

## СЛОЖНАЯ ДОЛЯ



Как, с юридической точки зрения, выбрать застройщика, чтобы застраховаться от рисков недостроя?



Георгий Поливанов,  
генеральный директор Юридической  
компании «Аргумент»

В последние годы покупка квартир в строящихся многоквартирных жилых домах приобретает все более массовый характер среди жителей региона. Такая тенденция обусловлена тем, что стоимость квадратного метра в строящемся объекте дешевле. Более того, покупка квартиры в новостройке сулит возможность пользоваться современной и исправной инфраструктурой.

Отношение же к долевого строительству в России довольно неоднозначное, поскольку велик риск недостроя. Поэтому юридическая сторона вопроса здесь очень важна. При участии в долевого строительстве стопроцентно избежать рисков невозможно, но во много раз снизить вероятность наступления необратимых последствий все-таки реально.

Прежде всего, обратимся к законодательному регулированию данного вопроса. 30 декабря 2004 года вступил в действие ФЗ № 214 «Об участии в долевого строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Данный закон довольно детально регламентирует отношения застройщика и соинвестора долевого строительства, основанные на договоре долевого участия.

Перед заключением договора долевого участия полезно собрать и проанализировать всю имеющуюся информацию о застройщике: о фирменном наименовании, месте нахождения, режиме его работы; государственной регистрации, учредителях, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, и другие сведения.

Помимо вышеизложенного, необходимо получить от застройщика информацию об объекте строительства и проверить ее на предмет соответствия проектной документации, а также удостовериться в наличии прав застройщика на земельный участок, на котором строится дом, и получения последнего разрешения на строительство.

Необходимо помнить, что правом на привлечение денежных средств обладают только отвечающие требованиям федерального закона застройщики и только на основании договора участия в долевого строительстве.

Как обезопасить себя от различных рисков при участии в долевого строительстве? В первую очередь, необходимо изучить закон. А далее — выбирать компанию, хорошо зарекомендовавшую себя на строительном рынке, с большими активами, отсутствием значительных долгов и чистой репутацией.

При заключении договора особое внимание нужно уделить объекту, сроку и цене договора. Помните, что при отсутствии в договоре любого из этих условий, он может быть признан судом недействительным. Обратите внимание, что договор вступает в действие только после государственной регистрации.

Но для того чтобы полноценно воспользоваться всеми правами, которые дает закон, необходимо знать его основные положения и внимательно читать договор перед его подписанием. Граждане, желающие вступить в долевого строительство, не всегда могут компетентно проанализировать документы застройщика, поэтому привлечение квалифицированного юриста на данной стадии может спасти в дальнейшем от многих неприятностей.



Годовая бухгалтерская отчетность  
за 2014 год с новым практическим по-  
собием КонсультантПлюс

В систему КонсультантПлюс включено «Практическое пособие по годовой бухгалтерской отчетности - 2014» (вошло в «Путеводитель по налогам»).

В практическом пособии есть вся необходимая информация для подготовки отчетности:

- рассмотрены общие требования к отчетности;
- даны рекомендации по проведению инвентаризации активов и обязательств, оформлению ее итогов;
- представлен уникальный раздел «Взаимовязка показателей» для проверки отчетности;
- приведены примеры заполнения каждой формы отчетности с пояснениями и расчетами.

Особое внимание в пособии уделено формам отчетности. Рассмотрен построчный порядок заполнения каждой формы и приведены конкретные примеры заполнения бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. При подготовке пособия учтен новый порядок определения стоимости чистых активов (Приказ Минфина РФ от 28.08.14 № 84н) и приведен пример заполнения строки 3600 «Чистые активы» отчета об изменениях капитала.

Отдельно рассмотрены особенности заполнения форм бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах субъектов малого предпринимательства.

Важно отметить, что новое практическое пособие подготовлено с учетом всех изменений в законодательстве и содержит актуальную информацию, которая поможет в подготовке годовой отчетности.

Новое пособие вошло в «Путеводитель по налогам», в котором представлена информация по налогам и страховым взносам, бухгалтерской и налоговой отчетности, зачету и возврату налогов (пеней, штрафов), а также по спорным вопросам части первой НК РФ.

Более подробную информацию о новом Практическом пособии КонсультантПлюс можно узнать в региональном информационном центре Сети КонсультантПлюс:

000 Региональный правовой центр  
«Консультант»

г. Воронеж, ул. Цюрупы, д. 18

тел. (473) 255-68-55

gl@consultant.vsi.ru



г. Воронеж, ул. Кольцовская, д. 24 б, тел. +7 (473) 230 00 49

<http://юк-аргумент.рф>

e-mail: [ukargument@mail.ru](mailto:ukargument@mail.ru), [info@uk-argument.ru](mailto:info@uk-argument.ru)