Возможные риски при покупке строящегося жилья или как не стать «обманутыми дольщиками»

Обманутый дольщик — дольщик, в отношении которого застройщик не выполнил взятые на себя обязательства по строительству объекта недвижимого имущества.

В апреле 2005 вступил в силу ФЗ 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

Закон установил форму договора о долевом участии в строительстве многоквартирных домов, направленную на защиту прав физических лиц от недобросовестных застройщиков. Этот закон регламентировал возможности вложения денег частными лицами в строительство и ужесточил надзор над застройщиками, увеличив их ответственность.

Весной 2011 года, по данным Минрегионразвития в стране было зафиксировано 897 проблемных объектов, число обманутых дольщиков составило порядка 80 тысяч человек. В мае 2013 года представители ведомства констатировали, что усилиями недобросовестных застройщиков число пострадавших увеличилось до 95 тысяч.

На сегодняшний день в области зарегистрировано 4456 граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков. Но, как утверждают в облправительстве, права 3708 из них уже восстановлены в различной форме, а еще с 748 дольщиками ведется работа. Среди особенно «отличившихся» строительных компаний числятся ООО «Строй-Арт», «Строймонтаж-99» и «Строймонтаж-2004», «Агрокс-2», «Новые технологии плюс», КТ «Социальная инициатива и Ко», ЗАО «Монолитстрой-Воронеж» и другие. Проблемой дольщиков в регионе занимается специально созданная рабочая группа, в которую входят представители всех заинтересованных органов власти. Среди крупных инвесторов, привлеченных к разрешению строительных вопросов, ООО «Выбор» ОАО «ДСКи ООО ИП «КИТ», ООО «ГарантСтрой», «Агропромстрой», «ГрадСтрой», «Парнас-2001» - их помощи ждут десятки обманутых дольщиков. Часть объектов достраивается сейчас силами ТСЖ, которым финансовую, организаторскую и иную помощь оказывают рабочая группа, инвесторы и сами дольщики.

Объектов, уже введенных в эксплуатацию или на которых завершены строительные-монтажные работы, сегодня насчитывается 7. 967 дольщиков

получили квартиры по адресам: улица Порт-Артурская, 19 «а» (введен в эксплуатацию в июне 2011, права собственности дольщики оформляют в судебном порядке); часть жилого массива «Лесная поляна-3» (также сдана год назад); ул. Моисеева, 33 (введен в декабре 2011-го); ул. Ворошилова, 43 (декабрь 2011-го); ул. Олеко Дундича, 19. Кроме того, на ул. Антонова-Овсеенко, 29 в 2011-м введены секции 3,4,5 и 6 многострадального комплекса «Аврора», а секции 7 и 8 обещают сдать до 1 августа. На ул. Димитрова, 27 позиции 6 и 7 завершены, а дольщикам, вложившемся в секции 8 и 9, ООО «Левобережник» вернул деньги.

Как утверждают знатоки рынка, далеко не факт, что в перспективе в Воронеже не появятся новые обманутые соинвесторы. Ведь девелоперы по-прежнему расписывают риски таким образом, чтобы их несли дольщики, а не они сами. Застройщик не всегда является истинным инициатором и хозяином проекта. Чаще на первом плане юридическое лицо, которое создано под конкретный объект. При этом закон не устанавливает каких-либо требований к финансовому состоянию застройщика, наличию материально-технической базы, опыту работы. Сам девелопер при этом находится вне правового регулирования.

МОШЕННИЧЕСТВО ПРИ ПРОДАЖЕ НОВОСТРОЕК

Сфера недвижимости всегда была привлекательна для мошенников, и если раньше они проворачивали свои схемы исключительно на вторичном рынке, то сейчас они действуют и на первичном.

Федеральный закон №214 `Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов` в отношении с гражданами заставил практически всех застройщиков при оформлении документов проявлять чудеса изобретательности.

Государство никак не может придумать схему, когда и права покупателей будут защищены, и строители смогут работать.

Рассмотрим некоторые схемы обмана:

- **Схема №1** Застройщик предлагает заключить покупателю предварительный договор купли-продажи. И дополнительно предлагает подписать соглашение на куплю-продажу векселя на полную сумму квартиры. В результате у покупателя посредством такого договора нет никаких прав на квартиру в новостройке, поскольку согласно действующему законодательству необходимо заключать договор участия в долевом строительстве. Также на его основе можно будет затребовать деньги с застройщика, если он не выполнит всех своих обязательств, а с договором купли-продажи векселя сделать ни то, ни другое не удастся, даже через суд.

