

Присутствуют покупатель и уполномоченный представитель организации-застройщика. Нотариус выясняет дееспособность и правоспособность (правомочия застройщика) участников договора, законность заключаемой сделки. Отдельное внимание уделяется соответствию договора императивным нормам (обязательным условиям) Закона № 214-ФЗ. В отношении застройщика в обязательном порядке проверяются разрешение на строительство, выданное уполномоченным органом; право на земельный участок и разрешенный вид его использования, учредительные документы застройщика и достаточность полномочий его представителя для подписания договора.

Так как законодатель устанавливает не только императивные (обязательные), но и диспозитивные (на усмотрение сторон) способы регулирования взаимоотношений участников долевого строительства жилого дома, нотариус разъясняет сторонам, какие права и обязанности возникают у них после подписания и государственной регистрации договора, а также правовые последствия совершаемой сделки. Единообразное понимание прав и обязанностей по договору – гарантия отсутствия конфликтов между сторонами в дальнейшем.

Не лишним будет напомнить, что согласно статье 17 «Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» нотариус, занимающийся частной практикой, несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия с нарушением закона.

Вред, причиненный имуществу гражданина или юридического лица возмещается за счет страхового возмещения по договору страхования гражданской ответственности нотариуса.

### Есть вопросы? Обращайтесь!

Управление контроля (надзора) в области долевого строительства объектов недвижимости министерства строительства Самарской области является структурным подразделением министерства строительства Самарской области. Основной целью управления является осуществление контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на территории Самарской области.

**Адрес министерства строительства Самарской области: г. Самара, ул. Самарская, 146 а.  
Тел. 332-12-28.**

**Сайт министерства строительства Самарской области: [www.minstroy.samregion.ru](http://www.minstroy.samregion.ru)**

При возникновении вопросов или нарушении Ваших прав в сфере долевого участия в строительстве, Вы можете также:

**Направить письменное обращение в адрес Уполномоченного по правам человека в Самарской области по адресу: 443020, г. Самара, ул. Ленинградская, 75.**

**Направить электронное обращение Уполномоченному через сайт: [www.ombudsman63.ru](http://www.ombudsman63.ru) или по электронной почте: [ombudsman.samara@yandex.ru](mailto:ombudsman.samara@yandex.ru)**

**Прийти на консультацию в Приемную граждан Уполномоченного по правам человека по адресу: г. Самара, ул. Маяковского, 20. Тел. 337-29-03.**

**Уполномоченный по правам человека ведет личный прием каждую среду:  
нечетные среды месяца: с 10.00 до 14.00  
четные среды месяца: с 14.00 до 18.00**

## Библиотека Уполномоченного по правам человека в Самарской области



### КАК НЕ СТАТЬ ОБМАНУТЫМ ДОЛЬЩИКОМ?



г. Самара, 2015 г.



Право на жилище – одно из самых значимых прав для каждого человека и гражданина. Механизм долевого участия в строительстве дал возможность тысячам жителей нашей страны и региона обзавестись собственным жильем по более приемлемой цене. Тем не менее, из-за недобросовестности некоторых застройщиков и несовершенства законодательной базы, сотни людей так и не смогли получить квартиры, либо им пришлось заплатить дополнительно, чтобы не потерять свои вложения. Самарская область заняла незавидное лидерство в стране по количеству обманутых дольщиков.

Сегодня властями предприняты меры практически по каждому проблемному объекту, многие люди через годы ожидания, хождения по судам и участия в митингах протеста, справились новоселье. Государство не оставило людей в беде. Затрачены колоссальные бюджетные средства, проделана огромная работа, в результате которой примерно из 14 тыс. обманутых дольщиков, осталось решить проблему около 2 тыс. человек. Мы должны сделать все возможное, чтобы ситуация не повторилась.

Каждый гражданин, пытающийся решить жилищную проблему, должен четко себе представлять порядок действий при участии в долевом строительстве и последствия своих необдуманных действий. О том, как не пополнить ряды обманутых дольщиков, речь пойдет в этой брошюре.

