

На что следует обращать внимание при вступлении в долевое строительство

Принимая решение о приобретении недвижимости, существующей только на бумаге, следует крайне внимательно отнестись ко всем тонкостям совершения такой сделки. Действующее законодательство, в том числе Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», направлено на защиту прав граждан, в связи с чем, при заключении договора долевого участия необходимо детально изучить соблюдение его требований застройщиком.

Первым условием соблюдения ваших прав является заключение договора долевого участия в строительстве, условиями которого на застройщика возлагается обязанность в предусмотренный срок построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

Необходимо обратить внимание на то, что заключенный договор по форме и содержанию должен соответствовать законодательно установленным требованиям, в том числе содержать конкретное определение подлежащей передаче квартиры в многоквартирном доме в соответствии с проектной документацией, информацию о цене договора, сроке передачи объекта завершенного строительства, способах обеспечения обязательств по договору.

Особенно важным является функциональное назначение объекта долевого строительства. Нередки случаи навязывания застройщиками покупки гражданам для целей проживания нежилых помещений, так называемых апартаментов, тогда как соблюдение жилищных прав гарантируется только собственнику жилого помещения.

Законом также установлены требования, предъявляемые к застройщикам, привлекающим в строительство денежные средства граждан. Так, к моменту заключения договора долевого участия надлежит проверить наличие у застройщика разрешения, выданного службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, на строительство многоквартирного дома, наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы такой документации, наличие расчетного счета, открытого в уполномоченном банке, а также оформленных прав на земельный участок, в границах которого планируется строительство. Следует отметить, что в правоудостоверяющих документах земельный участок должен быть обозначен максимально подробно, а строящийся объект располагаться строго в выделенных границах. В случае выхода построенного дома за

пределы выделенной земли, его постановка на кадастровый учет и последующее оформление в собственность добавит немало трудностей.

Выбирая будущую квартиру, внимательно изучайте представленные документы и проверяйте соответствие указанных в них данных тем обещаниям, которые Вам дает застройщик.

Кроме того важно удостовериться в том, что в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации, отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, отсутствует решение о приостановлении его деятельности, и информация о нем должна отсутствовать в Реестре недобросовестных застройщиков.

Прежде чем принять окончательное решение о вступлении в строительство многоквартирного дома следует внимательно изучить официальный сайт организации-застройщика. Помимо проектной декларации, разрешения на строительство, информации об отчислении застройщиком денежных средств в компенсационный фонд, фотографий строящего объекта и иных документов, на странице в сети «Интернет» подлежит размещению заключение уполномоченного органа исполнительной власти о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным действующим законодательством. Таким органом на территории города является Комитет по строительству Санкт-Петербурга.

Изучение официального сайта названного Комитета также позволит получить достоверные данные о проведенных контролирующим органом проверках застройщика, выявленных по их итогам нарушениях и принятых мерах.

Заключенный договор долевого участия подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу, исключительно после чего дольщиком должна быть произведена оплата цены договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период.

Тщательное изучение всех перечисленных данных и документов позволит сформировать наиболее полное мнение о добросовестности застройщика и перспективности завершения строительства в установленный договором срок, а также комплексно подойти к вопросу улучшения жилищных условий.