



О. В. Гордеева, М. И. Сироткина

ВЫ ПОКУПАЕТЕ КВАРТИРУ

**Все вопросы: от проекта
до оформления прав собственности**

- ◆ Покупка квартиры в строящемся доме: как уберечь себя от ненадежного застройщика?
- ◆ Риски и преимущества различных форм договоров
- ◆ Защита своих прав в суде
- ◆ Порядок регистрации права собственности
- ◆ Налоговые льготы для собственника жилья
- ◆ Образцы договоров в приложении

Оксана Гордеева

**Вы покупаете квартиру.
Все вопросы: от проекта до
оформления прав собственности**

«Юстицинформ»

2009

Гордеева О. В.

Вы покупаете квартиру. Все вопросы: от проекта до оформления прав собственности / О. В. Гордеева — «Юстицинформ», 2009

ISBN 978-5-7205-0958-3

Издание призвано помочь будущим владельцам жилой недвижимости разобраться в тонкостях современного законодательства, регулирующего рынок участия граждан в строительстве жилья, и исключить возможные риски при вступлении в эти отношения. В книге рассмотрены понятия договора участия в долевом строительстве, предварительного, инвестиционного договоров. Отдельные главы посвящены порядку выбора строительной компании, возможностям финансирования жилищного строительства (договору ипотеки), вопросам налогообложения при приобретении квартир. Авторы указывают, как избежать рисков при покупке жилья, как выявить «подводные камни» при заключении предлагаемых застройщиками договоров, как обратиться в суд за защитой своих прав. Издание предназначено, главным образом, для инвесторов строительства жилой недвижимости, для граждан, желающих приобрести квартиру в строящемся доме и обладающих минимумом информации в этой области, а также для широкого круга читателей, интересующихся жилищным законодательством.

ISBN 978-5-7205-0958-3

© Гордеева О. В., 2009

© Юстицинформ, 2009

Содержание

Введение	5
Проектная декларация	7
Подведем итоги	10
Договор долевого участия в строительстве	11
Содержание договора	12
Конец ознакомительного фрагмента.	14

О. В. Гордеева, М. И. Сироткина

Вы покупаете квартиру.

Все вопросы: от проекта до оформления прав собственности

Введение

Вот уже около десятка лет бурное развитие получает рынок купли-продажи строящихся объектов недвижимости, когда покупатель передает застройщику денежные средства до начала или в процессе строительства объекта. Это объясняется несколькими причинами: стоимость жилья может быть существенно ниже при вступлении в отношения по покупке строящегося объекта на начальной стадии, при приобретении нового жилья отсутствуют риски, связанные с бывшими собственниками квартиры, качество новостроек гораздо выше объектов на вторичном рынке.

Настоящий материал призван помочь будущим владельцам жилой недвижимости разобраться в тонкостях современного законодательства, регулирующего рынок участия граждан в строительстве жилья и минимизировать возможные риски при вступлении в эти отношения.

Прежде всего следует отметить, что, заключая договор с организацией, осуществляющей строительство объекта жилой недвижимости (многоквартирного дома или объекта малоэтажного строительства), и перечисляя денежные средства на такое строительство, физическое лицо – покупатель вступает в отношения, на сегодняшний день регулируемые Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Результатом исполнения такого договора и существования таких отношений должно являться возникновение у покупателя права собственности на построенный объект (долю), например квартиру.

Остановимся на основных начальных понятиях, которые надо знать будущему владельцу квартиры об участии в долевом строительстве дома.

До 1 апреля 2005 г. в законодательстве Российской Федерации отсутствовал нормативный документ, устанавливающий правовые основы долевого строительства.

С 1 апреля 2005 г. вступил в силу Закон № 214-ФЗ, регулирующий отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве.

Принятие Закона о долевом строительстве было обусловлено необходимостью урегулирования вопросов, возникающих при участии в долевом строительстве и связанных с процедурой заключения договора, определением объема прав и обязанностей застройщика и участника долевого строительства, защитой интересов участников договора как будущих собственников созданных объектов недвижимости.

К объектам долевого строительства в соответствии с п. 2 ст. 2 Закона № 214-ФЗ отнесены жилые или нежилые помещения, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недви-

жимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Для того чтобы получить право на привлечение денежных средств участников долевого строительства, застройщик обязан прежде всего, получить разрешение на строительство, а также приобрести земельный участок, на котором будет вестись строительство, в собственность или в аренду и зарегистрировать права на данный участок. После этого застройщик должен посредством опубликования и (или) размещения проектной декларации раскрыть определенную информацию.