- Схема №2 Застройщик, продавая квартиры под своим именем, предлагает покупателям заключать договора с другой организацией, которая якобы входит в холдинг застройщика. Но после подписания соглашения купли-продажи и передачи денег компания, которая заключала договора, исчезает. В результате покупатели остаются без средств и недвижимости, поскольку непосредственно застройщик никаких дел с ними не вел и доказать их сговор с подставной организацией уже невозможно.
- Схема №3 Продажа объектов недвижимости осуществляется через ЖСК (жилищно-строительные кооперативы). В этом случае, если дольщик становится членом ЖСК, во время строительства он будет постоянно нести дополнительные расходы, которые образуются у кооператива. Проще говоря, цена оплаченной квартиры ежегодно может увеличиваться, а контролировать этот процесс будет уже невозможно. В результате конечная стоимость жилья может стать заоблачной.
- Схема №4 Застройщик заключает договор на продажу жилья с риэлтерскими организациями. Они в ходе своей деятельности продают его третьим лицам. В то же время застройщик еще и самостоятельно активно реализовывает свои квартиры. В итоге за каждую из них он получает деньги как минимум от двух покупателей, но когда происходит сдача в эксплуатацию объектов, права предъявляют сразу несколько владельцев. Застройщик своей вины в таких ситуациях никогда не признает и всегда перекладывает ее на агентство, а то, в свою очередь, на него. Но крайними в таких ситуациях всегда остаются покупатели, потому как уплаченные деньги вернуть в большинстве случаев не удастся.
- Схема №5 При подписании договора некоторые застройщики не всегда имеют на руках всю утвержденную проектную документацию и показывают покупателю лишь наработки. Соответственно, в них присутствуют, только примерные подсчеты, а значит, общую площадь покупаемого жилья по ней никогда не удастся выяснить. В таком приблизительном проекте всегда указывается квартира большей квадратуры, чем в результате она имеет. Потом доказать, что в проекте значилась иная квадратура, невозможно, потому как к этому времени застройщик уже приносит утвержденную документацию с совершенно другими подсчетами.
- Схема №6 Затягивание сроков сдачи объекта в эксплуатацию. Это случается часто потому, что обычно компании-застройщики не указывают в договорах с дольщиками точную дату завершения строительства, вместо нее ставится лишь приблизительная. В результате, согласно такому договору, недвижимость будет сдана только тогда, когда пожелает сам застройщик, а дольщики торопить уже его не в праве. Сроки же он может затягивать даже не на несколько месяцев, а на несколько лет.
- Схема № 7 Застройщик продает жилой и нежилой фонд, который ему не принадлежат. Как правило, при заключении контракта на строительство с местными органами управления, застройщик обязуется им передать часть готовых площадей. Но ввиду дефицита средств или иных проблем она

продает и их покупателям. В результате те, кто становится обладателем жилого и нежилого фонда, принадлежащего местной администрации, остается без жилплощади, парковочных мест, а также без денег. Потому что заключенная ранее сделка по закону считается недействительной, а попытка возврата средств с застройщика, как правило, заканчивается фиаско.

Как видно, мошеннических схем на сегодняшний момент очень много. Именно поэтому так важно перед тем, как заключить сделку, тщательно проверять договор и сопутствующую документацию. И если у вас возникнут какие-то сомнения на счет достоверности представленных данных, то лучше сразу же отказаться от ее заключения. Если же возникнут какие-то трудности и вопросы при изучении документов, то следует обязательно обратиться к специалистам за помощью. Несмотря на то, что придется заплатить за их услуги, та сумма будет несравнима с той, которую можно потерять при заключении сделки с застройщиком-мошенником. Действуя обдуманно и не торопясь, возможно подписать действительно выгодный и законный договор, который будет защищать права дольщика и обезопасит от потери недвижимости и денег.

Надежды на постепенное исчезновение `серых` схем с рынка новостроек связывают с ожидающимися изменениями 214-го закона.

Рассмотрим основные поправки:

1. Отмена солидарной ответственности застройщиков и банков перед дольщиками. В случае финансовых проблем компании по обязательствам перед дольщиками должен был отвечать банк, к чему он совершенно не стремился. Застройщики сетовали, что из-за этой нормы банки практически перестали выдавать им кредиты. Если банки повернутся к строителям лицом, компаниям не придется столь рьяно, как сейчас, охотиться за деньгами частных, появится возможность реализовывать проекты за счет кредитных ресурсов.
2. Отменив параграф о солидарной ответственности, введена иная гарантия возврата средств дольщиков — поручительство банка. Теперь у компаний есть выбор: либо для обеспечения своих обязательств отдавать банку в залог землю и возводимый дом, либо обращаться за поручительством к банку. Что выберут застройщики, пока не ясно, так как законодательно обозначено понятие банковской гарантии, а понятие поручительства в банковском законодательстве не прописано.
3. Поправка, позволяющая в одностороннем порядке разрывать с дольщиком договор, по которому просрочка платежей перевалила за три месяца. Первоначальная редакция 214-го закона предоставляла компании возможность расторгнуть договор только по решению суда. Получается, если дольщик уже оплатил большую часть стоимости квартиры и когда подходит срок сдачи дома и остается сделать небольшой взнос, застройщик может просто несколько раз не принять деньги, после чего

расторгнуть договор. И у дольщика даже не будет возможности доказать, что сама фирма помешала ему исполнить финансовые обязательства.

