

Как не стать обманутым дольщиком

Вопросы долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов регламентированы Федеральным законом 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».

Согласно указанному закону привлечение денежных средств в строительство жилья возможно исключительно на основании договора долевого участия, вступления в жилищно-строительный кооператив либо использования жилищных сертификатов. Заключение с гражданами иных видов инвестиционных договоров является незаконным и в последующем может привести к признанию судом такой сделки недействительной.

Другим немаловажным условием является запрет привлечения денежных средств граждан в отсутствие разрешительной документации на строительство и правоустанавливающих документов на земельный участок под запроектированным жилым домом.

Таким образом, при принятии решения о заключении с застройщиком договора долевого участия, гражданам необходимо убедиться в наличии у застройщика действующего договора аренды земельного участка (свидетельства о праве собственности), разрешения на строительство, выданного в установленном законом порядке органом местного самоуправления, а также опубликованной проектной декларации.

Договор участия в долевом строительстве жилья относится к категории договоров, подлежащих обязательной государственной регистрации в подразделениях Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации. Обязанность по проведению указанных процедур законодателем возложена на лицо, привлекающее денежные средства в строительство (на застройщика). Рекомендуем гражданам в обязательном порядке убеждаться в исполнении застройщиками подобных обязательств, поскольку уклонение от обозначенных процедур в дальнейшем поставит под угрозу возможность регистрации права собственности на построенное жилое помещение.

Следует учитывать, что срок ввода объекта в эксплуатацию является существенным условием договора долевого участия. Отсутствие в договоре ссылки на конкретную дату либо на событие, которое неминуемо наступит, является незаконным и противоречит положениям Гражданского кодекса Российской Федерации. Дата передачи готового жилого помещения должна быть одинакова для всех участников строительства в возводимом жилом доме.