

НОВОСЕЛЬЕ БУДЕТ В РАДОСТЬ, ЕСЛИ НЕТ ПРОБЛЕМ С ЗАКОНОМ

Как избежать обмана и недоразумений при покупке жилья в строительных фирмах, читателей консультирует специалист строительной компании «Монолит-Магнитогорск»

НА РЫНОК строительства жилья пришло много участников. Появились как серьезные и опытные строительные компании, так и желающие быстро нажиться за чужой счет.

Проблемы у новоселов могут возникнуть отнюдь не только из-за злого умысла застройщиков, но и из-за элементарной правовой безграмотности последних, из-за отсутствия опыта, к примеру. И будущим новоселам следует быть как никогда внимательными и требовательными к юридической стороне вопроса при покупке жилья.

С просьбой проконсультировать наших читателей мы обратились к начальнику юридического отдела ООО «Монолит-Магнитогорск» Инне ГЕРАСИМОВОЙ.

— Инна Владимировна, сейчас популярно участие в долевом строительстве. Ваша компания тоже практикует такую форму реализации квартир. Насколько такой договор со строительной фирмой безопасен для покупателя и защищен законом?

— Этот вид сделки абсолютно законен и безопасен, если соблюдаются все юридические нюансы. А они на сегодня таковы: три года тому назад в России официально вступил в силу закон, защищающий права покупателей, приобретающих жилье на стадии

строительства жилых домов (ФЗ РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ). Согласно данному закону застройщики не вправе реализовывать строящееся жилье иначе, чем путем заключения с потенциальными покупателями договоров участия в долевом строительстве, а не различного рода противоречащих законодательству договоров, в частности: предварительных договоров купли-продажи квартиры, договоров инвестирования строительства и т.д. Такой договор составляется в письменном виде, подписывается сторонами и содержит все определенные законом условия.

— Какие условия должны быть обязательно отражены в этом договоре?

— Во-первых, в договоре обязательно содержится определение подлежащего передаче жилого помещения. То есть номер будущей квартиры, площадь, адрес земельного участка, на котором расположен дом, и все остальные конкретизирующие признаки в полном объеме: этаж, подъезд, план расположения квартиры на этаже и так далее. Во-вторых, должен быть четко указан срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. В-третьих, во избежание двусмысленности должны быть четко оговорены цена договора, сроки и порядок ее уплаты. В-четвертых, в договоре

должен быть указан гарантийный срок, предоставляемый застройщиком на объект долевого строительства, который не может быть менее пяти лет. При отсутствии в договоре даже одного из этих условий такой договор считается незаключенным.

Кстати, одной из основных гарантий защиты прав дольщика является тот факт, что договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации. Это означает, что недобросовестный застройщик уже не сможет продать одну квартиру несколько раз, самовольно завладеть ее стоимостью либо отказаться от своих обязательств по договору, поскольку у регистрационной службы будет информация о состоявшейся сделке по реализации строящейся квартиры.

— Как потенциальному дольщику определить, насколько добросовестен застройщик, который готов предоставить ему будущее жилье, чтобы не попасть в проклятие?

— Если вас заинтересовало то или иное жилье и вы готовы участвовать в долевом строительстве, то вы можете проверить, насколько застройщик безупречен с точки зрения всей документации, на основании которой он ведет строительство. Для этого достаточно потребовать у него необходимые документы: разрешение на строительство, опубликованную либо доступно размещенную в

Интернете проектную декларацию, а также договор, подтверждающий наличие у застройщика на праве собственности земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, либо договора аренды этого земельного участка. Застройщик обязан предоставить данный пакет документов потенциальному покупателю по первому требованию. Поэтому если в строительной фирме вам не предоставили какой-либо из этих обязательных документов, у покупателя могут и должны возникнуть вполне обоснованные сомнения в чистоплотности данного застройщика и в его законопослушности.

— Расскажите, пожалуйста, подробней, как должны выглядеть эти документы, чтобы соответствовать всем правилам и законам?

— Разрешение на строительство выдается администрацией города. Вот на что нужно обратить внимание при изучении этого документа: во-первых, посмотрите, все ли реквизиты на месте. Речь идет о номере, дате, подписи должностного лица, печати органа, выдавшего документ, а также сроке его действия. Во-вторых, удостоверьтесь, что разрешение выдано именно на строительство того самого многоквартирного дома, в котором вы собираетесь приобрести квартиру, и что оно выдано на имя «вашего» застройщика.

