

**Памятка участнику долевого строительства (дольщику)**

**Долевое строительство** — форма инвестиционной деятельности в строительстве, при которой строительная или инвестиционная организация привлекает денежные средства участников долевого строительства — граждан или юридических лиц — для строительства объектов недвижимости.

**При выборе данного вида инвестиционной деятельности нужно определить последовательность действий:**

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.

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

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**

Важно !!!

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.

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.