*Уполномоченный по правам человека  
в Самарской области О.Д. Гальцова*

## Договор – прежде всего

Согласно Федеральному закону от 30.12.2004 г. № 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), договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Данный 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 оплаты;
- 4) гарантийный срок на объект долевого строительства;
- 5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

При отсутствии в договоре участия в долевом строительстве указанных условий, такой договор считается незаключенным, то есть правовых последствий для сторон по такому договору не возникает.

## На что необходимо обратить внимание перед заключением договора

Не стать обманутым дольщиком можно, соблюдая определенные правила:

1. Убедитесь, что застройщик, у которого Вы планируете купить квартиру, работает в рамках Закона № 214-ФЗ. Он должен предложить вам заключить договор участия в долевом строительстве. Только так в случае, если застройщик окажется не в состоянии выполнить свои обязательства, вы сможете рассчитывать на возврат денежных средств. Заключая такой договор, вы также защищаете себя и на случай банкротства застройщика.

2. Не стоит покупать квартиру у застройщика, который предлагает вам заключить предварительный договор или приобрести вексель. В том и другом случаях деньги вы передаете сразу или в рассрочку в момент подписания документов, но взамен не получаете никаких гарантий. Суть предварительного договора в том, что он заключается на время строительства.

Основной договор купли-продажи, по которому дольщик и станет собственником квартиры, будет заключен с ним только после ввода объекта в эксплуатацию. При этом никаких гарантий предварительный договор дольщику не дает, так как он нигде не регистрируется, а покупатель не застрахован от двойных продаж квартиры, не имеет возможности предъявлять претензии, связанные с нарушением сроков строительства, не может взыскать пеню за просрочку исполнения обязательств.

3. Прежде чем купить квартиру у застройщика убедитесь, что компания имеет разрешение на строительство и полис страхования гражданской ответственности застройщика. С 1 января 2014 года вступили в силу поправки в Закон № 214-ФЗ, согласно которым исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов: поручительство банка; страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

4. Если застройщик предлагает заключить договор участия в долевом строительстве, убедитесь, что он опубликовал проектную декларацию в средствах массовой информации и (или) сети «Интернет». Согласно положениям Закона № 214-ФЗ застройщик должен сделать это не позднее чем за 14 дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства. Стоит добавить, что застройщик вправе не публиковать проектную декларацию, если он не размещает рекламу, связанную с привлечением денежных средств дольщиков. В этом случае запросите данную информацию для ознакомления самостоятельно. По закону застройщик обязан представить ее любому заинтересованному лицу.

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома или иных объектов недвижимости только после получения разрешения на строительство, опубликования, размещения или представления проектной декларации 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, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» либо Земельным кодексом Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

В наличии права застройщика на земельный участок можно убедиться, заказав соответствующую выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Попросите в компании застройщика пакет документов, подтверждающих законное строительство, и договор, который Вам впоследствии нужно будет подписать. Имея на руках пример такого договора, Вы можете обратиться за консультацией к юристу, работающему в данной сфере.

6. Изучите отзывы о строительной организации, которая строит дом, где Вы собираетесь купить квартиру, историю строительства конкретного объекта. Застройщик должен иметь соответствующую деловую репутацию, опыт строительства и уже построенные в этом регионе объекты, о качестве которых можно получить отзыв. Перечень «проблемных» объектов долевого строительства, осуществляемого с привлечением денежных средств граждан, опубликован на сайте министерства строительства Самарской области.

7. Никогда не покупайте квартиру в доме, который не видели своими глазами, съездите лично на строительную площадку. На ограждении каждой стройки есть информационный щит, где будет написано, кто ведет работы, что именно строится, сроки начала и окончания строительства. Внимательно изучите его, убедитесь, что строится именно этот объект и находится он именно в той стадии строительства, о которой Вам сообщил застройщик.

## Дополнительная защита

Обязательного нотариального удостоверения договора участия в долевом строительстве закон не предусматривает, однако пренебрегать им не стоит.

Нотариальное удостоверение договора обычно проходит в офисе нотариальной конторы.