

# Кризис кризисом, а жилье по расписанию

## Что надо знать дольщику, чтобы не стать обманутым

**Юлия Галуева**, руководитель юридического департамента  
«Национальной Юридической Службы»



*Хотя строительный бизнес тоже оказался в сложном положении, поскольку и его затронул экономический кризис, цены на жилье, в том числе строящееся, продолжают держаться на прошлогоднем уровне. И многие граждане не оставляют желание улучшить свои жилищные условия даже в такой сложный период.*

*Что надо знать покупателями, выбирая потенциального застройщика, чтобы и накопленные деньги не потерять, и приобрести комфортное жилье, несмотря на экономические потрясения?*

**С**ейчас существует только один способ приобретения гражданином жилья на первичном рынке, а для застройщика — привлечения денежных средств гражданина в строительство многоквартирных жилых домов. Речь идет о заключении договора в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2014 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Строительные компании зачастую указывают в своих рекламных материалах, что они заключают договор в соответствии с этим законом, утверждая, что это свидетельствует о надежности компании. Это лукавство. Других вариантов практически нет. Допускается выпуск жилищных

сертификатов и создание жилищно-строительных кооперативов, но подобные формы правоотношений экономически менее интересны для застройщиков.

Статья 1 Федерального закона № 214-ФЗ указывает, что привлечение денежных средств граждан в нарушение установленных этим законом требований запрещено. И если застройщик это требование нарушит, гражданин вправе обратиться за признанием такой сделки недействительной.

Кодекс об административных правонарушениях в ст. 14.28 предусматривает наложение на организацию штрафа от 500 тыс. до 1 млн руб. за нарушение порядка привлечения денежных средств граждан.

Именно поэтому случаев заключения с гражданами инвестиционных договоров, договоров подряда,

предварительных договоров купли-продажи (форм, которыми часто пользовались строительные компании для привлечения денежных средств) в последнее время стало существенно меньше.

### **В пользу слабой стороны долевого строительства**

В письме Верховного Суда РФ от 30.01.2013 № 7-ВС-368/13 указано, что действие Федерального закона № 214-ФЗ распространяется также на отношения, возникшие при совершении сделок по привлечению денежных средств граждан иными способами (заключение предварительных договоров купли-продажи жилых помещений в объекте строительства, договоров об инвестировании строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости, договоров займа,

обязательства по которому в части возврата займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости после завершения его строительства в собственность, договоров о совместной деятельности в целях осуществления строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости и т.д.) в случаях, если судом с учетом существа фактически сложившихся отношений установлено, что сторонами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве.

Президиум Верховного Суда РФ в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденном в декабре 2013 года, привел обобщения и рекомендации для судов, направленные на максимальную защиту наиболее слабой стороны в отношениях долевого строительства, т.е. граждан.

Суд подчеркивает, что к отношениям, вытекающим из договоров, заключенных гражданами — участниками долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ о защите прав потребителей.

Государство, стремясь максимально защитить права дольщико-граждан, наложило значительное бремя на застройщиков, обязав их не только регистрировать договоры долевого участия в строительстве, передавая в залог гражданам-дольщикам земельный участок или право его аренды, но и установило обязанность целевого использования денежных средств, поступивших от дольщиков.

Закон разрешает строительным компаниям привлекать денежные средства граждан при соблюдении следующих условий:

- получение в установленном порядке разрешения на строительство многоквартирного дома;

- опубликование проектной декларации в соответствии с установленными требованиями;
- регистрация права собственности, договора аренды или договора безвозмездного срочного пользования на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома. Как правило, все эти документы доступны на сайте компании-застройщика или предоставляются покупателям по первому требованию. Отсутствие любого из них должно насторожить потенциального покупателя жилья.

### Прочитал сам, дай прочитать юристу

Тем не менее наличие вышеуказанных документов не освобождает дольщика, получившего для подписания договор участия в долевом строительстве, от внимательного изучения всех его положений.

В договоре в обязательном порядке должны содержаться условия, закрепляющие:

- описание объекта долевого строительства (квартиры), позволяющее определить и отграничить конкретный объект от остальных схожих;
- срок передачи квартиры в построенном доме;
- цена, которую дольщик должен уплатить, порядок ее уплаты и сроки;
- гарантийный срок на объект долевого строительства;
- дополнительные гарантии для дольщика — способы обеспечения исполнения застройщиком своих обязательств.

Отсутствие любого из вышеприведенных условий, либо же формулировка их в договоре, допускающая неоднозначное толкование, может привести к отказу в регистрации данного договора, либо же к признанию его в дальнейшем незаключенным.

Зачастую в договоре имеются «скрытые» проблемы, которые могут быть обнаружены только весьма подкованным в юридических вопро-

сах человеком, детально изучившим существующую судебную практику.

