

ПОКУПАЕМ КВАРТИРУ В НОВОСТРОЙКЕ



Отношению по инвестированию гражданами денежных средств в строительство жилья на сегодняшний день урегулированы [Федеральным законом от 30.12.2004 N 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"](#) (далее – «Закон»). Однако несмотря на достаточно строгое правовое регулирование данных отношений, до сих пор можно столкнуться с обманом в этой сфере (например, по данным Министерства строительного комплекса Московской области, на начало 2015 года в Подмосковье насчитывалось 34 проблемных объекта и около 6 тыс. обманутых дольщиков). Более того даже заключение договора участия в долевом строительстве не может гарантировать, что гражданин не столкнется с такими проблемами, как нарушение сроков строительства, отсутствие у застройщика всех необходимых разрешений и даже банкротство застройщика. Тем не менее, вероятность возникновения разного рода неприятных неожиданностей можно значительно снизить, если подходить к выбору застройщика и заключению договора внимательно и ответственно.

На практике встречается [несколько видов договоров](#), по которым реализуются квартиры в новостройках:

- ❁ договоры участия в долевом строительстве,
- ❁ предварительные договоры участия в долевом строительстве или купли-продажи недвижимости (далее – «предварительные договоры»),
- ❁ договоры об участии в жилищно-строительных (ЖСК) и жилищно-накопительных кооперативах (ЖНК).

Ранее также можно было встретить [договоры соинвестирования, договоры купли-продажи будущей недвижимости и некоторые другие](#).

Реализация незавершенных строительством новостроек возможна [путем уступки прав по договору](#) лицом, которое ранее приобрело права на объект у застройщика.

Безусловно, [наибольший объем гарантий для потребителя установлен, если между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве](#).

Для заключения такого договора законом установлена обязательная письменная форма, а заключенным он считается с момента его [государственной регистрации](#). Регистрация договора предполагает определенные гарантии против перепродажи квартиры другому дольщику. Кроме того регистрирующий орган проверяет наличие в договоре обязательных условий, закрепленных в законе

В соответствии с п. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" [договор долевого участия должен в обязательном порядке содержать:](#)

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Предмет договора должен быть описан в соответствии с проектной документацией и таким образом, чтобы можно было выделить конкретную квартиру в составе многоквартирного дома. В случае ненадлежащего описания предмета договора, он может быть признан незаключенным. Перед подписанием договора проверьте, оформлена ли у застройщика проектная документация: ее застройщик обязан предъявить для ознакомления по требованию гражданина (п. 4 ч. 2 ст. 21 Закона).

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты. Обратите внимание: уплата доли является одной из основных обязанностей покупателя и нередко суд становится на сторону дольщика только благодаря факту ее исполнения.

Если застройщик возводит жилье эконом-класса по соглашению с органом государственной власти или органом местного самоуправления, то цена ДДУ в расчете на один квадратный метр объекта не может превышать размер, установленный таким соглашением (п. 3 ч. 10.1 ст. 4 Закона). Например, цена квадратного метра в домах, построенных по программе "Жилье для российской семьи не должна быть более 35 тыс. руб. за один кв. м (п. 3 Основных условий и мер реализации программы "Жилье для российской семьи" в рамках государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации", утвержденных постановлением Правительства РФ от 5 мая 2014 г. № 404).

4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Обязанность застройщика вернуть внесенные дольщиками денежные средства и уплатить различные виды компенсаций, если что-то пойдет не так, обеспечивается залогом предназначенного для строительства земельного участка (прав аренды этого участка) или объекта незавершенного строительства. Дополнительно застройщик должен заключить договор банковского поручительства или страхования гражданской ответственности в целях обеспечения исполнения обязательств по передаче жилого помещения участникам долевого строительства (ст. 12.1 Закона).

Немалое число застройщиков *вместо заключения договора долевого участия в строительстве предлагают инвесторам заключить предварительный договор.* С одной стороны, это лишает потребителя многих гарантий, предоставляемых законодательством дольщикам, с другой стороны, это значительно снижает стоимость объекта, поскольку застройщик не несет дополнительных расходов по обеспечению исполнения своих обязательств.