4. В два раза уменьшен размер неустойки за нарушение сроков строительства. Снижен и размер компенсации, которую компания-застройщик должна была бы вернуть покупателю квартиры (1/300 ставки рефинансирования в день) в случае расторжения договора даже по инициативе самого покупателя.
5. Договоры переуступки прав требований по инвестиционным договорам теперь будут запрещены. Ранее была возможна такая схема, когда инвестор переуступал часть квартир другой фирме, та — еще кому-то и так далее. В результате получается длинная цепочка переуступок. При этом каждый из ее участников может самостоятельно продавать квартиры, на которые получил права. Так как раньше такие договора переуступки, как правило, не регистрировались, то в итоге оказывалось, что одна квартира могла быть продана нескольким людям.

Подправленный 214-й закон вполне может реанимировать фактически приостановленное строительство домов. Сейчас реализуются проекты, разрешения на которые были получены еще до вступления в силу в 214-го закона, новые площадки практически не осваиваются. Теперь, когда наиболее болезненные правовые ограничения для застройщиков сняты, эксперты рассчитывают на прекращение периода застоя.

С 1 января 2014 года в России вступит в силу закон об обязательном страховании участников долевого строительства.

В соответствии с новым законом, нельзя будет привлекать средства дольщиков, не застраховавав их или не получив банковские гарантии на всю сумму привлеченных денег. В случае, если застройщик не выполнил свои обязательства, страховая компания будет обязана полностью компенсировать ущерб и вернуть деньги пострадавшим дольщикам. В настоящее время документ отправлен в службу Банка России по финансовым рынкам, которая должна провести экспертизу представленного проекта на соответствие его страховому законодательству.

Данный проект устанавливает механизм возмещения вреда, причиненного дольщикам. Однако есть важное уточнение: ущерб будет компенсирован только в том случае, если дольщик докажет недобросовестность застройщика - то есть то, что он изначально не планировал построить жилой дом.

По мнению экспертов, такая оговорка в правилах приведет к тому, что пострадавшим дольщикам получить страховую выплату будет практически нереально: дольщики просто физически не смогут выполнить комплексную судебную экспертизу. Кроме того, предлагаемая процедура значительно затянет процесс возмещения ущерба дольщику, потому что придется ждать окончания процедуры банкротства застройщика.

Напомним, закон о страховании гражданской ответственности застройщика был разработан после того, как случаи неисполнения застройщиками своих обязательств перед гражданами стали массовыми. Тем не менее, в настоящее время в России уже около 80 тысяч обманутых дольщиков, а мошенничество при долевом строительстве до сих пор остаётся актуальной проблемой для 62 субъектов РФ.

Защитят ли новые меры покупателей жилья в новостройках? Какие еще дополнительные гарантии необходимо ввести, чтобы избежать мошенничества в долевом строительстве?

1. Запуск в действие такого дополнительного механизма защиты дольщиков, как страхование участников долевого строительства, естественно, позволит уменьшить масштабы потерь для дольщиков в случае неблагоприятного развития ситуации в том или ином проекте застройки. Теоретически, теперь появляется механизм возврата денежных средств в случае невыполнения обязательств застройщиком, даже если застройщик окажется финансово несостоятельным. Однако, необходимо учитывать, что новый закон будет действовать только для тех домов, продажи в которых будут начаты после 1 января 2014 года. Кроме того, он будет распространяться только на тех инвесторов-покупателей, которые заключают договора в соответствии с законом о долевом строительстве. При работе с застройщиком, например, по схеме ЖСК, страхование действовать не будет. Также нужно понимать, что закон гарантирует возврат вложенных денежных средств, но не гарантирует получение квартиры или суммы, эквивалентной стоимости квартиры, на момент страхового случая. При этом закон никак не защитит тех, кто идет на юридические взаимоотношения с застройщиком, находящиеся за пределами действия закона о долевом строительстве. Во многом проблема «обманутых дольщиков» обусловлена была именно тем, что неквалифицированные инвесторы, соблазнившись недорогими предложениями и уговорами, что все будет в порядке, шли на сделки с застройщиками, несшие слишком большие юридические и финансовые риски и не подпадавшие под защиту государства, и подписывали документы, даже толком не прочитав их и не убедившись, что их текст соответствует сути сделки, обещаниям и уговорам. Это не говоря уже об откровенных мошенниках, которые изначально собирали деньги на строительство и даже не думая строить, а потом исчезали с собранной суммой.
2. Злоумышленники тоже не стоят на месте, и они в любом случае будут подстраиваться под существующие законы, искать лазейки и придумывать новые мошеннические схемы. В нововведении речь идет скорее о том, чтобы максимально защитить дольщиков от рисков недостроя в случае, если застройщик не является мошенником, а не смог завершить строительство из-за объективных причин. Ведь большая часть обманутых дольщиков — это люди, пострадавшие именно из-за неправильного менеджмента компаний, а не от мошеннических действий.

