

С ДЕНЬГАМИ РАССТАВАТЬСЯ НЕ СПЕШИ

ИЗМЕНЕНИЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

С 1 апреля 2005 года вступил в действие Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости..." Закон направлен в первую очередь на защиту интересов лиц, приобретающих жилье. Изменения в этой сфере заметные: до вступления закона в силу договор долевого участия в строительстве практически никак не регулировался законодательством.

Согласно новому закону застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, оформления прав на этот участок и опубликования проектной декларации. При этом он может использовать эти деньги исключительно для строительства соответствующего объекта (целевое финансирование).

Проектная декларация включает в себя много полезной информации как о застройщике, так и о проекте строительства. Она публикуется застройщиком в средствах массовой информации или размещается в сети Интернет, одним словом, становится доступной для граждан. Среди такой информации особо следует отметить информацию об учредителях застройщика, о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности. Любому обратившемуся застройщик обя-



зан представить отчетность о финансово-хозяйственной деятельности, аудиторское заключение за последний год и другие документы. Информация о проекте должна содержать описание объекта, сроки строительства, перечень организаций-подрядчиков и другую полезную информацию. Перечень необходимой

информации дан в статьях 20 и 21 Федерального закона.

Особо подчеркнем, что договор заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Договор должен содержать: — определение подлежащего передаче конкретного объ-

екта долевого строительства; — срок передачи объекта участнику долевого строительства; — цену договора, сроки и порядок ее уплаты; — гарантийный срок на объект долевого строительства.

Цена может изменяться только по соглашению сторон. Гарантийный срок для объекта

долевого строительства; — срок передачи объекта участнику долевого строительства; — цену договора, сроки и порядок ее уплаты; — гарантийный срок на объект долевого строительства.

долевого строительства не может быть менее пяти лет. Долевое участие в строительстве можно передать другому лицу без согласия застройщика, в том случае, если вы полностью рассчитались по договору. Оформляется такая передача договором уступки права требования. Если же расчет еще не произведен, то с передачей прав потребуется и передача обязанностей, а такая сделка требует согласия застройщика.

Договор уступки также подлежит государственной регистрации. Именно из-за отсутствия государственной регистрации этих договоров возникали ситуации, когда права на одну квартиру передавались нескольким лицам. Теперь такого мошенничества можно будет избежать.

Интересны положения нового закона в части ответственности. Ответственность налагается как на застройщика, так и на дольщика. Дольщик несет ответственность в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа. За это он уплачивает застройщику неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования за каждый день просрочки. Приблизительно 32 процента годовых. Ответственность застройщика за несвоевременную сдачу в два раза выше — в размере 1/75 ставки рефинансирования за каждый день просрочки. Следует также знать, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств, обязана возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

О МЕРАХ СОЦПОДДЕРЖКИ

КТО ЕСТЬ КТО?



В одном из номеров вашей газеты мы прочитали, что к федеральным льготникам относятся члены семей погибших (умерших) ветеранов Великой Отечественной войны. Объясните, кто из членов семьи имеется в виду (только ли жена-вдова или дети тоже?). Мой отец погиб на войне. С уважением С. ВАСЮТИНА.

г. Малоархангельск.

Отвечает **начальник областного управления социальной защиты населения Н.В. УЖОКИН:**

— В связи с вашим обращением в редакцию газеты "Орловская правда" по вопросу права детей погибших на фронте участников Великой Отечественной войны на получение мер социальной поддержки разъясняем: круг членов семьи погибших участников Великой Отечественной войны, которым предоставлено право на получение ежемесячных денежных выплат, набора социальных услуг и 50%-ной скидки при оплате жилищно-коммунальных услуг, определен статьей 21 Федерального закона от 12 января 1995 года № 5 — ФЗ "О ветеранах". Это родители, не вступившие в повторный брак, и проживающая одиноко супруга, а также нетрудоспособные члены семьи погибшего (умершего), состоявшие на его иждивении и получающие пенсию по случаю потери кормильца (имеющие право на ее получение) в соответствии с пенсионным законодательством Российской Федерации.

Семейным кодексом РФ дети отнесены к кругу членов семьи своих родителей, поэтому при соблюдении вышеперечисленных условий (нетрудоспособность, состояние на иждивении и право на пенсию по случаю потери кормильца) вам может быть предоставлено право на получение мер социальной поддержки, установленных для членов семей погибших участников Великой Отечественной войны.

