



## Как не стать участником финансово-строительной пирамиды при покупке жилья в долевом строительстве.

Покупка жилья на сегодняшний день по-прежнему остается не только насущной проблемой огромного числа жителей, но и одним из надежнейших способов вложения и сохранения денежных средств. Спрос на квадратные метры растет из года в год, при этом наибольшая активность наблюдается на рынке новостроек.

Чтобы не стать участником финансово – строительной пирамиды, первое, с чего следует начать, это изучить Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Закон действует с 01.04.2005г., и именно этим законом установлены основные права и обязанности участников долевого строительства, как застройщика, так и дольщика.

Основываясь на практике проведенных контрольных мероприятий в данной сфере, возникла необходимость повышения правовой грамотности населения по вопросам участия в долевом строительстве при покупке квартиры в строящемся доме, минимизации рисков граждан, связанных с возможностью приобретения квартир у недобросовестных застройщиков.

**Что же необходимо знать покупателю жилья, прежде чем подписать договор на долевое участие в строительстве?**

Подробную информацию по данному вопросу Вы всегда можете прочитать на сайте Департамента строительства и транспорта Белгородской области в разделах «Деятельность» «Строительный комплекс» «Долевое строительство». Здесь же смотрите обновляемый реестр застройщиков и объектов долевого строительства, строящихся на территории Белгородской области.

Отдать застройщику свои денежные средства Вы можете только удостоверившись:

- о наличии у него одновременно правоустанавливающих документов на земельный участок под строительством (свидетельство на право собственности или договор на аренду/субаренду сроком действия более года) и разрешения на строительство с действующими датами на момент подписания договора на долевое участие в строительстве;

- в том, что правоустанавливающие документы на земельный участок под строительством (свидетельство на право собственности или договор на аренду/субаренду сроком действия более года) и разрешение на строительство оформлены на то юридическое лицо, с которым Вы заключаете договор на долевое участие в строительстве (в случае заключения договора уступки прав требования с иным лицом, чем застройщик, уведомить застройщика о данной сделке);

- в том, что в договоре долевого участия предусмотрены следующие обязательные условия:

- основные характеристики жилого и нежилого помещения;
- план объекта долевого строительства в графической форме;
- основные характеристики многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости;
- срок передачи объекта долевого строительства дольщику;
- цена договора, сроки и порядок ее уплаты/изменения;
- гарантийный срок на объект долевого строительства (5 лет-дом, 3 года-инженерные сети);
- способы обеспечения застройщиком обязательств по договору (страхование, поручительство банка, членство ОВС);

- о наличии отметки о государственной регистрации Вашего договора долевого участия в строительстве в управлении Росреестра по Белгородской области;

- о наличии у застройщика заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям закона о долевом строительстве.

Помните, что документом, подтверждающим принятие застройщиком Ваших денежных средств по договору долевого участия в строительстве, являются исключительно: приходный кассовый ордер застройщика с печатью и подписью руководителя или банковский документ (чек, платежное поручение, иное), платеж по которому отправлен на реквизиты застройщика, указанные в Вашем договоре.

Департамент предупреждает, что незаконным способом привлечения денежных средств граждан («серые схемы») являются предварительные договоры купли-продажи, договоры инвестирования, договоры подряда, договоры резервирования и иные сделки. Статус участника долевого строителя может обеспечить только договор долевого участия, зарегистрированный в Росреестре.

По всем вопросам Вы можете обратиться в Департамент строительства и транспорта Белгородской области: т.(84722) 33-45-73, 27-26-34, [dolevoe31@mail.ru](mailto:dolevoe31@mail.ru), адрес: г.Белгород, ул. Князя Трубецкого, д.28, 1 этаж, каб.5.

Уважаемые Белгородцы и гости нашего города! Прочитав внимательно данные рекомендации и применив их на практике, Вы минимизируете свои риски и не станете обманутыми дольщиками!