

КАК НЕ СТАТЬ ОБМАНУТЫМ ДОЛЬЩИКОМ

Сегодня многие орловчане решаются на приобретение недвижимости путем участия в долевом строительстве, при котором застройщик, для того чтобы реализовать свой проект, привлекает средства физических лиц, которые впоследствии становятся полноправными владельцами собственных квартир в этом доме. Такой способ приобретения жилья может быть достаточно безопасным, если участник долевого строительства будет соблюдать некоторые меры предосторожности. На что же следует обратить внимание?

Застройщик обязан предоставить для ознакомления разрешение на строительство многоквартирного дома, проектную декларацию, документы, подтверждающие право застройщика на земельный участок - собственность или аренда. Данная информация размещается на сайте застройщика.

Договор участия в долевом строительстве подлежит обязательной государственной регистрации в Росреестре и должен содержать определение объекта долевого строительства; срок передачи объекта застройщиком участнику; цену договора, сроки и порядок ее уплаты; способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Ответственность застройщика за неисполнение обязательств должна быть застрахована. Застройщик обязан довести до сведения дольщиков условия страхования, сведения о страховой организации. Перечень страховых организаций, имеющих право на заключение договоров страхования гражданской ответственности застройщика, размещен на сайте Центрального банка РФ. Обеспечить исполнение обязательств застройщика перед участниками долевого строительства возможно поручительством банка.

С 2017 года требования к застройщику изменятся и ужесточатся. Значительно увеличится уставный капитал и будет зависеть от суммы общей площади всех помещений в составе всех многоквартирных домов, строительство которых осуществляет застройщик.

В отношении каждого строящегося многоквартирного дома на официальном сайте застройщика должно быть размещено заключение уполномоченного органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Закона о долевом участии в строительстве, проект договора участия в долевом строительстве, выбранные застройщиком способы обеспечения исполнения своих обязательств, фотографии строящегося многоквартирного дома, отражающие текущее состояние строительства. Застройщик несет ответственность за неисполнение обязанности по раскрытию информации, а так же полноту и достоверность информации.

При передаче квартиры застройщик будет обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, которая будет являться неотъемлемой частью передаточного акта.

Кроме того, появится возможность размещать средства участников долевого строительства в счет оплаты строящейся квартиры на счета эскроу в банке, а застройщик будет осуществлять строительство за счет кредита банка. Со счета эскроу банк перечислит застройщику средства дольщика только после передачи квартиры участнику долевого строительства. Такие меры практически сведут к нулю риски дольщиков и существенно повысят гарантии защиты прав участников долевого строительства.

