственный регистрационный номер).

С помощью сервиса «Прозрачный бизнес» на сайте Федеральной налоговой службы (<https://pb.nalog.ru>) можно получить комплексную информацию о конкретном налогоплательщике, в том числе: кто генеральный директор,

какой уставной капитал, точное наименование организации, и не только.

Уточнить информацию о застройщике, объекте строительства можно на портале <https://наш.дом.рф>, где собрана самая полная и актуальная информация о жилищном строительстве, размещен каталог новостроек, имеется единый реестр застройщиков, единый реестр проблемных объектов. Также можно воспользоваться сервисом проверки строящегося жилья на соответствие федеральному законодательству, изучить сведения, опубликованные в проектной декларации, принять участие в аукционе и приобрести объект недвижимости напрямую у Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства или у официальных представителей Фонда.

Наличие судебных процессов с участием застройщика можно проверить в картотеке арбитражных дел на официальных сайтах судов, заполнив поля в фильтре поиска и нажав кнопку «найти»; для перехода к карточке дела нажав на его номер. Со справкой по работе с картотекой можно ознакомиться на сайте <https://kad.arbitr.ru/Help>.

На общедоступном онлайн-ресурсе Единого федерального реестра сведений о банкротстве (ЕФРСБ) <https://bankrot.fedresurs.ru> можно получить информацию о мероприятиях процедуры несостоятельности в случае банкротства застройщика.

Социальные сети в ряде случаев объединяют сообщества участников строительства по объектам или застройщику, что позволяет дополнительно получить информацию о соблюдении сроков, качества строительства и т.д. Следует отметить, что отзывы в интернете и данные в СМИ не всегда являются актуальными и достоверными.

Непосредственно у застройщика возможно ознакомиться с проектной документацией, разрешением на строительство, правах на земельный участок и т.д.

Рекомендуем осуществить дополнительный визуальный осмотр месторасположения стройки. Некоторые застройщики публикуют фотоотчеты и устанавливают камеры, с помощью которых можно следить за ходом строительства в режиме реального времени.

### Как заключить договор?

Привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается на основании договора участия в долевом строительстве (ДДУ).

ДДУ заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации в Росреестре и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

#### ***Что должно быть отображено в договоре:***

- предмет договора - подробное описание приобретаемого объекта (точный адрес, этаж, площадь), если предполагается отделка - перечень отделочных работ, качество и цвет используемых материалов и т.д.;
- сроки завершения строительства и передачи объекта;
- цена и порядок оплаты.

#### ***Дополнительно обращаем внимание на:***

изменения цены договора в случае изменения фактической площади (не забыл ли о себе застройщик, «ты мне плати, а я себя прощаю»);

- установление дополнительной подсудности по ДДУ (практика не единообразна, и не всегда дольщик может настоять на рассмотрении спора по ЗоЗПП, так как суд в ряде случаев соглашается с застройщиком о договорной подсудности по соглашению сторон);

- указание на уведомление при уступке прав.

#### ***При покупке объекта долевого строительства по переуступке:***

- у юридического лица - проверяем продавца, произведенную оплату застройщику, право на заключение договора у подписанта;
- у физического лица - проверяем продавца (справки из наркологического и психоневрологического диспансеров / ПНД и НД), согласие на продажу (если продавец в браке), в случае сделки по доверенности - устанавливаем актуальность документов через онлайн-сервис проверки доверенностей на портале Федеральной нотариальной палаты, указав его реквизиты - дату удостоверения, реестровый номер и ФИО нотариуса, произведенную оплату застройщику.

**Важно:** В случае банкротства застройщика приобретать квартиру вдвойне опасней, так как если Фондом дольщиков в отношении объекта будет принято решение о финансировании мероприятия путем возмещения гражданам денежных средств, то физическое лицо, которое приобрело право требования о передаче жилого помещения и (или) передаче машино-места и нежилого помещения после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства и до принятия решения Фондом, не имеет права на получение возмещения по такому требованию.

### Как произвести оплату?

При проектном финансировании - через эскроу-счета. Денежные средства участников строительства размещаются на специальных счетах-эскроу в аккредитованных банках до ввода дома в эксплуатацию.

При строительстве по старым правилам оплата производится в безналичном порядке на расчетный счет застройщика/продавца или в наличном порядке при уступке у физического лица, но с надлежащим образом оформленной распиской на передачу денежных средств.

В случае необходимости использования заемных средств банка подойдите с максимальной ответственностью к изучению ипотечной программы и условий кредитования.

### Какие есть гарантии качества?

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.

Если объект создан с отступлением от условий договора или непригодным для использования, то дольщик вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков, а при уклонении застройщика от устранения недостатков, которые делают объект непригодным для использования, вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор.

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 передаваемого участником долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

### Как принять объект долевого строительства?

Прежде чем подписывать акт приема-передачи, необходимо тщательно осмотреть объект долевого строительства, убедиться в отсутствии дефектов или зафиксировать дефекты при их наличии.

Участник строительства вправе предъявить претензию/иск в суд в связи с ненадлежащим качеством.

А в случае, если застройщик уклоняется от устранения существенных недостатков - расторгнуть договор и требовать возврата ранее уплаченных денежных средств.

### Как расторгнуть договор и вернуть деньги?

Дольщик может расторгнуть договор тремя способами: при обоюдном желании - по соглашению сторон (подписав соглашение о расторжении); в одностороннем порядке (дольщику осуществляется возврат цены договора и процентов за использование денежных средств, а при несвоевременном возврате можно взыскать еще и штрафные санкции по суду); по суду.

В одностороннем порядке в случае: если застройщик задержал срок передачи объекта более чем на два месяца; если уклоняется от устранения недостатков, которые делают объект непригодным для использования; если существенно нарушены требования по качеству; и иных случаях, например, если в договоре предусмотрены иные основания для расторжения.

По суду: при прекращении или приостановлении строительства; при существенном изменении проектной документации, изменении назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; и иных случаях.

Застройщик может расторгнуть договор из-за просрочки оплаты более чем на два месяца или систематического нарушения сроков оплаты.

### Уполномоченный по правам человека в Республике Дагестан

367005, г. Махачкала, пл. Ленина, 2,

ГБУ РД «Дом дружбы»

Тел. (факс): (8722) 67-31-38, 67-31-52

[www.dagombu.ru](http://www.dagombu.ru)

E-mail: [dag.ombudsman@mail.ru](mailto:dag.ombudsman@mail.ru)

Telegram: [ombudsman05](https://t.me/ombudsman05)



### ПОКУПКА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ

Что нужно знать,  
чтобы не стать обманутым дольщиком?



2023