

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 многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» определил четыре законных вида сделки: договор участия в долевом строительстве, жилищно-накопительные и жилищно-строительные кооперативы (договоры паенакопления) 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 привлечь 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 бухгалтер, 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 всецело доверять риелторам, которые убеждают, что сделка пройдёт замечательно, тем более если риелтор представляет интересы застройщика.

Зайдите на сайт www.igsn-permkrai.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



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

Не лишним будет почитать информацию на городских форумах, на которых идёт обсуждение строительства объектов, правда, верить всему написанному, конечно, не стоит.

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.

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.

Когда все риски будут минимизированы и вы будете готовы заключить договор участия в долевом строительстве, важно помнить, что оплата производится только после государственной регистрации договора. Согласно ст. 4 214-ФЗ договор считается заключённым только после госрегистрации.

Екатерина Гаспер



СБЕРБАНК

Всегда рядом

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 (двухсот двадцати 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.