Правоотношения в сфере привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для участия в долевом строительстве жилья регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон). Данный Закон устанавливает гарантии защиты прав и законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Основанием привлечения денежных средств дольщиков для долевого строительства жилья является договор долевого участия в строительстве. Он заключается в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации. Договор в обязательном порядке должен содержать:
    — конкретное описание предполагаемой к передаче по окончании строительства дольщику квартиры с указанием ее площади и номера;
    — срок передачи застройщиком квартиры дольщику;
    — полную сумму, вносимую дольщиком по договору, сроки и порядок ее уплаты;
    — гарантийный срок на передаваемую квартиру.

При отсутствии в договоре указанных условий, он считается не заключенным и, следовательно, не может быть зарегистрирован.

К застройщикам предъявляется ряд требований. Во-первых, застройщиком может быть только юридическое лицо любой организационно-правовой формы. Во-вторых, застройщик должен иметь на праве собственности или аренды земельный участок, зарегистрированный в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В-третьих, застройщиком должно быть получено разрешение на строительство на указанном земельном участке многоквартирного жилого дома. Кроме того, застройщик обязан опубликовать в печатных СМИ проектную декларацию не позднее 14 дней до заключения договора с первым участником долевого строительства.

Главной гарантией прав участников долевого строительства является то, что земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома, по закону находится в залоге у долщиков с момента регистрации договора. Это означает, что застройщик не может без согласия дольщика совершать сделки с данным земельным участком. При нарушении срока передачи застройщиком квартиры дольщику в связи с необоснованным приостановлением или прекращением строительства, согласно условиям договора, дольщикам гарантируется возмещение вложенных денег за счет денежных средств, вырученных от реализации земельного участка. Очень важно помнить, что все эти гарантии обеспечиваются только по договорам, зарегистрированным в ЕГРП.

Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым дольщиком, необходимо предоставить:
    — заявления застройщика и дольщика;
    — разрешение на строительство;
    — проектную декларацию;
    — план создаваемого объекта недвижимости с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из них;
    — договор поручительства, если застройщиком в качестве способа обеспечения своих обязательств было выбрано поручительство.

Кроме того, важно помнить, что договор участия в долевом строительстве – это привлечение денежных средств для строительства объекта, а значит он должен быть заключен (зарегистрирован)до момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Передача объекта строительства от застройщика к дольщику осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщик обязан представить данный документ в органы государственной регистрации, после чего у дольщиков появляется возможность зарегистрировать свое право собственности на квартиру и получить свидетельство о государственной регистрации, т.к. право собственности участника долевого строительства подлежит государственной регистрации и считается возникшим с момента такой регистрации.

Н. Кузьменко, заместитель начальника Белокалитвинского отдела Управления Росреестра по Ростовской области

График приема заявителей Белокалитвинским отделом Управления Росреестра по Ростовской области:

Понедельник с 08.00 до 16.00
Вторник с 08.00 до 16.00
Среда с 10.00 до 19.00
Четверг с 08.00 до 16.00
Пятница с 08.00 до 16.00
Суббота с 08.00 до 15.00
Воскресенье -  неприемный день