

Ипотека шаг за шагом

Главная > Актуальные интервью > 27.10.2009

Рекомендуем - лучшие предложения банков

- DeltaCredit
- Сбербанк России
- ВТБ 24
- Импэксбанк
- БЖФ
- АЛЬФА-БАНК
- Все банки

С чего начать?

- Что такое ипотека
- Ипотека шаг за шагом
- Ипотечный калькулятор
- Альтернатива ипотеке
- Популярно об ипотеке
- Статьи об ипотеке
- Ипотека в городах России
- Новости, интервью, статьи
- Новости ипотеки
- Новости недвижимости
- Статьи
- Интервью
- Ипотечный словарь
- Законы

Это надо знать

[Ипотека молодым семьям - Программа «Молодой семье - доступное жилье»](#)

[Налоговый вычет при покупке квартиры. Как получить имущественный налоговый вычет?](#)

[Идеальный ипотечный брокер - кто он?](#)

[Аннуитетный и дифференцированный типы платежей.](#)

[Страхование ипотеки - роскошь или необходимость?](#)

[Рефинансирование кредитов](#)

[Что нужно для получения субсидии](#)

[Ставки упадут или поднимутся?](#)

[Задайте свой вопрос](#)

Интересное в мире

[Мировой экономический кризис 2008 - Причины кризиса года](#)

[Россияне ожидают девальвацию рубля](#)

[Материнский капитал в 2010 году - Как получить материнский капитал - Закон о материнском капитале и необходимые документы.](#)

[Плохая кредитная история или зачем Бюро кредитных историй портит Вашу жизнь?](#)

[Оценка недвижимости - стоимость, методы оценки недвижимости.](#)

Сергей Елин: «Все чаще покупатели новостроек идут за правами на квартиры в суд»



генеральному директору группы компаний «Аудит и Право», Сергею Викторовичу Елину.

Почему возникают проблемы при оформлении квартир?

Дело в том, что сдача дома в эксплуатацию и обмеры новых квартир сотрудниками БТИ – только начало процесса регистрации прав. В создании любого дома принимает участие определенное количество юридических лиц, которые после завершения строительства готовят и подписывают документы, отражающие их долю участия в стройке и ее результатах. Затем полученный комплект документов отправляется на экспертизу в органы администрации, где проходит несколько инстанций (к примеру, в Москве их шесть), что в свою очередь удлиняет процесс оформления. Очень часто в документы вкрадываются ошибки, и тогда все начинается заново. Итогом этого масштабного труда становится оформление прав на так называемую первую квартиру – остальные оформляются со ссылкой на нее. Обратной стороной данной бюрократии являются годы ожидания свидетельства о собственности.

А если не согласны - есть ли другой путь?

Альтернативной процедурой в современной практике становится судебный процесс. Покупатель квартиры, он же дольщик, имея на руках акт госкомиссии о сдаче дома в эксплуатацию, акт обмеров БТИ и подписанный застройщиком акт сверки площадки и стоимости квартиры обращается в суд с иском к застройщику, который не обеспечил своевременного оформления прав собственности. Обычно застройщик охотно подписывает акты сверки и бумагу с просьбой к суду выносить решения без его участия.

Будет ли достаточным решение суда или придется все равно повторить хождение по инстанциям?

Для регистрационных органов решение суда является достаточным основанием для выдачи свидетельства на право собственности на квартиру. С одной оговоркой: в свидетельстве будет указано, что основанием его выдачи является судебное решение. Однако серьезным негативным моментом такой нюанс не является: в настоящее время таким путем оформляются права уже не на отдельные квартиры или дома, а целые микрорайоны новостроек.

Я Вас правильно поняла, что органы суда становятся, чуть ли, не полноценным участником рынка недвижимости?

Безусловно, то, что судебные органы фактически становятся участником первичного рынка жилья, – явление, порожденное бюрократическими издержками строительства жилья. Однако сегодня иски к застройщикам являются испытанным на практике инструментом относительно быстрого получения инвесторами прав собственности на свое жилье. Представление интересов покупателей квартир в новостройках в суде позволяет им не только решить вопросы законного владения новым жильем, но и сократить затраты на этот процесс – потому что застройщики берут за оформление 1-2% от стоимости квартиры, но покупателям все равно приходится длительное время находиться в состоянии ожидания бумаг.