Проектная декларация

Проектная декларация включает информацию:

о застройщике;

о проекте строительства.

Оригиналы проектной декларации хранятся у застройщика. Проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в Интернете) не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства.

Обратите внимание, что застройщик может и не размещать такую информацию в СМИ и информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, если привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств. В этом случае застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

Застройщик в течение трех рабочих дней со дня изменения сведений о застройщике, о проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию обязан внести в проектную декларацию соответствующие изменения.

Кроме того, застройщик ежеквартально обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся:

финансового результата текущего года;

размера кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Указанные изменения должны быть опубликованы в течение десяти дней с момента их внесения в проектную документацию.

Информация о застройщике должна содержать данные:

о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы;

о государственной регистрации застройщика;

об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью процентами и более голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица – учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица – учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;

о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;

о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Следует отметить, что кроме вышеперечисленной информации застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу:

учредительные документы застройщика;

свидетельство о государственной регистрации застройщика;

свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении застройщиком такой деятельности менее трех лет (за исключением регистров бухгалтерского учета);

аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

Указанные документы застройщик представляет в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий.

При этом информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать данные:

о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

о разрешении на строительство;

о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства;

о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

о количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом;

о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;

о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков);

о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору;

об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров.

В дополнение к вышеперечисленным данным застройщик по требованию участника долевого строительства обязан представить для ознакомления:

разрешение на строительство;

технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

заключение государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

проектную документацию, включающую все внесенные в нее изменения;

документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Подведем итоги

При заключении договора на приобретение жилья в строящемся доме рекомендуем спросить:

учредительные документы, свидетельство о государственной регистрации;
лицензию;¹

разрешение на строительство;

документы, подтверждающие права на земельный участок (свидетельство о собственности, договор аренды);

предварительный срок ввода объекта в эксплуатацию; проект договора.

¹ Заказчиком и заказчиком-застройщиком может быть юридическое лицо, имеющее соответствующую лицензию. В настоящее время лицензирование должно быть заменено сертификацией ISO 9000 и введением саморегулируемых организаций, на которые будут возложены функции контроля качества в сфере строительства. Однако до вступления в силу соответствующих законов и подзаконных актов, предусматривающих обязательную сертификацию ISO 9000, без лицензирования строительной деятельности обойтись нельзя.

Договор долевого участия в строительстве

Одним из наиболее широко распространенных в настоящее время договоров в области удовлетворения жилищных прав российских граждан является договор долевого участия в строительстве. Этот же вид договора является и практически единственным легальным способом урегулирования отношений по долевному строительству. Однако и сейчас, когда Закон о долевом участии, предусматривший эту специальную форму договора, в строительстве действует уже более двух лет, продолжают действовать договоры, не попадающие в сферу его регулирования. Заметим, что в настоящее время одной из проблем существования отношений по долевному строительству является нежелание организаций-застройщиков следовать нормам данного Закона, вследствие чего покупателям предлагаются различные схемы (типы договоров), призванные перевести такие отношения в иную плоскость.

Видам предлагаемых покупателям договоров будет посвящены следующие разделы книги.

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить многоквартирный дом или иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости.

Стороны по договору:

Сторонами по договору об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости являются застройщик и участник долевого строительства.

Застройщик – юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, желающие принять участие в долевом строительстве.

Содержание договора

Существенные условия договора:

Существенными признаются условия договора, при отсутствии хотя бы одного из которых договор будет считаться незаключенным. К существенным условиям договора долевого участия в строительстве относятся:

- 1) определение конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком, подлежащего передаче после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- 2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- 3) цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
- 4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

Объект долевого строительства:

На практике в договоре обычно указываются строительный адрес объекта, типовая серия дома (при типовом строительстве), количество этажей и секций, номер секции и этажа, на котором находится квартира, строительный номер квартиры и ее площадь. В качестве приложений к договору выступают копии поэтажных планов помещений, на которых визуально отмечается местоположение передаваемых помещений.

Цена договора:

В договоре согласовывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями.

В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

Договором может быть предусмотрено, что участник долевого строительства оплачивает оговоренную сумму путем внесения платежей в предусмотренный договором период. Систематическое (то есть более чем 3 раза в течение года или же более трех месяцев подряд) нарушение этих сроков дает застройщику полное право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства:

Застройщик не позднее предусмотренного договором и единого для всех участников строительства срока обязан передать участникам объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома или иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования. Исключение составляют случаи, когда строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить

участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.