Полностью избежать мошеннических действий, как показывает пример регулярного рынка недвижимости, где также действует система страхования, — практически невозможно.

3. Покупка новостройки на ранней стадии строительства, т.е. участие в долевом строительстве, в большей степени продиктовано желанием уменьшить собственные затраты при покупке жилья. И чем более ранняя стадия, тем больше экономия, и тем выше риск. Так было всегда. Но это участие, даже с учетом риска, позволяло многим людям, семьям улучшить свои жилищные условия. И именно это обуславливает постоянный спрос на снижение цены.
4. Высокая стоимость банковских кредитных ресурсов заставила застройщиков искать альтернативные источники инвестиций со стороны будущих собственников. И до тех пор, пока скидка за ранние инвестиции будет для застройщика выгоднее использования банковских средств, он будет привлекать дольщиков.

Вступающий в силу закон об обязательном страховании участников долевого строительства, на мой взгляд, будет иметь последствия:

1. Застройщик, застраховав привлечение денег, будет должен оплатить это. Получение банковской гарантии также не бесплатно. Таким образом, будут расти его затраты. И застройщик захочет их компенсировать. Учитывая, что с 1 января все застройщики будут в аналогичных условиях, рыночная цена новостроек поднимется на сумму, покрывающую размер страховки. Таким образом, первым результатом нового закона будет рост цен на новостройки.
2. На рынке недвижимости большую долю занимают квартиры «вторичного» сегмента и дома, реализуемые после ввода в эксплуатацию, например по ПДКА. Эти сделки не нужно страховать, а значит, нет необходимости, как в новостройках по ДДУ, поднимать цену. Рыночный механизм может не позволить рост цен (или сильно снизить его) в новостройках. Тогда застройщик встанет перед выбором — что для него дешевле: стоимость страховки за привлечение денег дольщиков или проценты по банковскому кредиту.
3. Действительно, в России еще много обманутых дольщиков. Но данный закон не борется с мошенничеством. Он лишь создает процедуру возврата денег участникам долевого строительства при невыполнении застройщиком своих обязательств. Это, безусловно, большой шаг, дополнительная гарантия. За счет покупателя. Таким образом, данный закон должен привести к уменьшению числа обманутых дольщиков. Но он не дает механизм снижения количества проблемных строек.
4. Статьей 15.2. вводится механизм страхования гражданской ответственности застройщик. Теперь исполнение обязательств застройщика может обеспечиваться поручительством банка (ст.15.1 214-ФЗ) страхованием гражданской ответственности (посредством участия в обществе взаимного страхования или заключения договора страхования гражданской ответственности). Указанные поправки вступают в силу по

истечении года с момента опубликования, т.е. после 31.12.2013 года. Следовательно, и действие этих статей распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве, которые возникнут с 01.01.2014 года. В связи с тем, что закон обратной силы не имеет, у застройщиков, которые уже ведут строительство, такая законная обязанность не возникает.

Безусловно, проекты строительства в 2014 году застройщики будут обязаны начинать возводить только с соблюдением поправок в 214-ФЗ.

Сегодня говорить о реализации закона сложно. Возможно, будут выявлены недостатки, возможно, он будет идеален. Однако это в любом случае шаг к обеспечению будущей стабильности и прозрачности на рынке строящегося жилья. Основной вопрос вызывает не идея закона, а то, как он будет воплощаться на практике.

Избежать мошенничества в долевом строительстве можно. Важно подходить к этому вопросу осмысленно. А если не хватает собственного опыта в этом вопросе и остаются сомнения, обращаться к специалистам-риелторам, имеющим высокую деловую и профессиональную репутацию. Ведь для этого они и существуют.

Ипотечный брокер ООО «Агентство недвижимости «Адвекс» Вероника Новикова