

В России все более популярно участие в долевом строительстве жилья. Стоимость квартиры на этапе строительства значительно ниже, нежели в готовом доме. Для многих граждан это едва ли не единственный способ улучшить свои жилищные условия.

Однако часто граждане, вложившие деньги в стройку, становятся так называемыми обманутыми дольщиками. Наступил экономический кризис, компания не просчитала риски и обанкротилась – и вот уже строительство заморожено на долгие годы.

Есть и откровенно мошеннические схемы, когда компании-однодневки заманивают граждан низкими ценами на квартиры, не имея на руках ни документов на строительство, ни земли, а потом исчезают с их деньгами. Нередки случаи двойных продаж, когда одну и ту же квартиру продают нескольким покупателям. В таких случаях остается лишь обращаться в правоохранительные органы и надеяться взыскать деньги с мошенника.

Как бы ни развивалась ситуация, судьбе обманутых дольщиков не позавидуешь. Они годами ждут обещанных квартир, снимают жилье, тратят свои нервы и деньги, судятся и выходят на демонстрации.

Приобретать жилье на этапе строительства можно. Но нужно делать это ответственно. Не отмахивайтесь, мол, «я заключаю сделку через риелтора», или «знакомый юрист сказал, что такая сделка тоже законна». Думайте, что вы подписываете, кому несете ваши деньги.

Проверьте застройщика, изучите документы, заключите договор, предусмотренный законом. Все, что вам нужно знать, чтобы обезопасить себя при покупке квартиры на этапе строительства, – на этой странице.

## 1. Проверяем проект

Шаг первый – внимательно изучаем проектную декларацию. Она должна быть размещена в Интернете и в средствах массовой информации. Только если привлечение денежных средств граждан осуществляется без рекламы, застройщик вправе не размещать проектную декларацию в СМИ и Интернете.

### **Проектная декларация должна содержать сведения:**

- о цели проекта, этапах и сроках его реализации;
- о разрешении на строительство;

- о правах застройщика на земельный участок, о границах и площади земельного участка, элементах благоустройства;
- о местоположении строящихся домов и их описание;
- о количестве квартир в доме, гаражей и иных объектов недвижимости, передаваемых дольщикам, с описанием их технических характеристик;
- о составе общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности;
- о сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию;
- о возможных финансовых и прочих рисках и мерах по их добровольному страхованию;
- о планируемой стоимости строительства;
- о подрядчиках;
- о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору;
- об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства.

Обращайте внимание на уровень цен на квартиры в строящихся домах в вашем районе. Цена значительно ниже рыночной (на 20-30%) – повод еще более тщательно проверить все документы.

Стабильно развивающемуся и работающему застройщику нет необходимости продавать дешево построенную им недвижимость, некоторые фирмы даже способны строить новостройки, как говорится «не под заказ», а с расчетом на то, что продадут в течении какого-то неопределенного времени. На застройщиков, которые могут себе подобное позволить, стоит обратить внимание.

**Участники долевого строительства дополнительно имеют право ознакомиться со следующими документами:**

- разрешением на строительство;
- технико-экономическим обоснованием проекта строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости;
- заключением государственной экспертизы проектной документации;
- проектной документацией, включающей в себя все внесенные в нее

изменения;

- документами, подтверждающими права застройщика на земельный участок.

В документах на землю (свидетельство о государственной регистрации права и кадастровый паспорт земельного участка) сопоставьте правообладателя земельного участка, указанного в свидетельстве о государственной регистрации права, с продавцом.

Обязательно обратите внимание на категорию земли и вид разрешенного использования земельного участка. Помните, что на землях сельскохозяйственного назначения, независимо от вида разрешенного использования земельного участка, возводить многоквартирные дома незаконно. Строительство многоквартирных домов незаконно также на землях с видом разрешенного использования «для дачного строительства», «индивидуального жилищного строительства», «садоводства», «огородничества», «ведения личного подсобного хозяйства», даже если они имеют категорию «земли населенных пунктов».

