

Вниманию будущих участников долевого строительства

Перед тем, как определиться с выбором строящегося многоквартирного дома и фирмы, с которой гражданин собирается заключить договор и предоставить свои немалые денежные средства, необходимо получить определенные сведения о действующих в данной сфере нормах законодательства.

Привлечение денежных средств граждан в строительство жилья возможно только тремя способами:

1) путем заключения непосредственно с организацией-застройщиком договора участия в долевом строительстве;

2) путем участия в жилищно-строительном или жилищно-накопительном кооперативе;

3) путем покупки жилищного сертификата организации-эмитента, которая в дальнейшем обязуется за счет привлеченных средств предоставить квартиру в построенном доме. При этом у данной организации должны быть земельный участок (в собственности, на праве аренды или субаренды) и разрешение на строительство многоквартирного дома.

При заключении договора долевого участия необходимо в первую очередь убедиться, что Вы имеете дело с надлежащим застройщиком. В организации, с которой Вы заключаете договор, должны быть в наличии:

- договор аренды (субаренды) земельного участка, предоставленного под строительство жилого дома, с отметкой о государственной регистрации или свидетельство о праве собственности на земельный участок, в котором нужно обратить внимание на вид разрешенного использования;

- разрешение на строительство;

- проектная декларация, которая включает информацию о застройщике и объекте строительства и дает достаточно большое представление о будущем строительстве;

- уточнить способ обеспечения исполнения обязательства по договору в соответствии со ст. 12.1 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Также у застройщика необходимо запросить для ознакомления:

- Устав организации;

- свидетельства о государственной регистрации и постановке на налоговый учет;

- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета о прибылях и убытках за 3 последних года осуществления деятельности;

- аудиторское заключение за последний год деятельности.

Эти документы в оригиналах или заверенных копиях застройщик обязан предоставить любому обратившемуся лицу. Их изучение поможет определить

финансовое состояние застройщика и сделать вывод о целесообразности предоставления ему для строительства своих денежных средств.

Также застройщик по требованию обратившихся должен предоставить:

- технико-экономическое обоснование строительства объекта;
- заключение экспертизы проектной документации;
- проектную документацию.

Здесь, конечно, у будущих дольщиков может возникнуть вопрос – каким образом я, непрофессионал, смогу получить нужную информацию из этих документов и сделать для себя какие-то выводы. Но если речь идет о больших денежных суммах, о принятии на себя кредитных обязательств для оплаты участия в строительстве и тому подобное, лучше всего для начала обратиться к профессионалам – юристам, бухгалтерам, которые смогут помочь в решении вопроса.

Если Вы определились с выбором застройщика, квартиры в будущем доме, необходимо ознакомиться с условиями договора долевого участия, предлагаемого Вам к подписанию. В нем обязательно должны быть оговорены следующие существенные условия:

- подлежащий передаче после ввода дома в эксплуатацию конкретный объект долевого строительства (квартира, офис, гараж и т.п.);
 - срок передачи такого объекта долевого строительства;
 - цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
 - гарантийный срок на объект долевого строительства (не менее 5 лет с момента передачи).
- способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору (залог, страхование гражданской ответственности, поручительство).

Далее подписанный с двух сторон договор подлежит обязательной государственной регистрации в органах Росреестра.

И только после того, как Ваш договор будет зарегистрирован, застройщик вправе получить от Вас денежные средства.

Схемы привлечения денежных средств по договорам инвестирования, предварительным договорам, договорам приема-передачи векселей, резервирования квартир, купли-продажи квартир, построенных в будущем, и т.п. незаконны и не влекут обязанности организации-контрагента по передаче квартиры. Заключив такой договор, при его неисполнении строительной организацией, Вы сможете рассчитывать только на возврат внесенных денежных средств, что на практике оказывается довольно проблематичным.

Деятельность застройщиков по привлечению денежных средств в доленое строительство на территории Республики Башкортостан контролируется Государственным комитетом Республики Башкортостан по строительству и архитектуре. На нашем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://building.bashkortostan.ru/> размещается полезная информация для потенциальных дольщиков. Здесь содержатся сведения о застройщиках и их объектах, где привлечение денежных средств идет через заключение

договоров участия в долевом строительстве. Такие организации представляют в Госстрое РБ ежеквартальную отчетность застройщиков.

В соответствии с изменениями в жилищное законодательство, несмотря на самостоятельность жилищно-строительного кооператива, контроль за его деятельностью, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, а также за соблюдением жилищно-строительным кооперативом требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 настоящего Кодекса осуществляется Госстроем РБ.

При определении возможности участия в строительстве жилья, решение необходимо принимать обдуманно и взвешенно. Нужно собрать информацию о застройщике – что, где и с каким качеством он уже построил? Какова реальная стоимость квадратного метра жилья в данном городе или городском районе.

Полномочия Госстроя РБ распространяются на решение вопросов в области долевого строительства объектов недвижимости, разрешение на строительство которых выдано после 1 апреля 2005 г., а также по контролю за деятельностью жилищно-строительного кооператива, связанной с привлечением средств членов кооператива для строительства многоквартирного дома, а также за соблюдением жилищно-строительным кооперативом требований части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением последующего содержания многоквартирного дома, и статьи 123.1 Жилищного кодекса Российской Федерации. Положения части 3 статьи 110 ЖК РФ вступили в силу 24.07.2015 г., положения ч. 1, 2 (в части предоставления документов для ознакомления с использованием системы) и 3 статьи 123.1 ЖК РФ возникает с 01.07.2016 г.

По вопросам, возникающим между участниками долевого строительства и организациями, привлекающими денежные средства, следует обращаться в отдел контроля за долевым строительством Госстроя РБ по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Советская, 18, к. 301В, т./ф. (347) 218-09-13.