

Долевое участие в строительстве жилья получило широкое распространение не только в стране в целом, но и Республике Алтай. Строительные и инвестиционные компании привлекают денежные средства граждан – дольщиков (инвесторов), и на эти средства строят многоквартирные дома, после чего, квартиры в этих домах переходят в собственность дольщиков. На сегодня в Республике Алтай есть застройщики, которые объявили себя банкротами, при этом не достроили дома! Это строительные компании ООО «Горно-Алтайская строительная компания» и ОАО «Катуньгэсстрой».

Дольщики обмануты недобросовестными застройщиками, они так и не получили своего жилья.

Для защиты участников долевого строительства от недобросовестных застройщиков был принят ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее Закон о долевом участии).

Законом предусмотрены следующие варианты покупки жилья:

1. Заключение договора участия в долевом строительстве.
2. Строительство дома путем создания жилищно-строительных или жилищно-накопительных кооперативов.
3. Привлечение денежных средств соинвесторов путем выпуска жилищных сертификатов на покупку жилья, закрепляющих право их владельцев на получение эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством РФ о ценных бумагах.

В настоящее время вышеуказанный закон является основным нормативным актом, регулирующим отношения в области долевого строительства. Однако к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного

гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, также применяется законодательство о защите прав потребителей, в частности Закон РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей».

Дольщики могут обратиться к специалистам Управления Роспотребнадзора для получения консультаций по адресу: г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 173 или по телефону: (38822)6-42-41.

Универсального рецепта, гарантирующего 100% безопасность при покупке квартиры посредством долевого строительства, не существует. Однако не стать обманутым дольщиком можно, соблюдая следующие правила:

1. Убедитесь, что застройщик, у которого вы планируете купить квартиру, работает по 214-ФЗ. Он должен предложить вам заключить **договор участия в долевом строительстве** (ДДУ). Только так в случае, если застройщик окажется не в состоянии выполнить свои обязательства, вы сможете рассчитывать на возврат денежных средств. Заключая ДДУ, вы также защищаете себя и на случай банкротства застройщика.
2. Не стоит покупать квартиру у застройщика, который предлагает вам заключить предварительный договор или приобрести вексель. В том и другом случаях деньги вы передаете сразу или в рассрочку в момент подписания документов, но взамен не получаете никаких гарантий.

Суть **предварительного договора** в том, что он заключается на время строительства.

Основной договор купли-продажи, по которому дольщик и станет собственником квартиры, будет заключен с ним только после ввода объекта в эксплуатацию. При этом никаких гарантий предварительный договор дольщику не дает, так как он нигде не регистрируется. Кроме того, он вообще не предусматривает никаких денежных расчетов, все платежи должны производиться по договору купли-продажи. В результате соинвестор не получает самого главного - защиты, которую гарантирует ему закон о долевом строительстве 214-ФЗ. Клиент не застрахован от двойных продаж, когда его квартира может быть повторно продана несколько раз, не имеет возможности предъявлять претензии, связанные со срывом сроков строительства, не может взыскать пеню за просрочку исполнения обязательств и т.д. Более того, **предварительный договор может быть признан притворной сделкой.**

«Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор» (Гражданский кодекс РФ).

Проще говоря, если ни вы, ни застройщик не проявите инициативу заключить основной договор до окончания срока действия предварительного, вы потеряете и деньги, и квартиру. В таком случае необходимо направить строительной компании письмо с требованием заключить основной договор (лучше направлять его с описью вложения заказным письмом с уведомлением о вручении). Можно также лично вручить письмо застройщику, но убедитесь, чтобы оно было зарегистрировано, а копию с входящим номером сохраните у себя.

В случае вексельной схемы клиенту предлагают заключить два договора - предварительный и купли-продажи векселя. Именно этим векселем клиент и будет рассчитываться с застройщиком, когда придет время заключать основной договор. При этом вексель и предварительный договор между собой никак не связаны, соответственно, вы опять же не застрахованы от потери вложенных средств, не защищены 214-ФЗ, не можете предъявлять претензии, связанные с неисполнением обязательств по строительству, качеством строительных работ и т.д.

Когда дом будет достроен, строительная организация может передумать заключать с вами основной договор. В таком случае вы имеете право потребовать сумму, прописанную в векселе. Но к этому моменту, с учетом инфляции, она может быть значительно меньше той, которую вы изначально внесли.

Это и есть так называемые «серые схемы» продажи квартир, к которым прибегают строительные организации, желающие избежать ответственности за неисполнение своих обязательств перед дольщиками, предусмотренной 214-ФЗ.

3. Прежде чем купить квартиру у застройщика убедитесь, что компания имеет разрешение на строительство и полис страхования гражданской ответственности застройщика. Напомним, что с 1 января 2014 года вступили в силу поправки в "Закон о долевом строительстве...", согласно которым продавать квартиры в строящихся объектах и заключать ДДУ застройщик может только при наличии страхового полиса. Страховым полисом может выступать либо поручительство банка, либо договор страхования гражданской ответственности, заключенный со страховой компанией или Обществом взаимного страхования (ОВС).

4. Если застройщик предлагает заключить ДДУ, убедитесь, что он опубликовал проектную декларацию в СМИ и (или) сети Интернет. Согласно ст. 19 214-ФЗ застройщик должен сделать это за 14 дней до подписания договора с первым участником долевого строительства. Стоит добавить, что застройщик вправе не публиковать проектную декларацию, если он не размещает рекламу, связанную с привлечением денежных средств дольщиков. В этом случае запросите эту информацию для ознакомления самостоятельно - по закону застройщик обязан представить ее любому заинтересованному лицу.

5. Попросите в компании застройщика пакет документов, подтверждающих законное строительство, и договор, который вам впоследствии нужно будет подписать. Имея на руках пример такого договора, вы можете обратиться за консультацией к юристу, работающему в данной сфере.

6. Изучите отзывы о строительной организации, которая строит дом, где вы собираетесь купить квартиру. Застройщик должен иметь соответствующую деловую репутацию, опыт строительства и уже построенные в регионе объекты, о качестве которых можно получить отзыв.

7. Изучите историю строительства конкретного объекта. Возможно, безупречную до этого репутацию застройщика подпортил финансовый кризис и денег не хватило на

достройку именно того объекта, в котором вы собрались покупать квартиру. Конечно, в таком случае застройщик обязан прекратить продажи, но это не значит, что кто-то из дольщиков не попытается продать свои квадратные метры в проблемном жилом доме.

8. Никогда не покупайте квартиру в доме, который не видели своими глазами. 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.

9. На момент заключения договора еще раз внимательно прочитайте все документы, которые подписываете. ДДУ, согласно ст. 4 214-ФЗ, должен содержать определение конкретного объекта долевого строительства, подлежащего передаче в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию; срок передачи застройщиком объекта участнику долевого строительства; цену договора, сроки и порядок ее уплаты; гарантийный срок на объект долевого строительства.