

Серая долежка

Зачастую погоня за экономией средств при покупке жилья в новостройке может обернуться серьёзными неприятностями — потерей денег, нервов и времени, ведь хороший менеджер вполне способен убедить доверчивого покупателя в чём угодно. О том, как не оказаться в числе обманутых дольщиков и на что следует обращать внимание при заключении сделок долевого строительства, рассказывает Татьяна Славницкова, главный специалист отдела по мониторингу строительных фирм и учету объектов долевого строительства Управления жилищной политики Исполкома г. Казани.



ТАТЬЯНА СЛАВНИЦКОВА,
главный специалист
управления жилищной
политики исполкома
г. Казани

Сделка по закону До приобретения жилья на первичном рынке я настоятельно рекомендую гражданам ознакомиться с текстом Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. Именно в нём содержатся требования, которым должен соответствовать каждый застройщик.

Например, застройщик должен быть официально зарегистрирован в качестве юридического лица, иметь земельный участок под застройку (в собственности или аренде) и разрешение на строительство распродаваемого им дома.

Обязательно ознакомьтесь с проектной декларацией застройщика. Здесь стоит обратить внимание на то, чтобы срок аренды земельного участка включал предполагаемую дату ввода дома в эксплуатацию, так как переоформление документов, как правило, задерживает строительство объекта на неопределённый срок.

Согласно 214 закону застройщик имеет право привлекать денежные средства дольщиков только по договорам долевого строительства. Любая другая форма — заем, предварительный договор купли-продажи и т. д. — говорит о недобросовестности продавца.

Сроки сдачи объекта в эксплуатацию являются обязательным условием договора. Об их изменении застройщик обязан уведомить дольщиков заранее, не позднее, чем за два месяца. Если квартира в оговоренный договором срок не передана дольщику, он имеет право потребовать с застройщика уплаты пени и процентов за пользование чужими денежными средствами, либо признания права собственности на долю в объекте незавершенного строительства. Также при желании дольщик в любой момент может расторгнуть договор. Сможет ли он при этом вернуть себе всю сумму вложенных средств (с процентами) или ему самому придётся выплатить неустойку, будет зависеть от условий заключенного договора.

Серые схемы Сегодня существует ряд сомнительных с юридической точки зрения схем, по которым в обход долевки некоторые застройщики реализуют новые квартиры. Конечно, многие граждане уже прошли через эти схемы и получили свои кварти-

ры, не пополнив рядов обманутых дольщиков. Зачастую результат подобных денежных вложений напоминает рулетку, где всё зависит от порядочности застройщика, от конкретной ситуации, которая складывается на рынке жилья и юридической грамотности покупателя.

Заключая договор инвестирования, гражданин становится партнером застройщика. Эта схема является легальной лишь в том случае, если разрешение на строительство многоквартирного дома было получено до 1 апреля 2005 года. В других случаях схема неправомерна.

При оформлении договора уступки права требования лицо, приобретшее квартиру, перепродает ее до ввода дома в эксплуатацию. Чаще всего данной схемой пользуются субподрядчики, с которыми застройщики расплачиваются квартирами. Особое внимание обратите на содержание основного договора «долевки» и невыполненные по нему обязательства. Если уступаемое право возникло не из договора долевого строительства, шанс быть обманутым возрастает в разы. Например, в случае приобретения квартиры у инвестора необходимо помнить о том, что финансовые обязательства между ними не подлежат государственной регистрации, а значит, и договор не пройдет законную регистрацию в регпалате. Кроме того, если инвестор окажется не порядочным, то, получив средства дольщиков, направит их