

Что такое долевое участие по 214 Федеральному закону?

Покупаем квартиру по договору долевого участия.
Изучаем Федеральный закон №214-ФЗ.

ОПИСАНИЕ

Привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства жилых домов и других объектов недвижимости, а также возникновение у участников процесса права собственности на такие объекты регулируются специальным федеральным законом № 214. В нем также установлены гарантии защиты прав, законных интересов и имущества соинвесторов.

Гарантии закона распространяются на тех дольщиков, которые заключили договоры участия в долевом строительстве (ДДУ).

Таких гарантий несколько:

- Исключение возможности мошенничества, при котором с граждан собирают деньги на строительство несуществующих объектов. Для этого статьей 3 закона № 214-ФЗ застройщику запрещено заключать с гражданами ДДУ до:

- получения разрешения на строительство,
- опубликования, размещения и/или представления проектной декларации,
- государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предназначенный для строительства объекта (или договора аренды, субаренды этого участка).

- Исключение возможности «двойной» продажи квартир. Ст. 4 закона № 214-ФЗ предусматривает заключение ДДУ в письменной форме. Такой договор подлежит государственной регистрации и только с момента такой регистрации считается заключенным.

- В случае банкротства (преднамеренного банкротства) застройщик не сможет оставить соинвесторов ни с чем. Согласно ст. 13 закона № 214-ФЗ у всех участников долевого строительства с момента государственной регистрации ДДУ считаются находящимися в залоге:

- земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности (или право аренды, субаренды этого участка),
- и строящиеся на этом участке многоквартирный дом и/или иной объект недвижимости

Заклучая договор долевого участия, дольщик конкретизирует объект, в строительство которого он вкладывает деньги (т.е. в договоре прописывается номер дома, этаж, номер квартиры, метраж, количество комнат и др.).

Что должно быть прописано в договоре?

Строительная компания предлагает предварительный договор купли-продажи? Вычеркните из списка все объекты, которыми она занимается. Согласно Закону №214-ФЗ возможен лишь договор участия в долевом строительстве.

Оформляется он письменно и подлежит госрегистрации, что делает невозможным одновременную законную продажу квартиры 2-3 клиентам. Подчеркиваем, именно законную.

Основные пункты договора, без которых он считается незаключенным:

- предмет;
- срок передачи готовых квадратных метров;
- цена, порядок расчетов;
- гарантийный срок;
- способы обеспечения исполнения обязательств строительной компании по договору.

С принятием Закона №214-ФЗ строительная компания должна предварительно:

- получить разрешение на строительные работы;
- обнародовать проектную документацию;
- оформить документы на земельный участок.

Подобная публичность дает возможность каждому желающему ознакомиться с документами, проанализировать преимущества и недостатки проекта, наличие земельного участка и разрешений — убедиться, что строительство действительно планируется.

Удачных покупок!