DOI: 10.17117/na.2016.02.03.346

<http://ucom.ru/doc/na.2016.02.03.346.pdf>

Поступила (Received): 29.02.2016

Язловецкий Н.Е.

Договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов: плюсы и минусы

Yazlovetskiy N.E.

The agreement on participation in share building of apartment houses: good and bad

В данной статье автор приводит положительные и отрицательные стороны договоров участия в долевом строительстве, которые все больше набирают популярность в России. Также указан перечень необходимых документов для государственной регистрации такого рода договоров

Ключевые слова: договор, строительство, долевое участие, застройщик, дольщик

In this article, the author presents the positive and negative aspects of contracts of a joint construction, which is increasingly gaining popularity in Russia. Also, the list of specified documents necessary for state registration of such contracts

Key words: contract, construction, equity participation, the developer, interest holder

Язловецкий Никита Евгеньевич

Бакалавр

Волгоградский филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при президенте РФ

г. Волгоград, ул. Гагарина, 8

Yazlovetskiy Nikita Evgenievich

Bachelor

Volgograd branch of the Russian presidential academy of national economy and public administration

Volgograd, Gagarina st., 8

Недвижимость всегда являлась одним из ключевых факторов, необходимых человеку для полноценной жизни. Поэтому вопросы приобретения новых объектов недвижимого имущества, особенно жилого назначения, всегда были и есть актуальны для человека в современном обществе.

В настоящее время все большую популярность приобретает возможность стать собственником квартиры и иного объекта недвижимого имущества (парковочного места, хозяйственной кладовой), заключив договор участия в долевом строительстве. Суть этих договоров такова: застройщик занимается строительством многоквартирных жилых домов с помощью привлечения денежных средств граждан и юридических лиц, которые по договору именуется дольщиками. У участников договора возникает право собственности на объекты долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме. После введения дома в эксплуатацию застройщик обязан передать дольщику объект долевого строительства для последующей регистрации права собственности на объект недвижимого имущества (квартира, парковочное место, хозяйственная кладовая и т.д.).

Возникающие вследствие такого договора отношения между сторонами регулируются Федеральным Законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в

долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Таким образом, любое физическое или юридическое лицо при заключении такого вида договоров может быть уверенным, что возникшие отношения с застройщиком имеют правовую защиту.

Договоры участия в долевом строительстве в современном обществе вызывают все больший и больший интерес. Имеется много факторов, которые свидетельствуют в пользу такого вида договоров.

Во-первых, цена. Участие в долевом строительстве обходится гораздо дешевле, нежели приобретение уже готового объекта недвижимого имущества (экономия средств может достигать до 40% от стоимости уже готового объекта недвижимости!). То есть, для населения этот способ приобретения недвижимости доступнее большому количеству граждан (например, реализация средств материнского капитала или реализация средств военнослужащими, полученными в ходе программы «Военная ипотека»)

Во-вторых, при заключении такого рода договоров дольщик заранее может выбрать удобное для него расположение будущей квартиры или иного объекта недвижимого имущества. То есть при желании он может выбрать квартиру на последнем этаже, если является любителем панорамных видов на город или же на первых этажах, если собственником будут, например, граждане пожилого возраста. Для юридических лиц, например, на первых этажах будут уже офисные помещения или помещения с другим видом разрешенного пользования (например, для размещения торговых точек). К каждому дольщику берется индивидуальный подход, что является несомненным плюсом.

В-третьих, с будущими соседями можно сразу договориться по поводу создания дополнительных благоприятных условий для проживания в доме после ввода его в эксплуатацию (например, выборы консьержа, охраны, внутреннего убранства и др.)

В-четвёртых, имеется плюс эстетического характера: после ввода дома в эксплуатацию дольщик становится собственником абсолютно нового объекта недвижимости.

При всех своих плюсах не стоит забывать, что у медали две стороны. Имеются и минусы таких договоров. Во-первых, сроки. Постройка нового многоквартирного дома может занимать несколько лет. То есть дольщику придется подождать некоторое время, прежде чем он сможет въехать в новую квартиру. Также, строительство может быть растянуто по времени на неопределенные сроки вследствие разных форс-мажорных обстоятельств (недостаточно количество средств, проблемы у подрядчиков и т.п.)

Во-вторых, имеются недобросовестные застройщики. Перед заключением договора участия в долевом строительстве необходимо выяснить как можно большее количество информации о застройщике, иначе всегда есть риск стать жертвой мошенников. Перед заключением договора можно обратиться к независимым экспертам, юристам, которые укажут на возможные ошибки в договоре, порекомендуют конкретного, проверенного застройщика.

Также, исходя из вышеуказанного пункта, никогда нельзя быть уверенным, что в приобретённой квартире (одной из нескольких сотен) будет все безупречно. Могут быть некоторые недостатки, но их все можно обсудить с застройщиком (или же, например, указать все недостатки в акте приема-передачи и, при бездействии застройщика, защитить свои права в судебном порядке).

Таким образом, автору представляется, что плюсов больше чем минусов. И этих самых минусов вполне можно избежать, если подойти к вопросу заключения договора участия в долевом строительстве серьезно и ответственно. И уже через некоторое время стать счастливым собственником нового объекта недвижимого имущества. Серьёзность и ответственность подхода к заключению договора долевого участия в строительстве предполагает несколько обязательных действий.

Необходимо обратиться в орган, регистрирующий права на объекты недвижимого имущества и сделок с ним. т.е. в Росреестр (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии). В этом же органе регистрируется и сам договор участия в долевом строительстве.

Чтобы зарегистрировать договор, необходимо предоставить следующий пакет документов.

1. Договор участия в долевом строительстве (3 экземпляра).
2. Заявление на регистрацию договора (со стороны дольщика и со стороны представителя застройщика).
3. Описание объекта (может быть указано в самом договоре).
4. Нотариально заверенное согласие супруга дольщика (если дольщиков двое и они супруги – согласия, разумеется, не требуется).
5. Если страхование по договору идет по каждому участнику – договор страхования (оригинал и копия) и приложения к нему (также оригиналы и копии).
6. Документы, подтверждающие полномочия представителя застройщика (как правило, копии доверенностей).
7. Оплаченная государственная пошлина (со стороны застройщика и дольщика, то есть минимум два платежных документа).
8. Если были привлечены кредитные/заемные средства – также необходимо предоставить оригинал и копию Кредитного договора.

Как правило, на регистрацию договора вместе с участником долевого строительства приходит и представитель застройщика, который знает и поможет подготовить необходимый пакет документов. Таким образом, регистрация договора участия в долевом строительстве является совсем несложной процедурой, после завершения которой гражданин получает на руки зарегистрированный договор с соответствующими отметками государственного регистратора. Все, что остается делать – ждать момента введения дома в эксплуатацию.