## **2. Проверяем застройщика**

Первое – выяснить надежность застройщика, не «купившись» на рекламу, пусть даже из самого респектабельного источника, поскольку СМИ, как известно, ответственность за содержание рекламных материалов не несут. Для начала необходимо узнать, сколько лет работает компания на рынке, сколько объектов было ею реализовано, имеются ли среди них замороженные стройки или долгострои. Не нужно быть профессиональным юристом или риелтором, чтобы понять: самая объективная оценка застройщика – уже построенные им дома. Если компания имеет ряд успешно реализованных проектов, не нарушает сроки строительства, – это хороший аргумент в пользу того, чтобы заключить с ней договор.

Обязательно «прошерстите» интернет, наверняка, там есть отзывы о деятельности компании. Значительную часть информации о застройщике можно почерпнуть из проектной декларации, которую он в соответствии с Федеральным Законом РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, обязан опубликовать в средствах массовой информации (газетах, специализированных изданиях и т.п.) или в сети Интернет (чаще всего публикуется на официальном интернет-сайте застройщика) не позднее, чем за четырнадцать дней до начала заключения с гражданами первого договора об участии в долевом строительстве.

Чем больше доступной для обычного пользователя информации предоставляет застройщик, тем меньше сомнений в его стабильности и надежности. Так же сам сайт может многое сказать о застройщике: если он достаточно информативен, хорошо организован и полон исчерпывающей информации, значит застройщик открыт, не «боится» публичности. Если вы

будете наводить справки через этот информационный канал, то уже на этом этапе можете сделать определенные выводы «за» или «против». Потом наведайтесь в офис, посмотрите, сколько там сотрудников, какая обстановка и прочее. Серьезные застройщики не будут занимать пару кабинетов с пятью работниками в подвале дома.

**Обязательно запросите у застройщика следующие документы:**

- учредительные документы;
- свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, распределение прибыли и убытков за последние три года;
- аудиторское заключение за последний год.

Эти документы позволят проверить сам факт существования данной организации и компетенцию лица, подписывающего документы.

Если Вы имеете кое-какие наметки на покупку квартиры в новостройке от застройщика, то не поленитесь съездить непосредственно на саму стройку. Даже если все документы в порядке, ни вас, ни юриста ничего не смущает, в десятиэтажном здании достраивается девятый этаж, обязательно - «на всякий случай!» - съездите лично на стройплощадку и убедитесь, что это действительно так. На ограждении каждой стройки есть информационный щит, где будет написано, кто ведет работы, что именно строится, сроки начала и окончания строительства. Внимательно изучите его, убедитесь, что строится именно этот объект и находится он именно в той стадии строительства, о которой вам сообщил застройщик. Разгуливать свободно на объекте вам, конечно могут и не позволить, но «выхватить» кого-то из рабочих, который побежал за пирожками в соседний магазин, вполне реально. Проявите смекалку — это в ваших интересах. У рабочего можно выведать как быстро они возводят этажи, как регулярно им платят заработную плату, чем еще помимо строительства занимается этот застройщик.

### **3. Заключаем договор**

Помните: закон 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" допускает только три формы привлечения денежных средств граждан для строительства жилых домов, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию:

- на основании договора участия в долевом строительстве;
- путем выпуска застройщиком, имеющим разрешение на строительство многоквартирного дома на земельном участке, жилищных сертификатов, закрепляющих право граждан на получение от застройщика жилых помещений;
- жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами.

Если вам будут предлагать заключение договоров соинвестирования, вексельного, предварительной купли – продажи или выкуп договора долевого участия, бегите прочь – у компании нечистые намерения. Помните, что единственным законным документом является договор долевого участия, оформленный в соответствии с требованиями ФЗ №214. По этому договору гражданин не дает застройщику денег в долг, а является, можно сказать, сособственником данного строительства. В соответствии с тем же законом риски, связанные с долевым строительством, страхуются.

