

Доверяй и проверяй

Как купить квартиру в строящемся доме и не стать обманутым дольщиком

Сегодня вложение в покупку будущей квартиры на основании договора участия в долевом строительстве — один из самых распространённых способов приобретения жилья в новостройках. Однако в таком деле есть риск «нарваться» на недобросовестного застройщика и остаться без денег и своих законных квадратных метров. Как избежать этого и максимально обезопасить себя?

Тонкости договора

Для начала надо знать, что порядок привлечения денежных средств граждан по договорам участия в долевом строительстве контролируется государством. Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве много квартирных домов и иных объектов недвижимости...» определил четыре законных вида сделки: договор участия в долевом строительстве, жилищно-накопительные и жилищно-строительные кооперативы (договоры пакетакопления) и жилищные сертификаты.

Все остальные сделки: различные предварительные договоры (инвестирования, долевого участия, купли-продажи), договоры о задатке, о резервировании, купли-продажи векселей — являются незаконными. Оплачивать квартиру по таким сделкам — значит, рисковать потерять свои накопления.

Договор участия в долевом строительстве должен содержать ряд обязательных данных. Это характеристики объекта долевого строительства (адрес, расположение в доме, площадь, количество комнат), конкретный срок передачи застройщиком объекта покупателю, стоимость квартиры, указанная в договоре, сроки и порядок её выплаты, гарантийный срок на объект (не менее пяти лет) и инженерное оборудование (не менее трёх лет). Важно помнить, что при отсутствии в договоре этих условий такой договор считается незаключённым.

Кто дом строит?

Надёжного застройщика выбрать несложно, если соблюдать ряд правил. Во-первых, не отдавайте деньги гражданину или индивидуальному предпринимателю — застройщиком должно выступать юридическое лицо (ЗАО, ОАО, ООО).

Во-вторых, попросите застройщика предъявить оригиналы или заверенные копии разрешения на строительство, проектной декларации, свидетельства о праве собственности или договора аренды (субаренды) земельного участка, зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю.

В-третьих, узнайте побольше о застройщике, который обязан предоставить для ознакомления любому человеку учредительные документы, свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе, утверждённые годовые отчёты за три последних года деятельности, аудиторское заключение за последний год.

Эти документы позволяют определить наличие права у застройщика привлекать денежные средства для строительства жилого дома, узнать, имеются ли у застройщика активы, есть ли задолженность перед поставщиками и подрядчиками и т. д., правильно ли ведётся бухучёт, какие параметры имеет жилой дом, его придомовая территория, какие площадки есть возле него (детские, хозяйственные и др.).

Информация в помощь

Совершение сделки по приобретению жилья — серьёзный шаг, стоимость приобретаемого имущества высока, поэтому если вы понимаете, что сами не в силах разобраться в документации, привлекайте специалистов-юристов. Не стоит всесильно доверять риелторам, которые уверяют, что сделка пройдёт замечательно, тем более если риелтор представляет интересы застройщика.

Зайдите на сайт www.igsn-permkray.ru Инспекции государственного строительного надзора Пермского края в раздел «Сводный реестр объектов долевого строительства Пермского края» и убедитесь, что застройщик с декларируемым строящимся жилым домом включён в этот реестр.

На сайте налоговой службы вы можете убедиться, что застройщик существует как юридическое лицо, а также что застройщиком не инициирована процедура самоликвидации. На сайте арбитражного суда — что застройщик не является банкротом. Из выписки из Единого реестра прав на недвижимое имущество (запрашивается в Управлении Росреестра по Пермскому краю) — не обременена ли

Игорь Катаев

• страна советов



квартира правами иных лиц (не заключён ли уже договор участия в долевом строительстве, не передана ли она в залог в обеспечение каких-либо обязательств).

Обратите внимание на цену, за которую вам предлагают купить квартиру. Застройщики — коммерческие организации, и благотворительность не входит в их планы. Можно проанализировать стоимость квадратного метра в этом районе и вывести среднюю. Цена, предложенная вам, не должна сильно отличаться от этого расчёта.

Честность превыше всего

После проведённого мониторинга нужно убедиться, что на строительной площадке идут активные работы, и строители укладываются в сроки, которые обозначены в проектной декларации. Если застройщик убеждает вас, что через полгода объект будет стоять, а сейчас только сваи забива-

ются — не верьте! Это невозможно, в том числе, и по технологии строительства.

Екатерина Гаспер



**БЫЛ ОТПУСК В КРЕДИТ,
СТАЛ ОТПУСК В ПОДАРОК**

**ОФОРМИТЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КРЕДИТ
УЧАСТВУЙТЕ В АКЦИИ**

Сроки проведения Акции: с 1 октября по 31 декабря 2013 года включительно. Чтобы принять участие в Акции, необходимо заключить с ОАО «Сбербанк России» кредитный договор на потребительский кредит на срок не менее 3 (трех) месяцев, на сумму не менее 220 000 (две тысячи двадцать тысяч) рублей, отправить SMS с текстом: «Сб[номер кредитного договора]» (например, Сб123456) на номер 1227 в период с 1 октября по 30 ноября 2013 года включительно. Подробнее об организаторе Акции, о правилах ее проведения, количестве призов, сроках, месте и порядке их получения узнайте на сайте sberbank.ru или по телефону горячей линии 8 800 555 55 50. ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012. 117997, Москва, ул. Вавилова, 19. Реклама.