

ГЛАВНОЕ В СТАТЬЕ Купить квартиру в несданном доме можно только по договору о долевом участии

При нарушении сроков строительства дольщики вправе требовать неустойку

В последнее время у всех на слуху истории об обманутых дольщиках. Наша читательница оказалась героиней одной из них. Но получить заветную новостройку ей все же удалось.

Как застройщика заставили сдать дом

«Купила я квартиру в апреле 2008 года в уже построенном доме в подмосковном городе Долгопрудный. Меня вовсе не смутило, что он не сдан в эксплуатацию, поскольку инвесторами выступали местная администрация, Миноблстрой и ОАО «МОИТК» (на 100% принадлежащая области). Да и заявленный срок сдачи был сентябрь. Однако к назначенной дате дом в эксплуатацию не ввели, поэтому я не могла получить ключи от квартиры и оформить право собственности на нее.

Я решила не ждать, а действовать. Выяснила, что таких, как я, почти весь дом - более 1000 человек.

Начали с коллективного письма в администрацию города. Нам ответили, что сроки контракта будут продлены, так как застройщик не выполнил всех технических условий - нет воды и света.

Обратились с претензией в «МОИТК», провели встречу с подрядчиком строительства и написали письмо главе администрации города. Нам пообещали - в первом квартале 2009 года дом сдадут.

Но в конце декабря 2008 года из сообщения пресс-службы губернатора Московской области мы узнали, что «МОИТК» будут банкротить. Это означало, что своих квартир, как и инвестированных в них денег, мы могли вообще не увидеть, поскольку кредиторов у компании - масса. Поэтому в конце февраля мы отважились на пикет около здания администрации города и позвали на него телевидение. Результат был - администрация пообещала сдать дом в мае 2009 года. Но... дом так и не был сдан. Между тем суд по

банкротству «МОИТК» был назначен на 1 сентября.

Мы писали во многие инстанции, в Госдуму, а за день до суда опубликовали в СМИ открытое обращение к президенту России, премьер-министру, губернатору Московской области и мэру Долгопрудного. Было проведено еще несколько митингов и пикетов. 1 сентября дом сдали, и мы получили долгожданные ключи».

За нарушение сроков можно требовать неустойку

Меры, о которых рассказала наша читательница, хоть и совсем уж крайние, но сейчас довольно действенны, поскольку вызывают общественный резонанс и привлекают внимание властей.

А чтобы минимизировать подобные риски, эксперты советуют: прежде чем покупать недостроенную новостройку, стоит проверить репутацию застройщика (в интернете, к примеру). Также обратить внимание на договор, который предлагается заключить. Это может быть исключительно договор о долевом участии в строительстве, но не договор купли-продажи квартиры.

Кроме того, у дольщиков есть право требовать от застройщика неустойку в размере 3 процентов от стоимости за каждый день просрочки сдачи дома, но не выше цены договора (п. 5 ст. 28 Закона РФ от 07.02.92 № 2300-1).