

Приобретение жилого помещения с использованием жилищной субсидии: практические рекомендации.

В соответствии с Федеральным законом от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» правом на получение субсидии на приобретение (строительство) жилого помещения обладают следующие категории граждан:

- военнослужащие, на весь срок военной службы обеспечиваемые служебным жильем, общая продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более, и совместно проживающие с ними члены их семей;

- военнослужащие, на весь срок военной службы обеспечиваемые служебным жильем, увольняемые с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более, и совместно проживающие с ними члены их семей;

- военнослужащие, заключившие первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 1998 г. (за исключением курсантов военных профессиональных образовательных организаций и военных образовательных организаций профессионального образования) и подлежащие увольнению с военной службы после 1 января 2005 г., и совместно проживающие с ними члены их семей;

- члены семей погибших (умерших) военнослужащих, признанные нуждающимися (либо имевшие основания быть признанными нуждающимися) в жилых помещениях, предоставляемых за счет средств федерального бюджета, выделенных Минобороны России (иному федеральному органу исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба) на обеспечение жильем военнослужащих;

- граждане, уволенные с военной службы с оставлением на учете нуждающихся в жилых помещениях Минобороны России (иного федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба).

= Преимущества получения жилищной субсидии =

- ✓ Позволяет приобрести жилое помещение в любом избранном месте жительства вне зависимости от наличия готового жилищного фонда Минобороны России.
- ✓ Возможность воспользоваться жилищной субсидией с привлечением средств материнского капитала, кредитных и собственных средств.
- ✓ Возможность использовать жилищную субсидию на приобретение строящегося жилья.
- ✓ Возможность самостоятельно определять характеристики (площадь, планировку, этаж) и вид приобретаемого жилого помещения (квартира, дом, коттедж).

= Расчёт размера жилищной субсидии =

Правила расчета субсидии для приобретения или строительства жилого помещения (жилых помещений), предоставляемой военнослужащим-гражданам Российской Федерации и иным лицам в соответствии с Федеральным законом «О статусе военнослужащих», утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 февраля 2014 г. № 76.

Размер жилищной субсидии рассчитывается на основании норматива общей площади жилого помещения с учетом права на дополнительную площадь, норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации, определяемого 1 раз в полугодие Минстроем России, а также поправочных коэффициентов.

Онлайн-калькулятор расчета жилищной субсидии позволяет рассчитать размер полагающейся жилищной субсидии и содержит необходимые пояснения и интерактивные подсказки, раскрывающие и поясняющие порядок расчета жилищной субсидии.

Для расчета жилищной субсидии необходимо:

- ввести данные о количестве членов семьи;
- ввести данные о наличии или отсутствии права на дополнительную площадь жилого помещения;
- выбрать соответствующий диапазон выслуги лет, от которого зависит повышающий коэффициент, существенно влияющий на размер жилищной субсидии.

ВАЖНО! Если выслуга лет у вас составляет от 10 до 19 лет, но в настоящее время вы уволены с военной службы по достижении предельного возраста, по состоянию здоровья или в связи с ОШМ с оставлением на учете нуждающихся в жилых помещениях, для расчета суммы жилищной субсидии вам необходимо выбрать выслугу в размере 20 лет.

= Приобретение жилого помещения =

Для того чтобы минимизировать риски при покупке жилого помещения, необходимо ответить на следующие вопросы.

1. В каком доме вы будете покупать квартиру?
2. Кто будет заниматься покупкой квартиры?
 - a. риэлторские услуги;
 - b. самостоятельное приобретение жилого помещения.

1. В КАКОМ ДОМЕ ВЫ БУДЕТЕ ПОКУПАТЬ КВАРТИРУ?

Для начала неплохо определиться, где вы собираетесь покупать квартиру: на вторичном или первичном рынке? У каждого варианта есть свои плюсы и минусы, так что сравнение тут неуместно.

Минусом новостройки будет являться то, что вы будете вынуждены потратить долгое время на процесс обустройства жилья – зачастую квартира в новостройке сдается в грязном виде и с «голыми стенами». Невысокая цена квадратного метра первичной квартиры с лихвой покрывается суммой, которую вы должны будете выложить на ее отделку.

Покупка квартиры на вторичном рынке избавит вас от подобных хлопот, но может принести другие проблемы. Так, например, накопленный износ здания порой требует не меньших вложений в ремонт, чем в первичной квартире, а сама жилплощадь иногда имеет весьма «криминальную» историю и различные обременения (ипотека, аренда, рента с пожизненным содержанием и т. д.)

