

Как не стать обманутым дольщиком?

10.01.2018



Разъясняет Кадастровая палата по Москве

Многие граждане принимают участие в долевом строительстве, что позволяет приобретать жилье на выгодных условиях. Вместе с тем, тысячи дольщиков остаются без квартир и без денег, надежды на жилье оборачиваются трагедией.

Сейчас разработаны новые меры для защиты прав дольщиков. Однако каждый потенциальный участник долевого строительства может предпринять действенные шаги для обеспечения безопасности своих вложений. Прежде всего, нужно собрать максимум информации о застройщике.

О главных критериях сбора необходимых сведений дает разъяснения Кадастровая палата по Москве.

Кто вправе быть застройщиком?

Застройщиком может быть только юридическое лицо любой организационно-правовой формы, которое является собственником или арендатором земельного участка.

Три кита – три главных документа

Перед заключением договора долевого строительства граждане должны запросить:

- сведения о застройщике на сайте Федеральной налоговой службы (nalog.ru);
- разрешение на строительство жилого дома;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок под строительство дома.

Из прав на землю вытекают обязательства

Земельный участок должен принадлежать застройщику, либо на праве собственности, либо на основании договора аренды (субаренды), зарегистрированных в установленном законом порядке.

Ранее в качестве обеспечения повышения безопасности сделки была предусмотрена возможность представления договора страхования гражданской ответственности или поручительства банка-гаранта, но этот механизм ответственности застройщиков не оправдал себя.

В настоящее время существует ряд мер, направленных на защиту интересов дольщиков, с определенными условиями, которые должны быть выполнены застройщиком. Одной из таких мер является создание компенсационного фонда.

Выписка из ЕГРН даст ответы на вопросы

При заключении договора важно ознакомиться с проектной декларацией. Проверить и уточнить информацию по строящемуся объекту и застройщику поможет также Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве.

Данная выписка выдается в отношении земельного участка, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве.

Выписка из ЕГРН предоставляется Кадастровой палатой по запросам любых лиц, поэтому заказать ее может каждый дольщик.

В каких случаях пригодится выписка?

Выписка никогда не будет лишней, однако есть факторы, когда покупателю квартиры настоятельно рекомендуется ее заказать.

При заключенном договоре:

если Застройщик не предоставляет дольщику информацию о договоре участия в долевом строительстве, переданном на государственную регистрацию.

До заключения договора:

выписка из ЕГРН может дать информацию о том, как идут продажи в конкретном строительном проекте, сколько квартир продано.

Когда застройщик получает право привлекать финансы граждан?

По законодательству, застройщик вправе привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирного жилого дома только после:

- получения разрешения на строительство;
- опубликования, представления и (или) размещения проектной декларации и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, либо договора аренды (субаренды) такого земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком.

Главные условия договора: не упустите из вида!

При подписании договора нужно обратить внимание на ряд существенных условий, при отсутствии которых договор считается незаключенным. А именно:

- предмет договора, т.е. определение в договоре конкретного объекта долевого строительства;
- цена договора (и что включено в цену), порядок и сроки ее уплаты;
- гарантийный срок на объект долевого строительства, срок передачи квартиры;
- способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

И наконец, хорошо бы поинтересоваться историей компании- застройщика, «цифрами и фактами», к которым можно отнести: построенные объекты, выполнение сроков строительства, взаимоотношения с дольщиками. Естественно, с компанией, за которой тянется шлейф скандалов и некачественных работ, связываться не стоит.

Фонд защиты прав дольщиков

Тем не менее, всегда могут возникнуть форс-мажорные обстоятельства. Как же свести к минимуму риски дольщиков?

Теперь для защиты прав дольщиков по новым жилищным объектам создан Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства, деятельность которого регулируется Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ.

20.10.2017 Фонд зарегистрирован и 25.10.2017 начал свою работу. Фонд финансируется за счет взносов застройщиков в размере 1,2% от каждого договора долевого участия после даты государственной регистрации фонда. Если застройщик не платит взнос в Фонд, государственная регистрация договора участия в долевом строительстве приостанавливается.

Средства Фонда пойдут на компенсации дольщикам в случае банкротства строительной компании. Подробная информация о порядке и особенностях внесения застройщиками взносов и регистрации ДДУ размещена на сайте Фонда <https://фонд214.рф/>. Для застройщиков и дольщиков также работает горячая линия: 8 800-7007-214.

В целях совершенствования механизмов защиты прав и интересов дольщиков между Росреестром и Фондом подписано соглашение о взаимодействии. Следовательно, Кадастровая палата по Москве, как подведомственное Росреестру учреждение, наделенное отдельными полномочиями органа государственной регистрации прав, будет повышать качество работы в этом направлении, обеспечивая дольщиков необходимой информацией.

Адрес страницы: <http://cao.mos.ru/important-in-the-district/detail/7078730.html>

[Префектура ЦАО](#)