Что нужно знать при покупке квартиры в новостройке

(консультирует государственный регистратор Управления Росреестра по Курской области Л.С.Демина)

Достаточно много курян уже выбрали долевое строительство как один из путей решения жилищной проблемы.

При долевом строительстве застройщик для реализации проекта привлекает средства физических лиц, которые впоследствии становятся полноправными владельцами собственных квартир в этом доме. При этом имеются определенные риски, однако, это не значит, что нужно отказаться от возможности приобретения жилья таким способом.

За 2015 год Управлением Росреестра по Курской области было зарегистрировано 1351 договор участия в долевом строительстве (в 2014 году– 1270). Хотим отметить, что сроки государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства в Управлении Росреестра по Курской области сокращены и составляют 7 рабочих дней (вместо 10), а государственная регистрация последующих договоров участия в долевом строительстве проводится за 3 рабочих дня (вместо 5).

Что нужно знать при приобретении жилья таким способом?

Рекомендуем тщательно проверять документы, предоставленные застройщиком. Среди них в обязательном порядке должны быть: разрешение на строительство, проектная декларация, правоустанавливающий документ на земельный участок, учредительные документы застройщика.

Также необходимо внимательно изучить и сам договор долевого участия. Поскольку объекты и условия строительства отличаются, не существует универсального образца такого документа. Но договор долевого участия должен содержать: определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; цену договора, сроки и порядок её уплаты; гарантийный срок на объект долевого строительства; способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору. Договор считается не заключенным, при отсутствии условий, описанных выше.

Остановимся отдельно на способах обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

С 2014 года застройщики, привлекающие денежные средства участников долевого строительства, обязаны страховать свои риски. Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве на жилые помещения обязательно подтверждение гражданской ответственности застройщика.

В Управление Росреестра по Курской области должен быть представлен один из следующих документов: договор со страховой компанией, поручительство банка или документ об участии застройщика в обществе взаимного страхования. Таким образом закон обеспечивает дольщикам дополнительные гарантии защиты прав, что особенно важно в период кризиса.

С 1 октября 2015 года ужесточились требования к страховщикам застройщиков. В соответствии с федеральным законодательством теперь застройщики должны страховать гражданскую ответственность в компаниях, размер собственных средств которых составляет не менее 1 млрд. рублей. Информация о страховых организациях, соответствующих таким требованиям размещена на официальном сайте Центрального банка России.

Весной 2016 года заработают новые требования к минимальному размеру собственного капитала застройщиков. Одобрен законопроект, направленный на повышение защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов. Документом предусмотрено обеспечение информационной открытости застройщиков, привлекающих денежные средства граждан-участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; установление дополнительных требований к таким застройщикам; расширение полномочий органов исполнительной власти субъектов Федерации, уполномоченных проводить государственный контроль (надзор) в области долевого строительства; создание реестра застройщиков; регулирование механизма размещения средств участников долевого строительства на счетах эскроу в банках, представляющих застройщику целевые кредиты на строительство многоквартирных домов и других объектов недвижимости. При этом предполагается поэтапное введение новых требований: с 1 марта 2016 года, с 1 июля 2016 года и с 1 января 2017 года.

С 1 марта 2016 года вводятся требования к застройщикам, в том числе требования к минимальному размеру собственного капитала таких застройщиков.

В целях повышения информационной прозрачности предлагается дополнить вышеназванный Федеральный закон положениями, устанавливающими требования к раскрытию информации таким застройщиком на его официальном сайте. Законопроектом также предусмотрено расширение полномочий контролирующих органов в части контроля за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, за соблюдением застройщиком графика строительства, наделение таких органов полномочиями по контролю за привлечением денежных средств граждан жилищно-строительными кооперативами.

С 1 июля 2016 года предусматрено создание и ведение уполномоченным федеральным органом исполнительной власти единого реестра застройщиков, привлекающих денежные средства граждан на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов и других объектов недвижимости.

Кроме того, с 1 января 2017 года уточняются цели использования денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства многоквартирных домов и других объектов недвижимости.

Таким образом, данный законопроект позволит повысить прозрачность деятельности застройщиков, привлекающих денежные средства граждан и защитить участников долевого строительства.

Контакты для СМИ

Контактный номер телефона Информационного центра Управления Росреестра по Курской области 8 (4712) 52-92-75.