

ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

1. Какие нормативно-правовые акты существуют для защиты прав и интересов граждан - участников долевого строительства?

С целью защиты прав и интересов граждан участников долевого строительства принят Федеральный закон от 30 декабря 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».

2. Что такое объект долевого строительства?

Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

3. На какие правоотношения распространяется действие Федерального закона от 30 декабря 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», и с какого времени функции контроля и надзора в области долевого строительства на территории Республики Северная Осетия-Алания возложены на Министерство архитектуры и строительной политики РСО-Алания?

Действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона, т.е. с 1 января 2007 года.

Министерство архитектуры и строительной политики РСО-Алания, как уполномоченный орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости на территории РСО-Алания, неправомочно проводить контрольные мероприятия в части соблюдения прав граждан, правоотношения которых возникли до вступления в силу настоящего федерального закона.

Постановлением Правительства РСО-Алания от 1 октября 2007 года №221 на Министерство архитектуры и строительной политики РСО-Алания возложены функции контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории РСО-Алания.

4. Когда договор участия долевого строительства считается исполненным?

Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. Какие основные положения закрепляются в договоре участия в долевом строительстве?

Договор участия в долевом строительстве должен содержать:

а) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

б) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

в) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

г) гарантийный срок на объект долевого строительства.

6. Какие формы отчетности необходимо представлять, и где их взять?

Постановлением Правительства РФ от 27 октября 2005 г. N 645 "О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства" (с изменениями от 16 января 2007 г.), утверждены формы отчетности и Правила представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.