На Ваш взгляд, чем чреваты такие метаморфозы функций судов?

Перегрузкой судебной системы, у которой и без новостроек хватает своих дел.

Как избежать суда при оформлении документов на новострой? (алгоритм действий)

При выборе квартиры в новостройке лучше всего рассматривать только варианты жилья, которое продается в строгом соответствии с действующим законодательством, то есть законом 214-ФЗ о долевом строительстве. Застройщикам, работающим с соблюдением положений законодательной процедуры, часто удается проще и быстрее обеспечить права покупателей жилья. Плюс к тому, в данном случае застройщик в этом заинтересован, поскольку в законодательстве предусмотрена его материальная ответственность за соблюдение обязательств по договору.

Что Вы посоветуете тем, кто уже попал в ситуацию с «слегка затянувшимся» оформлением?

Обратиться к юристам и проконсультироваться по поводу сложившейся ситуации. Профессиональные юристы смогут не только дать полезный совет, но и в дальнейшем представлять интересы своего клиента в суде.

Леся Хихлич, Realtypress.ru

Читайте также:

- [Владимир Яхонтов: Посткризисные сценарии на загородном рынке](#)
- [Игорь Соколов: «Банки не желают менять сложившуюся систему, даже если она нарушает закон»](#)
- [Ирина Наумова: дефицит жилья затронет все сегменты](#)
- [Алексей Шленов: банки возобновляют ипотечное кредитование](#)

Рекомендуем:

Доступное жилье в Москве!
 Мкрн. "Царицыно". Монолит-кирпич. П/паркинг. Квартиры с отделкой. ГК IV 2010г. [подробнее](#)

Цена: от 75 000 руб./м2
Тел.: (495) 988-44-22

Ипотека от АИЖК
 Сэкономьте на ежемесячных платежах. [подробнее](#)

Ставка от 9,25% в руб. на срок до 30 лет.

Реклама от Google

Квартиры от 37 000 р/кв.м
Сергиев Посад, Московская область
1-2-3 комн. квартиры.
Ипотека!
[www.real-i.ru](#)

Ипотечный кредит от 9,5 %
в рублях! Поможем оформить ипотечный кредит от 1,5 млн.
[PoluchiteCredit.ru/ipoteka_cred](#)

ЖК «Чемпион парк»
М.Проспект Вернадского. Квартиры от 140 000 руб./м2.
Территория 3га!
[www.magistrat.ru](#)

Ищете Квартиру?
Квартиры На Любой Бюджет, Выбор За Вами!
123Broker.Ru

АИЖК: Ипотека на квартиру
Ставка от 9,25% в рублях. Сэкономьте на ежемесячных платежах!
[www.ahml.ru](#)

Ученые узнали, какая женская фигура нравится ВСЕМ мужчинам

Русский учёный заявляет: человек потенциально бессмертен

Как много россиян хотят отказаться от автомобиля

The New York Post: Алина Кабаева родила сына от Путина!

Российские туристы умерли, отведав легендарную рыбу

Путин ЛИЧНО ответил блоггеру, который очень сильно его оскорбил!
[ПОДРОБНОСТИ](#)

Подпишитесь на наши рассылки:

- RealtyPress.ru - Новости ипотеки и недвижимости
- Ипотека. Вопросы и ответы
- Отзывы клиентов о банках

Ваш e-mail

Индексы:

Ипотека Москва, 27/09/2010	
▶ Самая низкая ставка (RUB - %)	9.0
▶ Самая низкая ставка (Валюта - %)	6.75
▶ Самый большой срок кредитования	50 лет
▶ Самое новое предложение	

Курс валют на 27/09/2010

USD 30.9480	EUR 41.2599
-------------	-------------

Наши информеры

Рекомендуем:

[10 советов при покупке квартиры от застройщика](#)

[ТСЖ или как в многоэтажке создать «идеальный дом»](#)

[Размер пособия по безработице увеличится в России в 2009](#)