

Прокуратура Республики Дагестан

Прокуратура города Дербента

## ПАМЯТКА

### Выбор организации-застройщика, осуществляющей долевое строительство жилья



Право на жилище является одним из важнейших социально-экономических прав, поскольку относится к основным материальным условиям жизни любого человека.

Одним из способов решения жилищного вопроса для граждан стало долевое участие в строительстве многоквартирных домов с целью последующего приобретения в собственность жилых помещений в них.

Настоящая памятка разработана в целях информирования граждан, желающих приобрести жилье на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

### Что такое долевое строительство?

Долевое строительство - строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц, у которых впоследствии возникают право собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости

### Основные понятия в долевом строительстве

Застройщик - юридическое лицо, которое в обязательном порядке должно иметь:

- разрешение на строительство данного дома;
- права на земельный участок, который предоставлен для строительства конкретного дома (свидетельство о праве собственности, зарегистрированный договор аренды или субаренды);
- проектную декларацию на строительство дома, опубликованную и размещенную в установленном порядке.

Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства

Участники долевого строительства («дольщики») – граждане и юридические лица, которые на основании договора участия в долевом строительстве вступили в отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов

Если разрешение на строительство получено после 1 июля 2018 года застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах одного разрешения на строительство, либо в пределах нескольких разрешений на строительство в соответствии с градостроительным планом земельного участка или утвержденным проектом

планировки территории, либо в пределах одного или нескольких разрешений на строительство на одном или нескольких земельных участках, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, или территории, в отношении которой заключен договор о комплексном освоении территории или договор о комплексном развитии территории (далее - несколько разрешений на строительство).

Застройщик не вправе одновременно осуществлять деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) указанных в настоящей части объектов недвижимости по нескольким градостроительным планам земельного участка или утвержденным проектам планировки территории либо по нескольким договорам о развитии застроенной территории, и (или) договорам о комплексном развитии территории, и (или) договорам о комплексном освоении территории.

Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, отвечающий следующим требованиям:

- наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации;
- размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от проектной стоимости строительства;
- наличие на дату направления проектной декларации в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан, денежных средств в размере не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства на банковском счете застройщика, открытом в уполномоченном банке, либо наличие на указанную дату кредитного договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, предусматривающего предоставление уполномоченным банком застройщику



целевого кредита на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в размере не менее сорока процентов от проектной стоимости строительства;

➤ отсутствуют обязательства по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов (целевых займов), связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

➤ застройщиком не осуществлены выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций;

➤ обязательства застройщика, не связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на

строительство либо нескольких разрешений на строительство, на дату направления проектной декларации в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан, не превышают один процент от проектной стоимости строительства;

➤ имущество, принадлежащее застройщику, не используется для обеспечения исполнения обязательств третьих лиц, а также для обеспечения исполнения собственных обязательств застройщика, не связанных с привлечением денежных средств участников долевого строительства и со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного разрешения на строительство либо нескольких разрешений на строительство;

➤ отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

➤ застройщик соблюдает нормативы финансовой устойчивости;

➤ в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица - застройщика;

➤ в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве;

➤ в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

➤ в реестре недобросовестных поставщиков отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта



либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

➤ в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

➤ у юридического лица - застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской

Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве. Застройщик считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности.

➤ лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа застройщика, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа застройщика, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа застройщика, либо временный единоличный исполнительный орган застройщика (далее - руководитель застройщика), физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом - застройщиком, главный бухгалтер застройщика соответствуют установленным требованиям (лицо, имеющее неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти; лицо, в отношении которого не истек срок, в течение которого оно считается подвергнутым



административному наказанию в виде дисквалификации; лицо, которое было привлечено к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица, если со дня исполнения лицом обязанности, установленной судебным актом, прошло менее пяти лет; лицо, которое осуществляло функции единоличного исполнительного органа юридического лица в течение пяти лет, предшествующих дате направления проектной декларации в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РД, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом); лицо, которое прямо или косвенно (через третьих лиц) осуществляло владение в течение трех лет, предшествующих дате направления проектной декларации в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РД, более пятию процентами акций (долей) застройщика, который был признан арбитражным судом несостоятельным (банкротом).

➤ наличие выданного до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным федеральным законодательством требованиям.



