**Как избежать мошенничества при заключении**

**договора участия в долевом строительстве**

Для многих россиян долевое строительство жилья - один из наиболее доступных вариантов решения «квартирного вопроса». Однако покупка квартиры в недостроенном здании всегда сопряжена с некоторым риском. И в большей степени это связано с тем, что на рынке недвижимости по-прежнему встречаются недобросовестные застройщики.

Чтобы избежать в дальнейшем неприятных ситуаций, покупателю еще на этапе составления договора необходимо как можно внимательнее присмотреться к компании-застройщику. В первую очередь следует детально изучить их репутацию, и выяснить правомерность действий. Застройщики обязаны выкладывать в Единой информационной системе жилищного строительства информацию, касающуюся их деятельности, и правоустанавливающие документы на земельные участки, на которых идет строительство многоквартирных домов. Помимо этого, на официальных сайтах органов местного самоуправления размещаются градостроительные планы населенных пунктов, где указываются основания для застроек. Эта информация поможет определить законность начала строительства и понять соответствует ли оно имеющейся градостроительной документации.

Если действия девелопера не вызывают у вас опасений, и вы решили вложить средства в строительство именно этого объекта, все же не забудьте предварительно ознакомиться с проектной декларацией. Данный документ удостоверяет факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

Непосредственно перед подписанием договора участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) не забывайте внимательно его прочитать. Предварительное ознакомление с проектной документацией поможет выявить противоречия в ДДУ, а также нежелательные для дольщика пункты, касающиеся, например, общего имущества, инженерного обеспечения многоквартирного дома, благоустройства придомовой территории и т.п.

Стоит отметить, что некоторые способы мошенничества в сфере долевого строительства связаны с заключением договоров, которые застройщик определяет как ДДУ, но по своей сути они имеют иную правовую природу. На практике нередки случаи заключения предварительных договоров купли-продажи, договоров инвестирования в строительство, договоров займа под вексель и др. Отношения, возникающие из таких договоров, не регламентированы Законом об участии в долевом строительстве.

Кроме того, необходимо всегда учитывать, что договор участия в долевом строительстве подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственной реестре недвижимости и считается заключенным только с момента ее проведения.