

ПРЕСС-РЕЛИЗ

«Предупрежден – значит, вооружен». Семь советов от Росреестра

В наше время такие слова как «ипотека», «дольщик» прочно вошли в повседневную жизнь и уже не пугают калужан. Не смотря на это, по-прежнему существует риск из просто дольщика превратиться в дольщика обманутого. Произойти это может по разным причинам: как из-за недобросовестного застройщика, так и из-за форс-мажорных обстоятельств. Не обошла стороной проблема обманутых дольщиков и наш регион. Окончательно же разрешить ее пока, к сожалению, не получается.

Для тех, кто собирается участвовать в долевом строительстве, региональное Управление Росреестра дает несколько советов, которые помогут избежать попадания в зону риска и не дать себя обмануть.

1. Изучите закон.

Отношения, возникающие на основании договоров участия в долевом строительстве, регулируются федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (№ 214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

2. Проверьте, что вы подписываете.

Действующее законодательство достаточно надежно защищает покупателя и обязывает застройщика заключать именно договор долевого участия (ДДУ) в строительстве. По данному договору застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, который обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства (статья 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» ).

Не подписывайте документы с другими названиями: договор инвестирования, предварительный договор долевого участия, предварительный договор купли-продажи квартиры и прочие. Как правило, у такого застройщика нет разрешительной документации.

3. Зарегистрируйте договор в Росреестре.

Договор участия в долевом строительстве считается заключенным с момента регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

4. Перечитайте условия.

Договор должен содержать следующие условия: описание подлежащего передаче объекта долевого строительства, срок передачи, цену договора, сроки и порядок ее уплаты, гарантийный срок на объект долевого строительства, а также инженерное и технологическое оборудование, способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору. При отсутствии хотя бы одного из этих условий договор считается незаключенным и может быть признан судом недействительным.

5. Узнайте о поручительстве и страховке.

Закон устанавливает специальные гарантии для дольщиков. В их числе поручительство банка и страхование гражданской ответственности застройщика за надлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

6. Потребуйте разрешение на строительство и проектную декларацию.

Застройщик вправе привлекать средства участников долевого строительства только после получения разрешения на строительство и опубликования проектной декларации. Последняя включает в себя информацию о застройщике и о проекте строительства. Кроме того, она определяет объем прав застройщика на привлечение средств граждан и юридических лиц.

7. И, пожалуй, последнее из основного, что необходимо знать дольщику: оплата должна осуществляться только по безналичному расчету. Если представители застройщика предложат внести деньги наличным платежом, то это в большинстве случаев свидетельствует об обмане и мошенничестве. Так, последние пятнадцать лет многие суды отказывали обманутым дольщикам в правах на недвижимость и в возврате переданных застройщику денег только потому, что деньги вносились наличными. В каждом споре, которых насчитывались сотни и даже тысячи, выяснялось, что наличная оплата до расчетного счета компании не доходила. Мнения судов при этом сводятся к одной устоявшейся позиции – не считается оплатой передача денег сотрудникам организации. Оплата является надлежащей, только если деньги поступают на расчетный счет застройщика.