

Как снизить риски при покупке квартиры по договору долевого участия

Одним из наиболее эффективных способов решить квартирный вопрос является доленое строительство.

Для строительства многоквартирного дома застройщиком привлекаются средства заинтересованных лиц, которые впоследствии становятся владельцами квартир.

Но прежде чем доверить застройщику свои сбережения, необходимо проверить, имеет ли он на это право.

Застройщик вправе привлекать денежные средства при наличии:

- разрешения на строительство;
- заключения экспертизы проектной документации, если это предусмотрено законом;
- документов на земельный участок для строительства многоквартирного дома.

Земельный участок может быть предоставлен в собственность или в аренду.

В соответствии с действующим законодательством, данные о правах на земельный участок должны быть внесены в реестр недвижимости (ЕГРН). Убедиться в том, что земельный участок учтен в ЕГРН можно, получив выписку.

Законом предусмотрено, что застройщиком обеспечивается свободный доступ к информации о своей деятельности посредством создания и ведения сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Кроме указанной выше информации, на сайте должны быть размещены следующие сведения:

1. Проектная декларация.
2. Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям нормативно-правовых актов.
3. Проект договора участия в долеом строительстве многоквартирного дома, используемого застройщиком для привлечения денежных средств участников.
4. Фотографии строящихся объектов недвижимости, отражающие текущее состояние их создания.
5. Сведения об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

Какие сведения обязательны в договоре долевого участия строительства

Основным документом является договор участия в долеом строительстве, и очень важно иметь представление о его оформлении.

По договору одна сторона (застройщик) обязуется:

- своими силами и (или) с привлечением других лиц возвести многоквартирный дом;

- после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта (дома) передать квартиру другой стороне (участнику долевого строительства), который в свою очередь обязуется уплатить обусловленную договором цену.

Обязательными пунктами договора должны быть:

1. Адрес объекта.
2. Назначение объекта долевого строительства (например, жилое помещение – квартира).
3. Этаж, на котором расположена квартира.
4. Количество и площадь комнат, в том числе сведения о вспомогательных помещениях (балконах, лоджиях и т.д.).
5. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства его участнику.
6. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.
7. Гарантийный срок на объект долевого строительства.
8. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Договор заключается в письменной форме и будет считаться заключенным после регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Как было упомянуто выше, застройщик обязан внести взносы в фонд долевого строительства (компенсационный фонд).

Без перечисления денег договор органом регистрации прав не регистрируется.

Покупка квартиры весьма сложная процедура и имеет немало рисков, о которых необходимо знать, чтобы защитить свои права и вложенные средства.