Покупка квартир посредством долевого участия

В настоящее время в сфере долевого строительства жилья действует ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Этот закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости на основании договора участия, оговаривающего права собственности на объекты долевого строительства и права долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, устанавливающий гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Прежде чем заключать договор участия в долевом строительстве необходимо знакомиться с непосредственной деятельностью фирмы-застройщика, а также его официальными документами.

Необходимо выяснить, что представляет собой эта строительная организация, сколько работает на рынке жилья, какие объекты уже построила, не было ли срывов договорных обязательств с другими участниками долевого строительства. Кроме того, лучше всего приобретать квартиру из первых рук, то есть у застройщика, а не у посредника или фирмы-риелтора. Так можно избежать дополнительных накруток цены, возникающих при перепродаже, и обезопасите себя от двойных продаж в цепочке застройщик – риелтор.

Не следует покупать квартиру на нулевом цикле строительства, то есть когда лишь вырыт котлован будущего дома, заложен фундамент или положены, например, только первые два этажа из двенадцати.

Принимая решение о покупке квартиры, необходимо потребовать у фирмы землеотводные документы на будущий строящийся многоквартирный дом. Если документы не хотят представлять, мотивируя тем, что они в стадии оформления или другими доводами, не стоит обращаться к услугам этой организации.

Выбрав фирму и решив заключить с ней договор, необходимо изучить документы организации. В соответствии со ст. 20 Федеральный закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) информация о застройщике должна содержать информацию:

1) о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы;

2) о государственной регистрации застройщика;

3) об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места  нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;

5) о членстве застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также о членстве застройщика в иных некоммерческих организациях (в том числе обществах взаимного страхования, ассоциациях), если он является членом таких организаций и (или) имеет указанные свидетельства;

6) о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату.

Застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу:

* учредительные документы застройщика;
* свидетельство о государственной регистрации застройщика;
* свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
* утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года

осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета) 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 представляет документы в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий. Документы не могут быть изъяты, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Перед заключением договора рекомендуется показать типовой договор долевого участия в строительстве юристу, который компетентен в данном вопросе и который сможет увидеть в этом договоре уязвимые или коварные для потребителя положения.

Договор об участии в долевом строительстве должен содержать:

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;

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. Если застройщик отказывается вносить данные пункты в договор – лучше отказаться от его услуг.