**Памятка участнику долевого строительства (дольщику)**

Для многих из нас участие в долевом строительстве является выгодной возможностью улучшить жилищные условия. При этом важно знать об особенностях такой сделки. Не отмахивайтесь, мол, «знакомый юрист сказал, что такая сделка законна». Подходите серьезно к решению о приобретении квартиры.

**[](http://www.centr-company.ru/d/41774/d/dolschik.jpg)**

**[](http://www.centr-company.ru/d/41774/d/dolschik.jpg)**

**Шаг первый: Выбор застройщика**

Соберите информацию о застройщике - что, где и насколько качественно он уже построил, каковы были сроки строительства. Обязательно уточните цену за квадратный метр. Тот факт, что предлагаемая цена заметно ниже средней рыночной стоимости квадратного метра жилья по городу, - повод еще более тщательно проверить все документы.

**Помните**, что застройщиком может быть только юридическое лицо, которое в обязательном порядке должно иметь:

-разрешение на строительство данного дома;

-проектную декларацию на строительство дома;

-права на земельный участок, который предоставлен для строительства конкретного дома (свидетельство о праве собственности, зарегистрированный договор аренды или субаренды).

**Кроме того**, по требованию любого обратившегося лица, застройщик обязан предоставить для ознакомления:

-учредительные документы;

-свидетельство о его государственной регистрации;

-бухгалтерскую отчетность;

-аудиторские заключения;

-технико-экономическое обоснование проекта строительства дома;

-заключение экспертизы проектной документации.

Не обладая специальными познаниями для изучения таких документов, лучше привлечь специалис­тов, имеющих опыт работы в данной сфере.

**Помните, что выбор застройщика - дело серьёзное, ведь именно застройщик будет нести обязательства по передаче вам квартиры.**

**Шаг второй: Варианты (способы) участия в строительстве**

Для строительства жилья допускается только три законных способа привлечения денежных средств граждан:

-жилищно-строительные и жилищно-накопительные кооперативы;

-выпуск застройщиком жилищных сертификатов;

-договор участия в долевом строительстве.

Помните, что договор участия в долевом строительстве - единственный, предусмотренный законом, договорной способ привлечения денежных средств граждан для строительства жилья. Только такой договор защищает от риска двойных продаж и гарантирует право требования от застройщика передачи квартиры.

**Шаг третий: Заключение договора участия в долевом строительстве**

Заключайте договор долевого участия в строительстве только с застройщиком.

При этом, обратите внимание, что такой договор должен содержать следующие обязательные условия:

-точное описание объекта (квартиры), а именно: площадь, номер, этаж, подъезд, блок-секция, адрес дома;

-срок передачи объекта недвижимости дольщику по акту приема-передачи;

-цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

-гарантийный срок - как минимум 5 лет на квартиру и 3 года на инженерно-техническое оборудование.

**Помните, что при отсутствии в договоре хотя бы одного из этих условий, он считается незаключенным.**

Договор участия в долевом строительстве должен быть заключен в письменной форме и подлежит обя­зательной государственной регистрации.

И только после того, как договор будет зарегистрирован, застройщик вправе получить от вас денежные средства.

**Осторожно: «серые схемы»!**

Известны случаи, когда застройщики предлагают вместо заключения договора участия в долевом строительстве следующие незаконные схемы:

-договор инвестирования;

-договор о совместной деятельности;

-предварительный договор участия в долевом строительстве;

-предварительные договоры участия в долевом строительстве одновременно с заключением договоров займа и (или) выдачей векселей;

-предварительный договор купли-продажи несуществующей (будущей) недвижимости;

-соглашения об уступках прав требований по вышеперечисленным договорам;

-договор бронирования или резервирования квартиры и т. п.

Если застройщик предлагает заключить какой-либо договор отличный от договора долевого участия, помните, что негативными последствиями подобных правоотношений может являться:

-отсутствие права требования передачи оплаченной квартиры;

-риск «двойных продаж»;

-риски, связанные с нарушением требований к качеству переданной квартиры, отсутствием гарантийного срока на нее;

-риски, связанные с отсутствием права требования возмещения убытков, выплаты штрафов, пеней, получения гражданином кредитов (займов) для оплаты стоимости квартиры.

**ВСЕГДА ПОМНИТЕ:**

**ТОЛЬКО ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ В РАМКАХ ЗАКОНА ГАРАНТИРУЕТ ВАМ ЗАЩИТУ ВАШИХ ПРАВ И ИНТЕРЕСОВ!**