Застройщик обязан представить для ознакомления *любому обратившемуся к нему лицу*:

➤ учредительные документы застройщика;  
➤ свидетельство о государственной регистрации застройщика;

➤ свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;  
➤ утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторские заключения за период осуществления деятельности застройщиком, но не более чем за три года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный в настоящем пункте период

Застройщик, не удовлетворяющий указанным требованиям на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган, не имеет права привлекать денежные средства граждан.

По требованию *участника долевого строительства* застройщик обязан представить для ознакомления:

➤ разрешение на строительство;





➤ технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

➤ заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

➤ проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

➤ документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию) о многоквартирном доме и о своей деятельности путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства, на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://наш.дом.рф/>.

На официальном сайте застройщиком в отношении каждого

многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением средств участников долевого строительства должна быть размещена следующая информация:

➤ разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;

➤ разрешение на строительство, заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом, документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;

➤ проектная декларация;

➤ заключение Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям федерального законодательства;

➤ проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства

(создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, отвечающие требованиям настоящего Федерального закона;

➤ условия привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в случае размещения таких средств на счетах эскроу;

➤ годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторское заключение

➤ фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания);

➤ градостроительный план земельного участка;

➤ схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места



размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

➤ документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости застройщика;

➤ сведения о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве;

➤ извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

➤ сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер);

С целью определения финансового положения застройщика рекомендуется узнать о имеющейся непогашенной задолженности по исполнительным документам посредством Интернет-сервиса «Банк данных исполнительных производств», размещенном на официальном сайте УФССП России по Республике Дагестан (<http://r05.fssprus.ru/iss/ip>), а также о наличии в Арбитражных судах Российской Федерации заявлений о признании застройщика банкротом (<http://kad.arbitr.ru>).

Прежде чем заключать договор долевого участия в строительстве, необходимо ознакомиться на сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства [www.minstroi@e-dag.ru](http://www.minstroi@e-dag.ru) с информацией о застройщиках, участники строительства жилых домов которых включены в реестр пострадавших граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.



✓ В случае нарушения Ваших прав в сфере долевого строительства, а также по всем возникающим вопросам в указанной сфере Вы вправе обратиться в уполномоченный орган по осуществлению государственного строительного надзора, а также контроля (надзора) в сфере долевого строительства:

в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан: 367015, Республика Дагестан, г.Махачкала пр.И.Шамиля, 58. E-mail: [minstroi@e-dag.ru](mailto:minstroi@e-dag.ru)

✓ По вопросам неисполнения застройщиком решения суда по взысканию задолженности:

в отдел судебных приставов по городам Дербент, Дагестанские Огни и Дербентскому району по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Гейдара Алиева, 10 «А»

в Управление Федеральной службы судебных приставов по



Республике Дагестан по адресу: 367023, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Мирзабекова А.М., д. 159

✓ О совершении в отношении Вас преступления в сфере долевого строительства многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости:

в отдел МВД России по г. Дербенту по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент, пр. Агасиева, 10

в Министерство внутренних дел Российской Федерации по Республике Дагестан: 367012, Республика Дагестан, г. Махачкала, проспект Расула Гамзатова д.7, E-mail: mvd05\_request@mvd.ru

✓ При возникновении вопросов, связанных с условиями договоров долевого участия в строительстве жилого объекта или иного объекта недвижимости:

в территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека в городе Дербенте по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Шеболдаева, 49

в Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав

потребителей и благополучия человека: 367005, Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. А. Магомедтагирова, д. 174

✓ По вопросам регистрации договора долевого участия в строительстве жилого объекта, а также права собственности на объект долевого строительства:

в Дербентский межрайонный отдел Росреестра по РД: Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Сальмана, 100

в Управление Росреестра по Республике Дагестан: 367013, Республика Дагестан, г. Махачкала пр. Гамидова, д. 9-А

✓ В случае бездействия соответствующих уполномоченных органов власти и непринятия должных мер к восстановлению нарушенных прав, а также по любому из вышеперечисленных вопросов Вы также вправе обратиться в прокуратуру города Дербента по адресу: 368600 г. Дербент, ул. Гагарина, 23 «а».

Прием граждан в прокуратуре города осуществляется в рабочие дни с 09:00 до 18.00.

