

В договоре с фирмой-застройщиком либо иным участником долевого строительства (при цепочке компаний) обязательны "три кита": срок, объект строительства и ответственность. Какие подводки здесь могут быть?

Неустойки за просрочку можно лишиться

В договоре непременно должен быть указан срок передачи готовой квартиры. Фирмы нередко щедро соглашаются вписать и условие о неустойке за просрочку завершения строительства. Но при этом используют уловку: вносят пункт о том, что ответственность наступает только при наличии вины компании. В результате, ссылаясь на бюрократические проволочки при госприемке дома, застройщик ускользает от выплаты неустойки за просрочку: он ведь не виноват!

Так что если заинтересовавшая вас стройка под действие закона не подпадает, то остерегайтесь подписывать договор с подобным условием о вине. А вот по закону №214-ФЗ «О долевом строительстве» избежать выплаты неустойки таким способом застройщик уже не сможет: ответственность за просрочку наступает в обязательном порядке.

В связи с участившимися обращениями граждан-участников долевого строительства в Комитет по архитектуре и строительству Курганской области, особенно хочется обратить внимание на момент подписания договора, т.к. застройщики нередко прибегают к уловкам, указывая в договоре три даты, связанные с окончанием строительства (срок окончания строительства, плановый ввод объекта в эксплуатацию и передача участнику долевого строительства по передаточному акту объекта долевого строительства), так вот именно **передача участнику долевого строительства объекта** будет той датой в случае просрочки которой гражданин вправе обратиться в судебные органы.

Краткие формулировки опасны!

Объект договора, т. е. будущая квартира, должен быть описан максимально подробно - "индивидуализирован", говоря юридическим языком. Следите, чтобы были указаны подъезд, этаж, секция, площадь квартиры - все, что можно описать, чтобы было ясно: второй такой квартиры в доме нет. Лаконичные формулировки типа "трехкомнатная квартира" чреваты не только вероятностью курьеза, когда гражданин вселяется и делает ремонт соседям, спутав жилье из-за схожести описания. Более опасен другой риск: если возникнет конфликт с застройщиком (просрочка, "замораживание" строительства и др.), то суд может отказать в удовлетворении требований из-за неопределенности объекта. Потому что Гражданский кодекс позволяет предъявлять требования в отношении "индивидуально определенной" вещи, в том числе квартиры.

Вопрос в тему

Сразу предупредим: по закону обеспечивать регистрацию ваших прав на квартиру застройщик не обязан. Но бывает, что фирмы сами предлагают дополнительную платную услугу по оформлению права собственности новоселов. Согласие на это иногда приводит к нежелательным последствиям, т.к. на практике бывают случаи, когда фирма построила дом, оформила передачу квартир гражданам-соинвесторам, а с регистрацией их прав вышла заминка, жильцы не могут получить свидетельство о праве собственности. А без него зарегистрироваться ("прописаться") не удастся. Застройщик же открещивается: мы не виноваты, в управлении Федеральной регистрационной службы (ФРС) очереди... Как быть в такой ситуации?

Увы, но закон о долевом строительстве тут не помощник. Потому что по общему правилу задача застройщика считается выполненной с момента подписания акта сдачи-приемки готовой квартиры. Оформление права собственности - дополнительная услуга, и ответственности за просрочку ее исполнения в законе нет.

Если вы уверены, что в силах пробиться к регистраторам быстрее либо нашли посредническую фирму, то можете отказаться от услуг застройщика по оформлению права собственности на квартиру. При этом застройщик обязан выдать вам акт сдачи-

приемки жилья и вернуть плату за услугу за вычетом расходов, которые уже фактически произвел для подготовки документов в ФРС.

Требуйте проект строительства

При описании объекта (будущей квартиры) очень важна ссылка на проект строительства. Самый благоприятный вариант - когда на момент заключения договора существует утвержденный проект и объект (квартира) фиксируется со ссылкой на этот проект. Тогда у застройщика не будет возможности вместо обещанной 3-комнатной квартиры площадью 100 кв. м подсунуть вам 80-метровую, объяснив это изменением проекта.

Если вы включаетесь в долевое строительство, где проектно-техническая документация еще не утверждена, то подобный риск существует. При новом законе такая опасность исключается, поскольку привлекать денежные средства граждан застройщикам разрешено лишь после утверждения проекта.