2. КТО БУДЕТ ЗАНИМАТЬСЯ ПОКУПКОЙ КВАРТИРЫ?

Решите, кто будет заниматься поиском квартиры (нужного объекта и оформлением-регистрацией сделки): вы или специалист по недвижимости?

Трезво оцените свои шансы: при самостоятельной покупке вы, возможно, и сэкономите комиссионные, но зато потратите уйму времени, сил и нервов. В настоящее время распространенной стала практика приобретения жилого помещения через компанию, оказывающую риэлторские услуги. Вместе с тем, к сожалению, до сих пор нередки случаи обмана неблагонадежными риэлторскими компаниями своих клиентов.

Для того, чтобы обезопасить себя от возможных неблагоприятных последствий, при выборе соответствующей компании ведущие риэлторские агентства рекомендуют придерживаться следующих несложных правил.

1. Необходимо выбрать надежную риэлторскую компанию, дорожащую своей репутацией, которая оценит реальный объем работ и назовет адекватную стоимость своих услуг.

Стоимость услуг не может быть заведомо низкой, потому что мошенники, скорее всего, назовут приятную для Вас «серую» цифру, при этом Вы никогда не узнаете, сколько заплатили на самом деле.

Для того чтобы оценить адекватность называемой Вам цифры, обзвоните несколько крупных компаний, оказывающих риэлторские услуги в Вашем городе, и уточните у консультантов ориентировочную стоимость услуг.

2. При выборе риэлторской компании для покупки недвижимости также важно знать, что сделка с помощью агентств обычно проходят в три этапа:

На первом этапе между клиентом и риэлторским агентством заключается первичный договор о поиске недвижимости для купли-продажи. На этом этапе клиент, как правило, выплачивает агентству определенную небольшую сумму, обычно 15-20 тысяч рублей.

На втором этапе, когда жилплощадь уже найдена, подписывается основной договор о сделке и покупатель выплачивает продавцу аванс в установленном договором размере, обычно 50-100 тысяч рублей. Причем в Москве этот аванс закладывается в банковскую ячейку.

Взять его оттуда при благополучном прохождении сделки может только продавец недвижимости. Если сделка срывается по вине продавца, аванс покупателю возвращается. Если сделка срывается по вине покупателя, аванс ему не возвращается. Вся эта процедура также детально расписывается в договоре.

На третьем этапе подписываются все документы по данной сделке, и происходят окончательные расчеты между всеми ее участниками: продавцом, покупателем, агентством.

Если агентство предлагает именно такой вариант работы и заключения сделки, то это также говорит в пользу его надежности.

3. В обязательном порядке необходимо составить договор на оказание риэлторских услуг (см. первый этап работы агентства с клиентом, указанный в пункте 2).

Риэлторские компании, которые не боятся взять на себя ответственность за результат своей работы, в первую очередь заключат с Вами договор на оказываемые услуги.

При этом договоры, составленные юридически грамотно, должны содержать следующие условия:

- права, обязанности и ответственность сторон;
- сроки оказания услуг;
- стоимость услуг и порядок расчёта за оказанные услуги;
- порядок разрешения споров, включая порядок направления претензии и сроки ответа на неё;
- юридический адрес компании, её ОГРН и ИНН (по данным номерам на официальном сайте управления налоговой службы по Вашему региону Вы сможете проверить факт государственной регистрации данной компании как юридического лица), контактные телефоны.

Примечание: Поскольку риэлторские компании ориентированы на широкий круг клиентов, договоры, как правило, составляются ими без использования специальных терминов, легко читаются и доступны в понимании, что также обеспечивает прозрачность оказываемых услуг.

Неблагонадежные риэлторские компании, наоборот, не будут настаивать на заключении договора, поскольку не хотят нести ответственность за свои действия.

4. Риэлторская услуга должна включать в себя юридическую экспертизу приобретаемого объекта недвижимости (в частности, наличие у продавца правоустанавливающих документов, полномочия продавца на совершение сделки).

Зачастую неблагонадежные риэлторы халатно относятся к проверке объекта недвижимости, который приобретает их клиент, что чревато лишением прав на приобретенное жилье.

5. Полная прозрачность оказываемых риэлтором услуг.

Суть в том, что клиент видит только 10 – 15 % проделанной работы, поэтому при выборе риэлторской компании поинтересуйтесь, будет ли Вам предоставлен подробный отчет с перечнем произведенных работ, понесенных затрат и издержек. Данный отчет позволит Вам увидеть реальный объём и качество выполняемой риэлтором работы.

