

соответствующих документов, сроки действия которых не истекли)

- застройщик (риэлтор) предлагает подписать иную форму договора — договор займа, предварительный договор купли-продажи квартиры, предварительный договор участия в долевом строительстве, купли-продажи векселя, резервирования квартиры, инвестиционный договор, договор подбора объекта недвижимости и иные формы. Последствием вступления гражданина в подобные правоотношения является то, что гражданин лишается гарантий, предоставленных участникам долевого строительства Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ (обеспечение исполнения застройщиком обязательств залогом, либо поручительством банка; гарантии возмещения убытков, причиненных гражданину вследствие нарушения застройщиком договорных отношений, а также при расторжении договора, как по инициативе застройщика, так и участника долевого строительства).

Предметом государственного надзора в области долевого строительства является соблюдение застройщиками и иными лицами, привлекающими денежные средства граждан для строительства МКЖД требований действующего законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. С августа 2014 года функции по контролю и надзору в области долевого строительства возложены на Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края

## **Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края**

614015, г. Пермь, ул. Ленина, 51

Тел. (342) 235-14-58

E-mail: [msafdma.permkrai.ru](mailto:msafdma.permkrai.ru)

Сайт: <http://msa.permkrai.ru>

## **Уполномоченный по правам человека в Пермском крае**

### **Татьяна Ивановна МАРГОЛИНА**

Адрес для корреспонденции:

614006, г. Пермь, ул. Ленина, 51

Тел. /факс: (342) 217-76-70, 235-14-57

E-mail: [ombudsmantduppc.permkrai.ru](mailto:ombudsmantduppc.permkrai.ru)

Сайт: <http://ombudsman.perm.ru>

Прием граждан осуществляется по адресу:

г. Пермь, ул. Куйбышева, 8

(вход с ул. Куйбышева)

дни приема: вторник с 10.00 до 13.00;

четверг с 17.00 до 20.00

г. Кудымкар, ул. 50 лет Октября, 30, оф. 22

дни приема: вторник с 10.00 до 13.00;

четверг с 17.00 до 20.00

Пользователи сети Интернет могут опубликовать сообщения о нарушении прав человека на сайте:

<http://www.streetjournal.org>

## **Центры правовой информации в центральных районных (городских) библиотеках Пермского края:**

г. Пермь, ул. Ленина, 70

(Пермская краевая библиотека им. Горького)

Тел.: (342) 236-20-85, 291-07-41

Сайт: <http://www.lib.permregion.ru>

## **Некоммерческое партнерство «РГР.Пермский край» (Гильдия риэлторов)**

614000, г. Пермь, ул. Монастырская, д. 41

Тел. (342) 220-61-98

E-mail: [rgrtdrgr.perm.ru](mailto:rgrtdrgr.perm.ru), [rgrpermtlya.ru](mailto:rgrpermtlya.ru)

Сайт: <http://www.rgrpк.ru>



УПОЛНОМОЧЕННЫЙ  
ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА  
В ПЕРМСКОМ КРАЕ

# **ПРАВИЛА участия в долевом строительстве**

## ПРАВИЛА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Ваши права установлены Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

### Законные способы привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости

Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ определил четыре законных способа привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных жилых домов (МКЖД):

- По договорам участия в долевом строительстве;
- Реализация выпущенных собственником или арендатором земельного участка, получившим разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида (жилищных сертификатов);
- Жилищно-накопительными кооперативами по договорам паенакопления;
- Жилищно-строительными кооперативами.

### Как выбрать надежного застройщика

1. Выберите застройщика, который является юридическим лицом (например, закрытое акционерное общество, общество с ограниченной ответственностью, жилищно-строительный кооператив, государственное унитарное предприятие и другие).

2. Попросите застройщика предъявить оригиналы (надлежаще заверенные копии) разрешения на строительство, проектной декларации, свидетельства о праве собственности или договора аренды (субаренды) земельного участка. Обратите внимание на то, что представленные документы выданы именно застройщику и что договор аренды (субаренды) земельного участка зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю.
3. Узнайте побольше о застройщике, в том числе обратившись в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края.

### Внимание!

Договор участия в долевом строительстве – это наиболее защищенная для граждан форма правоотношений среди всех существующих в настоящее время в сфере строительства жилья. Договор участия в долевом строительстве заключается только в письменной форме, подлежит государственной. Оплата цены договора участником долевого строительства должна производиться только после его государственной. Участие риэлтора в оформлении договора участия в долевом строительстве не гарантирует законности сделки. Риэлтор за качество и своевременность предоставления квартиры ответственности не несет.

### Что должен содержать договор участия в долевом строительстве

- Описание конкретной квартиры (гаража, офисного или иного нежилого помещения).
- Характеристики объекта долевого строительства: адрес нахождения, расположе-

- ние в доме, площадь, количество комнат.
- Конкретный срок передачи застройщиком объекта участнику долевого строительства.
- Цену договора, сроки и порядок ее оплаты. Цена может быть определена в договоре как сумма средств на возмещение затрат на строительство объекта и денежных средств на оплату услуг застройщика. Цена должна выражаться в единицах денежного измерения. Цена договора после его заключения может быть изменена по соглашению сторон, если договором предусмотрена такая возможность.
- Гарантийный срок на объект долевого строительства (не менее 5 лет), на инженерное оборудование (не менее 3 лет).
- При отсутствии в договоре вышеуказанных условий, такой договор считается незаключенным.

Если Вы собираетесь приобрести квартиру в строящемся многоквартирном жилом доме и стать участником долевого строительства, знайте, что не следует заключать договор и отдавать деньги, если:

- застройщиком является гражданин или индивидуальный предприниматель;
- застройщик требует оплаты до регистрации договора участия в долевом строительстве в Федеральной регистрационной службе, либо не желает регистрировать договор;
- Вы не обладаете информацией об успешно реализованных застройщиком проектах строительства многоквартирных домов на территории Пермского региона;
- Застройщик не обладает правом пользования земельным участком и не имеет разрешение на строительство многоквартирного дома (по Вашей просьбе Вам могут быть предоставлены оригиналы