

Департамент строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области

отдел долевого строительства управления государственного строительного надзора

**г. Курган, ул. Кирова, 83
8(3522) 49-89-68, 49-89-75**

Памятка гражданам, желающим приобрести объект долевого строительства



На что следует обратить внимание:

В первую очередь необходимо проверить информацию об объекте долевого строительства (новостройке) и только после этого совершать юридически значимые действия:

1. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» основной закон в долевом строительстве, денежные средства привлекаются только в соответствии с данным нормативным актом;

2. информация о застройщике, проекте строительства, объекте долевого строительства размещена в официальных документах и в официальных информационных источниках и системах, таких как Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС).

3. Застройщик - юридическое лицо, хозяйственное общество, наименование которого содержит слова «специализированный застройщик», которое в обязательном порядке должно иметь:

3.1 разрешение на строительство на проект долевого строительства;

3.2. право пользования земельным участком на котором осуществляется строительство (право собственности, зарегистрированный договор аренды или субаренды);

3.3. проектную декларацию, содержащую сведения и информацию о застройщике и проекте строительства.

Законодательством о долевом строительстве определены документы, которые в обязательном порядке подлежат размещению в ЕИСЖС.

(постановление Правительства РФ от 26 марта 2019 года № 319 «О единой информационной системе жилищного строительства»)

Подлежат размещению в ЕИСЖС, в том числе:

- разрешение на строительство;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
- проектная декларация;
- проект договора участия в долевом строительстве;
- все разрешения на ввод объектов в эксплуатацию многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, полученные застройщиком в течении 3 лет;
- бухгалтерская отчетность (годовая, промежуточная (I,II,III квартал);
- фотографии строящегося объекта (ежемесячно);

- сведения о введении в отношении застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве.

4. Договор участия в долевом строительстве - единственный, предусмотренный законом документ по которому застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства.

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Какую информацию должен содержать договор участия в долевом строительстве:

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, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, о количестве этажей, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости, об отнесении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости к уникальным объектам, если в проектной документации таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющаяся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации основанием для их отнесения к уникальным объектам, назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения, а также условный номер такого объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

Важно!

Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

Только после того, как договор будет зарегистрирован в Росреестре уплачивается цена договора. Участник долевого строительства открывает счет эскроу в уполномоченном банке и вносит денежные средства. Денежные средства остаются заблокированными на счете до момента получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (сдачи дома).

6. Обращаем внимание:

6.1

- гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором;

- гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства;

- гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки устанавливается договором и не может составлять менее чем один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

6.2 Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2023 года № 2380 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства действуют по 31 декабря 2025 г. включительно.

7. Информировать, что Департаментом строительства, госэкспертизы и жилищно — коммунального хозяйства Курганской области в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», положением о Департаменте строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области, утвержденном постановлением Правительства Курганской области от 28 декабря 2015 года № 432 «О реорганизации Главного управления автомобильных дорог Курганской области и утверждении Положения о Департаменте строительства, госэкспертизы и жилищно-коммунального хозяйства Курганской области» осуществляется региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области» (контролирующий орган).

Непосредственно региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Курганской области осуществляет отдел долевого строительства управления государственного строительного надзора.

8. На официальном сайте контролирующего органа - Департамента https://gkh.kurganobl.ru/?page_id=8201 можно ознакомиться с информацией, касающейся законодательства о долевом строительстве, рекомендациями для участников долевого строительства.