Не внимайте уверениям застройщика, предлагающего иные формы договора: мол, так он сокращает налоги. Если застройщик предлагает заключить договор по «серой» схеме, велик риск, что он изначально не планирует выполнять свои обязательства перед вами. Только договор долевого участия в строительстве гарантирует защиту ваших прав и интересов. Договор долевого участия страхует вас от «двойных» продаж. Поскольку оплату вы производите после государственной регистрации договора, одну и ту же квартиру невозможно продать нескольким людям. Договор долевого участия предполагает целевое использование средств, то есть деньги, привлеченные на строительства дома, не могут быть направлены застройщиком на другой объект.

Если вы заключили договор долевого участия в строительстве, объект незавершенного строительства и земельный участок находятся у вас в залоге. Даже в случае банкротства застройщика требования дольщиков удовлетворяются в первую очередь перед кредиторами и подрядчиками.

214-й Федеральный закон прописывает пошаговую инструкцию, как правильно заключить договор.

### **Условия договора долевого строительства**

В договоре долевого строительства должны содержаться следующие условия:

- определение объекта долевого строительства (конкретного жилого или нежилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, подлежащего передаче дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома);

- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. В качестве срока может быть указана точная календарная дата либо окончание квартала;
- цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
- гарантийный срок на объект долевого строительства.

У застройщика можно попросить шаблон договора долевого участия в строительстве и проконсультироваться по нему с грамотным юристом, который, преследуя только Ваши интересы, рассмотрит документы его и даст ценные рекомендации, исходя из своего богатого опыта работы по делам с застройщиками.

***Важно! При отсутствии хотя бы одного из этих четырех условий договор будет считаться незаключенным.***

**Помните два важнейших правила:**

- договор на участие в долевом строительстве считается заключенным только с момента государственной регистрации. **Оплачивайте договор только после государственной регистрации.** Государственная регистрация в установленном порядке договора участия в долевом строительстве является гарантией того, что недобросовестный застройщик не сможет осуществить так называемую «двойную продажу», когда договор в отношении конкретного жилого помещения заключается с несколькими участниками долевого строительства;
- заключайте договор долевого участия в строительстве только с застройщиком. Ни в коем случае не с инвестором, генподрядчиком или любой другой организацией.

## **Жилищно-строительные кооперативы**

**Создание жилищно-строительного кооператива (ЖСК) имеет много преимуществ.**

ЖСК как коллективный застройщик сам выбирает местоположение объекта. ЖСК освобожден от целого ряда налогов. ЖСК имеет возможность привлекать кредитные средства.

ЖСК сам формирует приемлемую смету работ и выбирает подрядчика, что зачастую позволяет значительно снизить цену квадратного метра по сравнению с рыночной.

Однако некоторые застройщики используют преимущества ЖСК в своих интересах. Для этого компания-застройщик создает «карманный» ЖСК. В

этом случае разрешение на строительство оформлено на компанию, земля находится в аренде или в собственности компании, а ЖСК является, по сути, кошельком, ну или инвестором. Вся эта схема противоречит самой идее объединения граждан в кооператив ради строительства без посредников, закрепленной Жилищным кодексом. 214-й закон не защищает права граждан, вложивших средства в покупку жилья по такой схеме. Если вы планируете вступить в кооператив, осуществляющий строительство многоквартирного дома, обязательно убедитесь, что земельный участок находится в собственности или аренде ЖСК, что разрешение на строительство выдано на ЖСК, и именно ЖСК является застройщиком.

### **ОСТОРОЖНО: «серые» схемы в долевом строительстве!**

Будьте внимательны, существуют только три законные схемы покупки квартиры в строящемся доме. Вы можете заключить договор долевого участия, организовать жилищно-строительный кооператив и строить самостоятельно или приобрести жилищный сертификат. Всегда помните: только приобретение жилья в рамках 214-го закона гарантирует вам защиту ваших прав и интересов.

**Число сомнительных, рискованных схем постоянно растет. Перечислим лишь некоторые из них:**

**1. Предварительный договор купли-продажи квартиры.** Застройщик заключает с дольщиком договор, по которому обязуется продать ему квартиру по договору купли-продажи, когда она будет построена. Деньги, которые по предварительному договору платит застройщику дольщик, считаются «обеспечительным платежом».