О ЛЬГОТАХ

«ЧЕРНОБЫЛЬСКИЕ» ВЫПЛАТЫ

Я проживаю в деревне Гремячево Глазуновского района. Указанная территория относится к зоне проживания с льготным социально-экономическим статусом вследствие аварии на ЧАЭС. Здесь я живу с момента рождения — с 1980 года. В деревне есть свой дом, участок. Ребенок живет у бабушки, учится в школе. Я работаю в Орле (две недели в городе, потом две недели отдыхаю в деревне). Сельская администрация отказалась мне выдать справку о постоянном проживании, соответственно я не получаю ежемесячную компенсацию в размере 200 рублей с января 2005 года. Положена ли мне компенсация?

Н. ЛОБОВА.

Глазуновский район.

Отвечает **председатель комитета федеральных инвестиционных программ администрации Орловской области Ю.В. ЛЕОНОВ:**

— Статьей 27 Закона РФ "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", для лиц, постоянно проживающих (работающих) на территории зоны проживания с льготным социально-экономическим статусом, предусмотрена ежемесячная денежная выплата в размере 200 рублей. Это означает, что если в настоящее время гражданин проживает на указанной территории постоянно, независимо с какого времени, он имеет право на получение ежемесячной денежной выплаты. В случае, если гражданин прописан в г. Орле (в "чистой" зоне), данные выплаты ему не положены.

Более подробную информацию по "чернобыльским" выплатам вы можете получить в отделе социальной защиты населения или отделении Пенсионного фонда РФ по месту жительства.

ДОГОВОР ЛУЧШЕ ОФОРМИТЬ

ОБ АРЕНДЕ



Мой супруг получил в наследство садовый участок. У нас уже есть одна дача, и поэтому обрабатывать второй участок нет необходимости, но и продавать его мы не собираемся. Можно ли дачу сдать в аренду?

А. ДАВИДОВА.

г. Орел.

— Да, можно. В Законе "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" сказано, что собственники садовых участков имеют право не только сдавать их в аренду, но и продавать, дарить, передать в залог, срочное использование, обменять, заключить договор ренты или договор пожизненного содержания с иждивением, завещать.

Сдав в аренду садовый участок, ваш супруг останется его собственником, и в

то же время будет освобожден от обязанности обрабатывать землю и выращивать овощи. Размер арендной платы определяется сторонами, и никаких ограничений не существует. И помните: арендодатель (то есть ваш супруг) обязан продолжать платить земельный налог за сданный в аренду земельный участок. Чтобы впоследствии не возникло различного рода недоразумений, советуем вам оформить договор аренды в письменной форме.

НАСЛЕДСТВО ПОЛУЧИТЬ НЕПРОСТО

О ВКЛАДАХ



Прошу разъяснить мне следующий вопрос: у меня умерла сестра, оставившая мне в наследство квартиру и денежные вклады в сберегательном банке. Вклады не были завещаны. В январе этого года я вступил в наследство. При этом в свидетельстве о праве на наследство по закону указано, что мне должны быть выплачены причитающиеся остатки вкладов с процентами и компенсацией и оплата ритуальных услуг. В сберкассе мне оплатили только ритуальные услуги. А по поводу вкладов и компенсации заявили, что они выдаются только наследникам первой очереди. Сестра никогда не была замужем, не имела детей, и я являюсь единственным наследником на ее имущество и материальные ценности. Прошу разъяснить, правы ли работники банка в данной ситуации?

В. ДЕЕВ.

г. Орел.

Отвечает **начальник отдела вкладов населения Орловского ОСБ № 8595 С.А. ВАСИНА:**

— Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 9 июля 2004 года № 343 "О выплате в

2004 году отдельным категориям граждан Российской Федерации предварительной компенсации (компенсации) по вкладам в Сберегательном банке РФ" право на получение предварительной компенсации и компенсации в размере

остатка вкладов, исходя из нарицательной стоимости денежных знаков в 1991 году, имеют граждане РФ (в том числе наследники первой очереди).

Сбербанк России, являясь исполнителем законодательных нормативных актов Российской Федерации, осуществляет компенсационные выплаты в строгом соответствии с предусмотренными в них требованиями и не вправе изменить установленный порядок ее выплаты.

Так как вы не являетесь наследником первой очереди, то в соответствии со свидетельством о праве на наследство имеете право на получение вкладов с причитающимися процентами и компенсацией на оплату ритуальных услуг.

За получением более подробной информации можете обращаться в отдел вкладов населения по адресу: г. Орел, ул. Брестская, 8 или по телефону 43-42-83.

Уважаемые читатели! Все ваши вопросы можете присылать по адресу: 302000, ГСП, г. Орел, ул. Брестская, 6. С помощью специалистов, сотрудничающих с нашей газетой, мы постараемся ответить на них.

Ведущая рубрики Дина ЯГУПОВА.