Например, застройщики порой не указывают в документах порядок расчета общей площади квартиры — с учетом или без учета балконов и лоджий осуществляется расчет, применяется понижающий коэффициент (он составляет 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов) и проч.

Отсутствие таких уточнений вызывает множество споров между строительной компанией и дольщиками, по-разному определяющими площадь построенного объекта. Причем разница зачастую составляет больше 10 кв. м. Иногда бывают случаи, когда срок передачи квартиры указан не в виде конкретной даты, а, например «в течение 1 месяца с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию». Причем в договоре может быть указана даже расчетная дата получения такого разрешения. Однако сама формулировка не позволит дольщику говорить об имеющейся просрочке, так как со стороны застройщика условие договора будет выполнено, даже если разрешение на ввод объекта в эксплуатацию будет получено через несколько лет после обещанной даты.

Совет один — обращайтесь к профессионалам. Затраты на юриста, который проверит документов застройщика и правильности оформления договора, несопоставимы с потерей вложенных в квартиру средств.

### Доброта опасна для здоровья

После заключения договора участия в долевом строительстве основное занятие дольщика — ожидание. Нужно ждать получения от застройщика уведомления о готовности объекта и возможности принять квартиру. Зачастую в случае значительной просрочки передачи дольщики, столь активные в социальных сетях и отслеживающие самые незначительные изменения в планах строительства, не предпринимают никаких действий, чтобы за-

щитить свои права и укрепить свою правовую позицию на случай суда. Например, следует написать претензию, обязательно направив ее по почте с уведомлением о вручении. Или нужно внимательно следить за судебными спорами, в которых участвует застройщик.

Застройщики тоже зачастую не исполняют самого простого требования закона — своевременно уведомлять дольщиков об увеличении сроков строительства. Казалось бы, формальность — ничего не меняется, дольщик вправе отказаться от подписания дополнительного соглашения, изменяющего срок передачи оконченого строительством объекта. Но, тем не менее, доказательства направления всем дольщикам уведомления об изменении сроков строительства очень весомо в судебном споре с дольщиком. Когда застройщик просит суд об уменьшении неустойки за просрочку передачи квартиры, доказательства его надлежащего исполнения требований Федерального закона № 214-ФЗ способствуют удовлетворению судом такого ходатайства.

При подписании акта, подготовленного застройщиком, покупатель должен быть особенно внимателен. Как правило, долгое ожидание, нервозности, связанные с просрочками, изменениями и уточнениями площадей квартир, желание незамедлительно начать ремонт в построенном жилье делают дольщика согласным со всем. И счастливый обладатель ключей, переданных на пороге квартиры, представляющей из себя бетонный параллелепипед, подписывает акт приема, не обращая внимания на то, что в этом акте указано на отсутствие претензий у дольщика к качеству переданного объекта строительства, а также к существенной просрочке передачи объекта.

На самом деле принимать готовый объект покупателю следовало бы в составе комиссии, которую он должен собрать сам, пригласив в нее еще двух экспертов — строителя и юриста. Строитель профес-

сионально и обоснованно укажет на те недостатки квартиры, которые свидетельствуют о нарушении застройщиком действующих строительных правил, влияют на безопасность построенного объекта и нарушают права дольщика как потребителя. А юрист на основании такого заключения составит акт осмотра помещения, подскажет, как лучше поступить — подписать акт приема помещения на неких условиях или лучше вообще не подписывать.

Перед подписанием акта нужно определить, насколько построенный объект соответствует условиям договора, заключенного с застройщиком, не имеется ли отступлений, позволяющих требовать уменьшения цены договора. В случае, если по условиям договора в квартире должны быть построены межкомнатные стены, они обязательно должны быть. Либо дольщик вправе потребовать от застройщика компенсировать стоимость их возведения.

#### Алчность — не лучший советчик

Дольщик может требовать неустойку за просрочку передачи оконченого строительством объекта, составляющую 1/150 от ставки рефинансирования банковского процента,

также при подписании акта приема квартиры.

У покупателя, грамотно защищающего свои права, есть возможность получить от застройщика сумму, которой вполне хватит на ремонт новой квартиры. Хотя при этом следует учесть, что алчность — не лучший советчик. Нередки случаи, когда дольщики, польстившись на возможность «заработать» на просрочке передачи квартиры и недостатках, обнаруженных при приемке, остались, по результатам суда, с суммой, существенно меньшей, чем ожидали.

Конечно, любой договор — это риск с двух сторон. Однако этот риск можно и нужно минимизировать. Для этого необходимо крайне ответственно подойти к выбору застройщика и проконсультироваться с юристом на тему заключения и исполнения договоров участия в долевом строительстве. Правовое сопровождение заключения договора желательно. К сожалению, сегодня наши соотечественники обращаются к юристу постфактум, когда договор уже заключен, возникли проблемы и нужно их как-то решать. При таком подходе финансовые затраты наверняка будут существенно больше.



МИХЕЕВ СЕРГЕЙ