То есть застройщик берет деньги сегодня и обязуется в будущем продать квартиру. По заключенному с фирмой предварительному договору все квартиры числятся не за конкретными дольщиками, а за застройщиком. Предварительный договор купли-продажи (в отличие от основного) не подлежит государственной регистрации, в связи с чем ничто не мешает застройщику, взяв с покупателя деньги, подписать затем еще несколько договоров на ту же квартиру. Застройщик не дает никаких обязательств построить дом к определенному сроку. Часто характеристики квартиры, определенные предварительным договором, не соответствуют фактически построенной. Цена квартиры в основном договоре может стать значительно выше, чем в предварительном.

**Будьте внимательны, существуют только три законные схемы покупки квартиры в строящемся доме. Вы можете заключить договор долевого участия, организовать жилищно-строительный кооператив и строить самостоятельно или приобрести жилищный сертификат. Всегда**

**помните: только приобретение жилья в рамках 214-го закона гарантирует вам защиту ваших прав и интересов.**

Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен. В случае нарушения застройщиком договора дольщику придется доказывать сам факт инвестиций. У дольщика не возникает права требования на квартиру.

**2. Предварительный договор участия в долевом строительстве.** При использовании данной схемы, как и при использовании предыдущей, застройщик может не получить разрешительную документацию и, соответственно, не заключить основной договор участия в долевом строительстве в срок, определенный предварительным договором.

**3. Договор бронирования.** Застройщик предлагает внести 10-30% стоимости квартиры в самом начале строительства. Чаще всего на этом этапе у него нет даже разрешения на строительство. Гражданину договор бронирования ничего не гарантирует. Покупатель может не получить ни квартиры, ни своего аванса.

**4. «Депозитная» или «банковская» схема.** Застройщик продает квартиры только тем клиентам, у которых есть счет определенного вида в банке, с которым у застройщика оформлены партнерские отношения. Застройщик в этом случае не участвует в привлечении средств дольщиков, а кредитуются у банка.

Дольщик вносит денежные средства на депозитный счет банка, формально не имеющего к строительству никакого отношения. Данная схема не подразумевает возникновения права требования квартиры. Существует риск получения денежных средств от банка вместо квартиры от застройщика.

**5. Договор займа.** Данная схема не подразумевает возникновения права требования квартиры от застройщика, вы просто предоставляете средства в займ.

**6. Вексельная схема.** С гражданином заключаются два договора – обычно предварительный договор купли-продажи (или соглашение о намерениях) и договор купли-продажи векселя. Подразумевается, что оплата будущей сделки возможна путем погашения векселя, то есть застройщик погашает вексель не деньгами, а квадратными метрами.

Проблема в том, что вексель и обязательство предоставить квартиру формально никак не связаны. В векселе невозможно указать конкретную подлежащую передаче квартиру, в связи с чем нет гарантий, что застройщик обменяет ценную бумагу именно на квартиру, а не рассчитается с гражданином его же деньгами. А в случае банкротства застройщика дольщик



не сможет получить даже денег, предъявив вексель к погашению.

**7. Договор соинвестирования или инвестиционный договор.** Дольщик становится фактически партнером застройщика и, соответственно, разделяет с ним коммерческие риски строительства.

**8. Договор участия в хозяйственной деятельности потребительского общества.** Потребительское общество не может осуществлять деятельность по строительству жилья и привлечению денежных средств для этих целей.

**9. Вступление в коммандитное товарищество.** Коммандитное товарищество рассчитано на приобретение части прибыли от участия в нем. Имущественных прав у граждан не возникает. Для целей строительства жилья должен быть создан жилищно-строительный кооператив.

**«Серые» схемы применяются застройщиками для ухода от государственного контроля за долевым строительством. Подписывая «серый» договор, вы должны понимать: велик шанс, что вы отдадите деньги, ничего не получив взамен. При любой из перечисленных схем дольщики лишены возможности реализовать многочисленные права и гарантии, предоставленные им 214-м законом.**