Проектная декларация должна

быть составлена застройщиком в произвольной форме, но в строгом соответствии с требованиями ФЗ № 214. То есть в ней размещается не только информация о застройщике, но и вполне исчерпывающая информация о проекте строительства. Декларация должна быть опубликована в СМИ или выложена в Интернете, причем датирована эта публикация должна быть не позже, чем за 14 дней до заключения договора с первым дольщиком по многоквартирному дому.

Договор, подтверждающий право застройщика на земельный участок, — это, как правило, договор аренды либо договор купли-продажи. Необходимо удостовериться, что этот договор прошел государственную регистрацию. Кроме того, следует обратить внимание на срок действия договора, наличие печатей и подписей уполномоченных лиц.

— В случае, если у человека появились сомнения в репутации застройщика, куда можно обратиться за консультацией?

— «Монолит-Магнитогорск» своих дольщиков консультирует абсолютно по всем вопросам приобретения жилья. Но если вы пришли в другую строительную компанию и у вас появились хоть какие-то сомнения в ее законопослушности, обратитесь в регистрационную палату и запросите выписку из реестра по поводу вашего будущего жилья.

Только эта выписка гарантирует, что эта квартира еще не продана, не была заложена, обременена или арестована.

— На какие документы стоит обратить внимание, если человек приобретает готовое жилье в строительной организации?

— У продавца должен быть на руках оригинал свидетельства о праве собственности на квартиру. Обязательно следует обратить внимание, что договор купли-продажи проходит государственную регистрацию с переходом права собственности. При покупке готового жилья также не пренебрегайте таким документом, как акт приема-передачи жилого помещения, в котором отражается состояние квартиры, фиксируются все претензии покупателя по комплектации жилья, строительным и отделочным просчетам и так далее. Обязательно требуйте у продавца документы, подтверждающие оплату покупателя за квартиру, в том числе и кассовые чеки. Они пригодятся и для налоговой инспекции, и для возможных судебных разбирательств.

Адрес строительной компании «Монолит-Магнитогорск»:
ул. Герцена, 6,
«Альфа-Центр»,
офис № 514. Телефоны:
43-86-00 и 43-88-15.

ПАВЕЛ ВЕРСТОВ.

ВТБ 24: высокий процент надежности

СТРЕМЛЕНИЕ не только сохранить, но и приумножить свои сбережения свойственно нам всем. ВТБ 24 предлагает линейку срочных вкладов для физических лиц с понятными и доступными для клиента условиями размещения денежных средств, а так же привлекательными процентными ставками.

Человек с любым уровнем дохода может выгодно разместить свои денежные средства в ВТБ 24 практически на любой временной интервал, выбрав вклад, условия которого являются подходящими именно для него.

Вклад «ВТБ 24 — Комфортный» предоставляет возможность частичного расходования размещенных во вкладе денежных средств, а также пополнения вклада в течение его срока. Вклад «ВТБ 24 — Целевой» интересен, прежде всего, тем, кто планирует

регулярно делать дополнительные взносы: если в результате накопления сумма вклада переходит в новую суммовую градацию, процентная ставка по вкладу автоматически увеличивается до следующего уровня. Также условия этого вклада предусматривают неограниченное количество пролонгаций и возможность открытия в пользу несовершеннолетних детей. Для людей, умеющих тщательно планировать свои доходы и расходы, предлагается вклад «ВТБ 24 — Доходный», срок которого определяется клиентом с точностью до одного дня в пределах от одного месяца до трех лет. Ставки по нему наиболее выгодны. К тому же, в ВТБ 24 с 15 апреля действуют специальные условия по одному из самых популярных продуктов — вкладу «ВТБ 24 — Доходный». Ставка здесь составляет до 10% годовых в рублях (при открытии вклада от 100001 рубля на 395 дней)! Можно гово-

рить о том, что на сегодня это одно из самых привлекательных предложений на рынке депозитов, учитывая ту категорию надежности, которой обладает банк ВТБ 24. Ставки повышены и по другим депозитам банка.

Россиянам, получающим пенсии, предлагается также вклад в рублях «ВТБ 24 — Поддержка». Средства в этот вклад могут вноситься небольшими суммами в течение срока вклада.

Каждый клиент, открывший вклад в ВТБ 24, получает от банка пластиковую карту международной платежной системы VISA с бесплатным годовым обслуживанием.

«Сейчас процентные ставки по нашим вкладам одни из лучших среди предложений банков федерального уровня, — говорит начальник управления пассивных и комиссионных операций департамента розничного бизнеса ВТБ 24 Юлия Демнюк. — Клиенты могут разместить свои

свободные средства с высокой доходностью. Региональные банки, возможно, предлагают и более высокие ставки по срочным вкладам. Но это не означает, что разместить средства в таком банке выгоднее, чем в ВТБ 24. Открывая вклад в ВТБ 24, вкладчик может быть уверен в надежности размещения своих средств — все вклады застрахованы в соответствии с федеральным законом «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации».

