



Что нужно знать перед вступлением в долевое строительство?

Для многих вологжан приобретение жилья в многоквартирном доме на стадии строительства, как правило, представляет собой единственную возможность обзавестись собственным «углом», поэтому при приобретении квартиры в строящемся доме необходимо знать множество правовых нюансов, с которыми нас ознакомит начальник отдела государственной регистрации объектов недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Вологодской области **Александра Валентиновна Мануйлова**.

Вопрос: Что нужно знать вологжанам перед вступлением в долевое строительство? На какие принципиальные моменты обратить свое внимание?

Ответ: Для начала необходимо проверить репутацию застройщика, у которого намереваетесь приобрести объект долевого строительства. 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. Помните, что застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан 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, документы на земельный участок, на котором

ведется строительство, а также заключение контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям закона.

Вопрос: Какие документы заключает гражданин для приобретения квартиры в строящемся доме?

Ответ: Для приобретения квартиры в строящемся доме гражданин подписывает с застройщиком договор участия в долевом строительстве. Не следует подписывать документы с другими названиями: например, договор инвестирования, предварительный договор долевого участия, предварительный договор купли-продажи квартиры и прочие. Договор участия в долевом строительстве подлежит обязательной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и только с момента такой регистрации он считается заключенным. Регистрация договора участия в долевом строительстве также позволит избежать заключения сразу нескольких договоров участия в долевом строительстве в отношении одной и той же квартиры.

Вопрос: На что обратить внимание гражданину при подписании договора с застройщиком?

Ответ: Перед подписанием договора следует внимательно прочитать его условия. Договор участия в долевом строительстве должен содержать следующие существенные условия: определение конкретного объекта долевого строительства (квартиры), подлежащего передаче дольщику после завершения строительства; срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; цену договора, сроки и порядок ее уплаты; 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; гарантийный срок на объект долевого строительства.

Обращаем внимание, что исчисление гарантийного срока на объект долевого строительства возникает с момента подписания передаточного акта.

Вопрос: Для чего нужны эскроу-счета и компенсационный фонд при долевом строительстве?

Ответ: Эскроу-счет – это специальный сберегательный счет, который открывается в уполномоченном банке, где аккумулируются денежные средства дольщиков. Зарегистрированный договор об участии в долевом строительстве является основанием для открытия этого эскроу-счета. Таким образом, застройщик не может воспользоваться деньгами дольщиков до завершения строительства, а именно до момента получения разрешения на ввод в связи с чем дольщики сохраняют свои денежные средства на этом эскроу-счете до завершения строительства, что является надежной гарантией хранения денежных средств. Застройщик ведет строительство дома за счет собственных средств либо за счет банковского кредита. Учитывая изложенное, в данной ситуации, финансовым гарантом дольщиков в этом случае выступает банк.

Компенсационный фонд формируется за 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 формирование компенсационного фонда и выплату за счет средств указанного фонда возмещения гражданам - участникам долевого строительства в случае банкротства застройщика.

Вопрос: Возможно ли отказаться от участия в долевом строительстве и продать недостроенное жилье?

Ответ: Участник долевого строительства не вправе продать недостроенное жилье, но вправе заключить договор уступки прав по договору участия в долевом строительстве, согласно которому оно передаст третьему лицу право требовать от застройщика передачи ему объекта долевого строительства. Такой договор заключается только на основании уже зарегистрированного договора участия в долевом строительстве и также требует государственной регистрации в ЕГРН. Участник долевого строительства вправе переуступить недостроенное жилье, полностью расплатившись с застройщиком либо с переводом долга на нового дольщика. Согласие застройщика на уступку не требуется в случае передачи объекта после полного расчета. Если расчет не осуществлен – необходимо согласие застройщика, которое должно быть безвозмездным. После регистрации договора уступки дольщику необходимо уведомить застройщика о том, что переуступка зарегистрирована.

Обращаем внимание, что уступка может состояться только до подписания акта приема-передачи по завершению строительства многоквартирного дома.

Вопрос: После заключения договора участия в долевом строительстве, с какого момента я должен оплачивать коммунальные платежи за будущее жилье?

Ответ: Согласно ст. 153 Гражданского кодекса РФ обязанность по внесению коммунальной платы возникает у дольщика только после подписания передаточного акта и передачи застройщиком дольщику объекта долевого строительства, поскольку до подписания передаточного акта дольщик не является собственником жилья и соответственно не несет бремя коммунальной ответственности за непередаваемый объект недвижимости.

Вопрос: При заключении договора долевого строительства использовали средства материнского капитала, сейчас договор хотим расторгнуть, как будут возвращены средства материнского капитала?

Ответ: Согласно изменениям действующего законодательства если для оплаты договора участия в долевом строительстве или кредитного договора, заключенного для расчетов по такому договору, были использованы средства материнского капитала, и договор участия в долевом строительстве расторгается, то банк, в котором открыт счет-эскроу на основании заявления участника долевого строительства, направляет в Пенсионный фонд соответствующий запрос и возвращает денежные средства в Пенсионный фонд.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области