Суть предварительного договора заключается в следующем: застройщик обязуется заключить с покупателем основной договор купли-продажи в будущем, когда он достроит

дом, получит разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и всю необходимую документацию. Это означает, что по завершении строительства застройщик должен оформить право собственности на квартиру на себя, в дальнейшем же заключается договор купли-продажи готового объекта.

Предварительный договор купли-продажи жилья **не подлежит государственной регистрации**, в связи с чем риски многократной продажи одной и той же квартиры разным покупателям и иные риски значительно возрастают. Например, если застройщик не получил все необходимые разрешения, то **объект строительства может быть признан самовольной постройкой**. Самовольная постройка подлежит сносу, а взыскать убытки с застройщика может оказаться непростым делом, поскольку к этому моменту он может быть уже ликвидирован.

Однако и в такой ситуации права потребителя-инвестора могут быть защищены. Суд может признать предварительный договор (а также иной договор, целью которого является приобретение строящегося жилья) договором долевого участия в строительстве и возложить на застройщика обязанность по предоставлению документов на государственную регистрацию. Это возможно **при соблюдении двух условий**:

- ✿ в предварительном договоре содержатся все условия, необходимые для заключения ДДУ (ч. 4 ст. 4 Закона);
- ✿ застройщик соответствует требованиям закона, предъявляемым к застройщикам об участии в долевом строительстве (п. 9 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г.).

Суды общей юрисдикции рассматривают споры о праве дольщиков на построенное жилье в основном в их пользу, особенно, если в составленных документах соблюдены все предусмотренные законом требования, и покупатели выполнили все условия по договору. Как указывает ВС РФ в подобной ситуации суды должны исходить из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон независимо от наименования договора (Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г.).

Закон допускает привлечение денежных средств граждан для строительства жилья жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами.

Однако сами отношения, возникающие в связи с этим между гражданами и жилищно-строительными либо жилищными накопительными кооперативами Федеральным законом от 30.12.2004 N 214 не регулируются (п. 11 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г.), в том числе в части применения мер ответственности за нарушение сроков строительства

ЖСК и ЖНК создаются в порядке, установленном разделом 5 Жилищного кодекса РФ и Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах». В обоих случаях имущество кооперативов образуется за счет паевых и



иных взносов членов кооперативов, а также доходов, полученных кооперативами от осуществляемой ими предпринимательской деятельности.

Между ЖСК и ЖНК имеется ряд различий. ЖСК – это по сути "кооператив одного дома", тогда как деятельность ЖНК может не ограничиваться строительством одного объекта. ЖНК может сам выступать в качестве застройщика или участника строительства, а также приобретать жилье для пайщиков как на первичном, так и на вторичном рынках недвижимости.

Деятельность кооперативов контролируется государством:

- на ЖСК распространяются меры государственного надзора в области долевого строительства, а реализуют их действующие в субъектах федерации контролирующие органы (ч. 1 ст. 123.2 Жилищного кодекса РФ).

- надзор за деятельностью ЖНК осуществляется Банком России в части их финансовой деятельности. Так, регулятор контролирует финансовую устойчивость ЖНК и деятельность кооператива по привлечению и использованию денежных средств пайщиков (ст. 50, п. 1-8 ч. 1 ст. 51 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»).

В то же время участие в кооперативах несет для потребителя определенные риски: в соответствии с законодательством устав кооператива должен содержать порядок покрытия пайщиком понесенных кооперативом убытков (п. 1 ст. 113 Жилищного кодекса РФ, п. 12 ч. 2 ст. 11 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»). То есть пайщик личными средствами отвечает за покрытие понесенных кооперативом убытков. Это может быть предусмотрено и договором паенакопления или иным подобным договором. Решением общего собрания пайщика вовсе могут исключить из кооператива за те или иные нарушения (за просрочку платежа, нарушение срока приемки квартиры и т.д.).

Договоры, заключенные с застройщиками, работающими по схемам ЖСК или ЖНК, государственной регистрации не подлежат, а значит существует риск "двойной" продажи объекта.

*Информация подготовлена Консультационным центром
ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Красноярском крае»
по материалам, опубликованным на сайте ГАРАНТ.РУ:
<http://www.garant.ru/article/653056/#ixzz3n6wUEKpI>*