Банк ВТБ 24 представляет международную банковскую группу ВТБ на российском рынке розничных услуг. Банк специализируется на обслуживании физических лиц, индивидуальных предпринимателей, предприятий малого бизнеса.

Адрес: г. Магнитогорск,
пр. Ленина, 89; тел. (3519) 28-60-05.
ВТБ 24 (ЗАО), генеральная лицензия
Банка России № 1623.

МЫ ЖДЕМ ВАС

по адресам
в г. Челябинске:
пр. Ленина, 83;
тел.: 211-24-34, 211-24-23,
пр. Ленина, 45; тел. 263-76-81,
ул. 40 лет Победы, 29;
тел.: 281-51-92, 281-51-93,
ул. Гагарина, 8; тел. 211-24-99,
ул. Салютная, 2;
тел.: 773-65-37, 773-64-72,
Комсомольский пр., 41,
т. 211-24-92.

Тел.: 8 (351) 211-24-34, 211-24-35, 775-17-05, 211-24-00, 281-51-93, 281-51-93, 239-62-97, 264-00-33, 211-24-94, 211-24-92, 263-76-81, 247-12-24.
Сайт: www.vtb24.ru

«Российский азимут-2008»

18 МАЯ в Экологическом парке состоятся массовые соревнования по спортивному ориентированию «Российский азимут-2008».

По решению Федерального агентства по физической культуре и спорту в предпоследнее воскресенье мая по всей стране на старт выйдут более 200 тысяч спортсменов, «вооруженных» картой и компасом. В Магнитке в соревнованиях примут участие около 1,5 тысячи человек.

Оценить свои способности в спортивном ориентировании смогут студенты училищ, колледжей, лицеев, вузов, муниципальных учреждений и предприятий Магнитогорска. Первый старт — в 10 утра.

Кроме того, намечены соревнования по велоориентированию. Старт — в 12 часов.

Зарегистрироваться на соревнования можно не только в день открытия прямо на старте, с 9.00 до 10.00 часов, но и заранее: мандатная комиссия работает до 17 мая с 10.00 до 18.00 часов по улице Комсомольской, 40. Участники соревнований должны предоставить в мандатную комиссию паспорт или свидетельство о рождении, полис обязательного медицинского страхования, справку — допуск врача.

Победителей забегов ожидают медали, дипломы, памятные призы и сувениры. Специальный приз получит и самая результативная семья.

Верные друзья

В ДОБРЫЕ РУКИ

ИЩЕМ надежную семью для молодого крепкого пса, окрас черно-белый. Охранник, умница. Можно в дом или на пашеку. Тел. 31-24-05, с 20 до 21 часа.

- Ищем надежную семью для полуторамесячной черной кошечки, приученной к туалету. Тел. 31-14-03, с 19 до 21 часа.
- Хороших людей ждут упитанные трехмесячные щенки, будут приземистыми и крепкими. Тел. 23-94-07, после 20 часов.
- Ищет надежную семью пятимесячная кошечка: белая с черным, гладкая, ласковая, добрая и трехмесячная сибирская пушистая кошечка тигрового окраса. Тел. 35-90-04.
- Ждут хороших людей черная кошечка трех с половиной месяцев и белоснежная персидская четырехмесячная кошечка, голубоглазая, приученная к туалету. Тел. 8-951-459-12-63.
- Отдадим двух сук стаффордширского терьера, семимесячные, палевого окраса, здоровых, крепких, а также щенков овчарок в помеси. Ул. Строителей, дом 5, кв. 4, после 19 часов.

Кубок Победы

ИЗ НАШЕЙ ПОЧТЫ

Накануне Дня Победы в Магнитогорском доме обороны проведено состязание по военно-прикладному многоборью на Кубок Победы для юга Челябинской области.

В нем участвовали городские и сельские призывники и допризывники. Городские ребята оказались сильнее в стрелковом спорте, а сельские — в силовых дисциплинах. В метании гранаты и городские, и сельские ребята оказались примерно равны.

На призовые места вышли команды из Нагайбакского и Агаповского районов, команда призывников из объединенной технической школы РОСТО, занявшие первые три командных места. Команды-победительницы, победители и призеры в личном зачете за многоборье и в отдельных упражнениях награждены кубками, дипломами и памятными призами, учрежденными «Единой Россией», военкоматом и городским советом РОСТО.

ВИКТОР ГРИНИМАЕР.