



студентов заработать приличные деньги было участие в стройотрядовском движении. Начиная с 84-го года, каждое лето в составе институтского стройотряда я постигал азы профессии на стройках страны — работали в Ленинградской области, в Сибири на реке Томь. Сначала ездил просто бойцом, потом был назначен командиром стройотряда. Теперь, оглядываясь назад, могу сказать, что для будущего инженера это был бесценный опыт — я не только освоил несколько строительных специальностей, но и получил первые навыки руководства людьми, организации работы. Это очень помогло в дальнейшей профессиональной деятельности, в создании и становлении фирмы.

— За последнее время произошли значительные изменения в жизни нашей страны. Как ЗАО «Фирма «Стройкомплекс» удалось не только «остаться на плаву», но и выйти на лидирующие позиции?

— Проводя активную маркетинговую политику, мы занялись поиском и внедрением новых материалов, современного оборудования, прогрессивных технологий. Не жалея средств и времени, обучали персонал современным методам работы, сделав акцент на повышение уровня организации труда, что, в свою очередь, привело к улучшению качества работ. Мастера, наделённые реальными полномочиями, стали центральными фигурами на строительных объектах.

Особенность строительной отрасли такова, что организации и компании, работающие в

ней, должны все время идти в ногу со временем: обновлять технический парк, оборудование, оснастку, строительную технику, применять новые технологии и материалы, а представители строительных профессий — повышать свой образовательный и профессиональный уровень.

Очень хорошо, что сегодня на строительном рынке существует конкуренция. Здоровое соперничество позволяет оптимизировать процесс работы, улучшать ее качество. Конкуренция — это всегда интересно.

— И последний вопрос — какие качества нужны для того, чтобы стать действительно хорошим строителем?

— Представители строительных специальностей обладают большим трудолюбием.

Этой профессией нельзя овладеть вдруг, сразу. Она требует постоянного знакомства с новыми технологиями, методиками, материалами. Все приобретенные в процессе долгих лет трудовой практики навыки, умения, знания передаются из поколения в поколение, от мастера к ученику. А качества ... что ж, качества важны самые разнообразные. На мой взгляд, в любой профессии главное — это честное и добросовестное отношение к делу, помноженное на компетентность и профессионализм.

Меняются технологии, меняются формы, но не меняется содержание — человек всегда стремился жить в комфорте.

**Беседовала
Светлана ЗАВАДСКАЯ**

Отвечает юрист

На вопросы читателей отвечает юрист
ОАО «ГлавСтройКомплекс» Н.А. СТЕНЬКО

Вопрос: На что нужно в первую очередь обращать внимание при заключении договора со строительной компанией?

Л.Е. Коркина, Всеволожск

— В первую очередь выбираем застройщика и объект строительства. Не нужно быть профессиональным юристом или риэлтором, чтобы понимать простую вещь: самая объективная оценка застройщика или инвестора — это уже реализованные ими объекты. Если в вашем городе много лет работает строительная компания, имеющая ряд успешно реализованных объектов недвижимости, это хороший аргумент в пользу того, чтобы заключить с ней договор. Отсутствие же у компании реализованных объектов в области строительства — по меньшей мере повод для раздумий относительно способности компании завершить проект.

Далее обратите внимание на название договора. Закон о долевом строительстве распространяется на договоры участия в долевом строительстве. Если вам предлагают заключить договор, который называется «Договор инвестирования», «Инвестиционный договор на строительство жилого дома» и т.п., а вы в таком договоре называетесь «Инвестор», значит, застройщик таким способом пытается избежать распространения на договор требований Закона «О долевом строительстве» и «защите прав потребителей», что для вас может оказаться негативным моментом. И хотя судебная практика показывает, что, если строительство велось для личных нужд, вышеуказанные законы распространяются на такие договоры, лучше не рисковать. Ведь вы хотите купить квартиру, а не стать участником судебных разбирательств.

Прежде чем заключать договор, попросите застройщика предъявить разрешение на строительство, а также выясните, где и как им опубликована или размещена проектная декларация. Последнее является его прямой обязанностью на основании 1 ст. 3 Закона о долевом строительстве. Ознакомьтесь с проектной декларацией.

Помните, что договор на участие в долевом строительстве считается заключенным с момента государственной регистрации.

И, наконец, договор обязательно должен содержать следующие условия: определение (описание) подлежащего передаче объекта долевого строительства, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства, цену договора, сроки ее уплаты, гарантийный срок на объект долевого строительства. При отсутствии хотя бы одного из этих четырех условий договор будет считаться незаключенным.

Вопрос: как можно защитить свои права участника долевого строительства?

Н.В. ШАЛЕВИЧ, Сертолово

— При защите прав участника долевого строительства, в первую очередь, надлежит разобраться, каким по правовой природе является право должника на квартиру: первоначальным или производным.

Если право должника первоначально, оно независимо от иных договоров, находящихся в цепочке между должником и застройщиком. Соответственно, если гражданин исполнил свое обязательство по оплате, он имеет право требовать передачи квартиры, независимо от того, исполнили ли участники иных договоров цепочки свои обязательства.

Если право должника производно, то юридическая судьба договоров, с которым связано возникновение этого права, имеет большое значение. В этом случае право гражданина на получение квартиры может не возникнуть, если, например, участник одного из договоров не исполнил обязательства по оплате.

Для наглядности приведем следующий пример. Гражданин А заключает договор долевого строительства с обществом Б, по которому общество Б за определенную плату обязуется передать гражданину в собственность квартиру. Однако у самого общества прав на квартиру тоже еще нет, поэтому общество Б заключает договор подряда с обществом С — застройщиком, по которому общество Б обязуется выполнить подрядные работы для общества С, а в качестве оплаты передаются права на квартиру. Общество Б не исполнило обязанность по выполнению работ, соответственно прав на квартиру оно не получило. Однако гражданин А исполнил свою обязанность по оплате в полном объеме. Если право должника первоначально, то гражданин А имеет требования по передаче квартиры. Если право производно, гражданин А может потребовать только возмещения убытков от непосредственного контрагента по договору — от общества Б. Судебная практика по данному вопросу неоднозначна, однако имеются тенденции к определению права должника как первоначального.

