



Защита прав участников долевого строительства

Приобретение жилья на этапе, когда многоквартирный дом только планируется к строительству или находится в процессе строительства, одних граждан привлекает меньшей стоимостью такого жилья по сравнению с уже построенным, других пугает рисками остаться и без денег, и без жилья.

Вместе с тем, соблюдение следующих правил позволит защитить себя от неблагоприятных последствий.

В первую очередь проверьте наличие у застройщика разрешения на строительство, проектной декларации и заключения контролирующего органа (на территории Вологодской области – Управление государственного строительного надзора Департамента строительства Вологодской области) о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным законом, поскольку только при наличии таких документов застройщик вправе привлекать средства участников долевого строительства.

Обращаем внимание, что застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, должен обеспечить доступ к информации о своей деятельности посредством создания и ведения в интернете официального сайта. На официальном сайте в отношении каждого строящегося многоквартирного дома должна быть размещена вся информация, в том числе, разрешение на строительство, проектная документация, проектная декларация, проекты договоров участия в долевом строительстве, используемые застройщиком, а также заключение контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям закона.

Также необходимо знать, что вы должны подписать договор участия в долевом строительстве (именно так он называется в Федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»). Не подписывайте

документы с другими названиями: договор инвестирования, предварительный договор долевого участия, предварительный договор купли-продажи квартиры и прочие. Как правило, у такого застройщика может не оказаться всех необходимых документов для осуществления строительства дома.

Обязательно зарегистрируйте договор участия в долевом строительстве в Едином государственном реестре недвижимости. Только с момента такой регистрации договор считается заключенным, следовательно, возникают все права, в том числе, право требовать от застройщика передачи квартиры после завершения строительства. Кроме того, такая регистрация позволит избежать заключения сразу нескольких договоров участия в долевом строительстве в отношении одной и той же квартиры.

Перед подписанием внимательно перечитайте условия договора, который подписываете. Договор должен содержать следующие условия, при отсутствии хотя бы одного из которых договор считается незаключенным и может быть признан судом недействительным:

- определение подлежащего передаче застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома конкретного объекта долевого строительства (квартиры) в соответствии с проектной документацией;

- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

- цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

- гарантийный срок на объект долевого строительства;

- одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства: исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд либо размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

Что же такое компенсационный фонд и счета эскроу?

Компенсационный фонд формируется счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков. Для этих целей в 2017 году была создана публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», которая осуществляет формирования компенсационного фонда и выплату за счет средств указанного фонда возмещения гражданам - участникам долевого строительства в случае банкротства застройщика.

Однако, с 1 июля 2019 года в России появился новый механизм защиты прав граждан – участников долевого строительства – обязательное использование застройщиками счетов эскроу.

Согласно изменениям законодательства, участники долевого строительства больше не перечисляют деньги застройщику, а хранят средства на специальных сберегательных счетах эскроу. В это же время застройщик ведет строительство за счет собственных средств или банковского кредита. При этом, доступ к эскроу-счетам застройщик получает только после того, как представит банку разрешение на ввод дома в

эксплуатацию и подтверждение регистрации прав собственности как минимум одного объекта долевого строительства.

В связи с изложенным, финансовым гарантом дольщиков в этом случае выступает банк.

Следует знать, что в настоящее время может выбор условий привлечения денежных средств (уплата взносов в компенсационный фонд и размещение денежных средств на счетах эскроу) зависит от ряда факторов.

Застройщики могут привлекать средства дольщиков и по старой схеме (путем уплаты взносов в компенсационный фонд) при условии, что строительство дома завершено на 30% и уже продано не менее 10% общей площади жилых и нежилых помещений, включая машино-места.

Готовность объекта может составлять 15%, если строительство ведется в рамках развития застроенной территории, комплексного освоения территории или по договорам с органами власти, предусматривающим передачу объектов социальной или инженерной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность либо снос ветхого и аварийного жилья.

В случае, если застройщик и возводимый им многоквартирный дом не соответствуют указанным требованиям, привлечение денежных средств граждан на строительство такого объекта возможно только с использованием счетов эскроу.

В любом случае при возникновении сомнений в «чистоте» совершаемой сделки проще отказаться от ее заключения, чем в последующем отстаивать свою правоту в суде. Выбирайте надежных застройщиков и внимательно проверяйте все документы, прежде чем подписать договор участия в долевом строительстве.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области