**Как максимально себя обезопасить при покупке квартиры в строящемся доме?**

Если Вы планируете приобретать квартиру в строящемся доме, необходимо следовать определенному порядку, советует комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.
Прежде всего необходимо узнать информацию о законных способах привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов.
Практически в 100% случаях у потенциального приобретателя жилья отсутствует желание изучать нормативные документы. Важно понимать, что ответственность за свои денежные средства потенциальный покупатель несет самостоятельно. Как распорядится своими денежными средствами, такой результат и получит.
Статья 1 Федерального зак
на от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости…» устанавливает закрытый перечень законных способов привлечения денежных средств граждан для строительства жилых домов, а именно:

* договор участия в долевом строительстве;
* ЖСК и ЖНК в соответствии с законодательством, которое регулирует их деятельность (договоры паенакопления);
* жилищные сертификаты.

Все остальные сделки, которые Вам могут предложить являются **незаконными.** К ним относятся различные предварительные договоры (долевого участия, купли-продажи), договоры инвестирования, договоры о задатке, о резервировании, купли-продажи векселей и т.д.

**Внимание!!!
Не заключайте подобные (незаконные) виды договоров и не производите оплату на их основании.**

Самым защищенным способом для населения при приобретении квартиры на стадии строительства является договор участия в долевом строительстве, **но** даже он не дает полной гарантии получения квартиры в установленный договором срок.
В случае, если Вы решили приобретать квартиру в строящемся доме на основании договора участия в долевом строительстве, далее необходимо, прежде всего, узнать кто является его застройщиком и остановиться на его подробном изучении.
Застройщик должен иметь право привлекать денежные средства граждан для строительства на основании договоров участия в долевом строительстве. То есть застройщик обладает земельным участком для строительства на праве собственности, аренды, субаренды (и это право зарегистрировано в органе государственной регистрации), имеет разрешение на строительство, опубликовал (разместил) проектную декларацию, содержащую информацию о застройщике и объекте.  Данное требование установлено в ст. 3 Федерального закона № 214.
При предоставлении проектной декларации в контролирующий орган, застройщик проверяется формально (а именно наличие необходимых документов для привлечения денежных средств на основании договоров участия в долевом строительстве). Анализ контролирующим органом проектной декларации не дает гарантии надежности застройщика.
В связи с чем, комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области рекомендует потенциальным участникам долевого строительства проверять надежность застройщика из всех доступных источников.
Покупка жилья это серьезный шаг в жизни каждого человека. Поэтому так важно внимательно и скрупулезно подойти к этому вопросу. Приобретение жилья всегда сопряжено с массой нюансов и юридических тонкостей, о которых знают далеко не все покупатели.
Не рекомендуем также полностью доверять риэлторам, привлекайте независимых юристов.

**Статьями 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрено, что застройщик обязан представить для ознакомления любому заинтересованному лицу следующие документы:**

|  |
| --- |
| * учредительные документы застройщика, свидетельства ОГРН, ИНН;
* бухгалтерская отчетность;
* аудиторское заключение;
* разрешение на строительство;
* технико-экономическое обоснование проекта строительства жилого дома;
* заключение государственной экспертизы проектной документации, если экспертиза предусмотрена законодательством;
* проектную документацию;
* документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.
 |

Данные документы позволяют определить наличие права у застройщика привлекать денежные средства для строительства многоквартирного дома, имеются ли активы у застройщика, какая задолженность перед кредиторами и т.д., правильность ведения бухгалтерского учета, параметры многоквартирного дома, какие и когда жилые дома возводил данный застройщик и т.д.
И это не единственный доступный источник информации о застройщике многоквартирного дома.
Также на сайте Федеральной налоговой службы egrul.nalog.ru необходимо убедиться, что застройщик, как юридическое лицо существует, а также, что не инициирована процедура самоликвидации.
На сайте Арбитражного суда необходимо убедиться, что в отношении застройщика не возбуждено дело о банкротстве.
Комитет рекомендует потратить также время на изучение информации о застройщике, а возможно и о строящемся объекте на различных форумах в сети Интернет. В случае возможности, пообщаться с людьми, которые уже возможно вступили в договорные отношения с застройщиком объекта.
На рынке реализации строящегося жилья есть застройщики, зарекомендовавшие себя как стабильные, открытые и прозрачные, так и «новички», гарантию за порядочность которых не дает никто.
Далее **важно** не полениться и проверить активность работ на объекте.
 И, наконец, еще один важный момент, на который стоит обратить особое внимание – **предложенная цена.**
Необходимо помнить, что основная цель коммерческих организаций – получение прибыли. Средством получения при
ыли является предпринимательская деятельность, т. е. бизнес, а не благотворительная деятельность.
Проанализируйте среднюю цену продажи в районе, где ведется строительство заинтересовавшего Вас дома. Если предложенная Вам цена сильно занижена, рекомендуем отказаться от данной сделки, неизвестно когда данный объект будет достроен и будет ли достроен вообще.
Если после тщательного изучения застройщика и объекта строительства Вы все же решились на заключении договора участия в долевом строительстве с застройщиком, **помните,** договор считается заключенным после его государственной регистрации. **Оплату производите только после государственной регистрации договора.** Данное правило поможет избежать «двойных продаж».