Что необходимо знать участнику долевого строительства?

Вопросы долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов регламентированы 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».

Согласно указанному закону привлечение денежных средств в строительство жилья возможно исключительно на основании договора долевого участия. Заключение с гражданами иных видов инвестиционных договоров является незаконным и в последующем может привести к признанию судом такой сделки недействительной.

Другим немаловажным условием является запрет привлечения денежных средств граждан в отсутствие разрешительной документации на строительство и правоустанавливающих документов на земельный участок под запроектированным жилым домом.

Таким образом, при принятии решения о заключении с застройщиком договора долевого участия, гражданам необходимо убедиться в наличии у застройщика действующего договора аренды земельного участка (свидетельства о праве собственности), разрешения на строительство, выданного
в установленном законом порядке органом местного самоуправления, а также опубликованной проектной декларации.

Договор участия в долевом строительстве жилья относится к категории договоров, подлежащих обязательной государственной регистрации в подразделениях Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации. Обязанность по проведению указанных процедур законодателем возложена на лицо, привлекающее денежные средства в строительство (на застройщика).

Рекомендуем гражданам в обязательном порядке убеждаться в исполнении застройщиками подобных обязательств, поскольку уклонение от обозначенных процедур в дальнейшем поставит под угрозу возможность регистрации права собственности на построенное жилое помещение.

Следует учитывать, что срок ввода объекта в эксплуатацию является существенным условием договора долевого участия. Отсутствие в договоре ссылки на конкретную дату либо на событие, которое неминуемо наступит, является незаконным и противоречит положениям Гражданского кодекса Российской Федерации. Дата передачи готового жилого помещения должна быть едина для всех участников строительства в возводимом жилом доме.

Уполномоченным органом по контролю и надзору в области долевого строительства многоквартирных домов является Департамент строительства Брянской области (г. Брянск, ул. Калинина, 73). Департамент также формирует и ведет реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Брянской области и чьи права нарушены.

В соответствии со ст. 2  Закона Брянской области от 12.07.2011 № 66-З «О дополнительных мерах по защите прав участников долевого строительства на территории Брянской области», участником долевого строительства, нуждающийся в защите является гражданин Российской Федерации, перед которым недобросовестным застройщиком не исполнены обязательства, возникшие в связи с заключенным договором участия в долевом строительстве или иным договором, предполагающим привлечение денежных средств участника долевого строительства для строительства жилого объекта в многоквартирном доме, приобретаемого для собственных нужд, сведения о котором внесены в установленном порядке в реестр требований о передаче жилых помещений, предусмотренный ст. 201.6 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в реестр пострадавших граждан, а также в реестр участников долевого строительства, нуждающихся в защите на территории Брянской области, не получивших страховых возмещений в случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования или договора поручительства, а также иных выплат из компенсационного фонда, предусмотренного Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».