

Решив приобрести свою собственную жилплощадь в многоквартирном доме, потребитель может воспользоваться двумя наиболее распространенными способами покупки: купить готовую квартиру либо принять участие в долевом строительстве.

Перед заключением договора участия в долевом строительстве (далее – Договор) гражданам рекомендуется ознакомиться с информацией о деятельности фирмы–застройщика, его официальными документами. На основании ч. 2 ст. 20 ФЗ от 31.12.2004 № 241-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» (далее – Закон № 241-ФЗ) застройщик (строительная компания) обязан предоставить любому обратившемуся лицу для ознакомления:

- учредительные документы застройщика и её местонахождение (физический и юридический адрес);
- свидетельства о государственной регистрации застройщика и о постановке на учет в налоговом органе;
- отчетность о финансово-хозяйственной деятельности застройщика по установленным формам;
- проект (проекты) строительства многоквартирных домов, в которых принимал участие застройщик последние три года и др.

Перед заключением Договора рекомендуется посоветоваться с юристом, который сможет определить содержит ли такой Договор уязвимые или ущемляющие Ваши права условия.

В соответствии со ст.ст. 4,5 Закона № 241-ФЗ Договор должен содержать:

- название конкретного объекта долевого строительства, подлежащего передаче потребителю;
- срок передачи застройщиком объекта строительства;
- сведения о цене договора, сроках и порядке оплаты;
- положение о гарантийном сроке эксплуатации данного дома, который должен составлять не менее 5 лет. Указанные пункты обязательны в любом договоре, при

отсутствии договор считается недействительным.

Для потребителя желательно чтобы в договоре долевого участия в строительстве были прописаны и другие положения, а именно:

- об условиях расторжения договора;
- цене оплаты «лишних» квадратных метров после сдачи дома или возвращения Вам излишне уплаченных денег, если площадь квартиры оказалась меньше проектной;
- гарантиях качества и условиях устранения недостатков;
- ответственности застройщика за несоблюдение сроков сдачи дома в эксплуатацию и передачи квартиры по акту.

Тщательно взвешивайте варианты других форм сделок: покупка векселей на сумму стоимости будущей квартиры, вступление в какое-либо коммандитное товарищество, так как в таких ситуациях в суде будет сложно применить Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...», направленный на защиту потребительских прав.

Во избежание двойных продаж квартир договоры участия в долевом строительстве подлежат государственной регистрации в территориальном органе Федеральной регистрационной службы. Если фирма-застройщик отказывается от регистрации таких договоров по причине длительности процедуры, лучше не пользоваться её услугами.

Следует помнить, что, заключая договор долевого участия в строительстве, Вы покупаете не квартиру, а лишь обещание (хотя и юридически оформленное), что по завершении строительства будет предоставлена квартира в указанном доме для последующего её оформления в собственность.