6. Добросовестные риэлторские компании дают гарантию на каждую оказываемую услугу.

Какие именно гарантии по сделкам купли-продажи предоставляет конкретное риэлторское агентство, следует узнавать при первой же беседе с сотрудником агентства еще по телефону.

Самая основная гарантия, которая нужна покупателю – это официальное подтверждение того, что продавец жилья является его собственником, и его имущественное право не отягощено правами третьих лиц. Поэтому профессиональные риэлторы должны проверять права собственности на данную недвижимость. Обязательно уточните, занимается ли этим агентство недвижимости, в которое вы хотите обратиться.

Другая гарантия дается на оформление документов. Продавец обязан предоставить покупателю все документы для вступления нового владельца в имущественные права, а риэлтор обязан эти документы проверить и обеспечить их правильное оформление.

Кроме того, большинство современных риэлторских агентств работают в союзе со страховыми компаниями и выдают покупателям недвижимости дополнительные гарантии:

- ✓ **заключение предстраховой экспертизы, гарантирующее** покупателю, что после приобретения жилья у него не возникнет с ней каких-либо правовых проблем;
- ✓ уже после окончательного заключения сделки купли-продажи покупателю может быть выдано **страховое свидетельство и страховой полис на приобретенное жилье**. В соответствии с этими документами при каких-либо судебных разбирательствах, связанных с данным жильем, его новый владелец получит компенсацию своих судебных издержек в пределах страховой суммы.

Во всяком успешном агентстве на стенах офиса можно увидеть дипломы и свидетельства, выданные по итогам различных конкурсов и соревнований в профессиональной сфере. Будет совсем не лишним ознакомиться с этими документами, обращая внимание на то, кем они выданы.

Достойное агентство недвижимости, дорожающее своей репутацией и, что важнее, чья репутация не вызывает сомнений у коллег, обязательно входит в состав того или иного профессионального объединения.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

В случае если вы решили заниматься приобретением жилого помещения самостоятельно, в первую очередь обратите внимание на следующие моменты:

- *Узнайте, как часто перепродавалась квартира и в течение какого периода. Если часто и за короткое время – это должно вас насторожить.*
- *Определите, кто является хозяином квартиры. Если это люди без определенного рода занятий, то стоит также несколько раз подумать, прежде чем заключать с ними сделку.*
- *Следует внимательно проверить все документы, особенно если квартира продается по доверенности. Проверьте подлинность и сроки действия нотариальной доверенности. Следует знать, что такие виды доверенности как разовая и специальная выдаются на совершение только одной сделки. Доверенность выдается на срок, который должен быть указан в тексте доверенности. Если срок не указан, она действует в течение года со дня ее совершения. При этом следует иметь в виду, что доверенность, в которой не указана дата ее совершения ничтожна. Кроме того, учтите, что доверитель имеет возможность аннулировать выданную им доверенность в любой момент, поэтому важно получить подтверждение нотариуса о действительности документа. Если доверенность нельзя проверить, лучше перестрахуйтесь и откажитесь от покупки.*

ВАЖНО!

Документы, которые нужно проверять при заключении сделки купли-продажи жилого помещения:

1. Документ, подтверждающий право собственности на жилье (договор купли-продажи, обмена, наследования, дарения, приватизации, выдаваемое на их основании соответствующее свидетельство о праве собственности).

2. Выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРП), с помощью которой можно (и нужно) проследить историю сделок, которые совершены в отношении приобретаемой квартиры, а также убедиться в том, что на нее не наложен арест или она не заложена.

3. *Выписку из домовой книги*, в которой указывается информация о проживании в данной квартире лиц (нужно удостовериться, все ли прописанные в ней жильцы на момент совершения сделки выписаны, а также узнать, кто был прописан в квартире с момента постройки дома и куда эти люди выписались).

4. *Разрешительные документы из органов опеки и попечительства* (если в квартире проживают несовершеннолетние).

5. *Согласие супруга на отчуждение имущества, приобретенного в браке*, даже в том случае, если супруги находятся в разводе.

6. *Справку из Бюро технической инвентаризации* об отсутствии незаконных перепланировок.

7. *Справку об отсутствии задолженности за коммунальные услуги*.

= Долевое участие в строительстве =

Регулируется Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ).

Перед подписанием договора участия в долевом строительстве следует проверить следующее:

1. Информацию о застройщике.
2. Информацию о строящемся объекте (проектную документацию).
3. Договор.

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

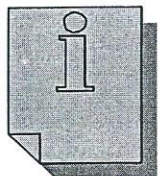
Значительную часть информации о застройщике вы можете почерпнуть из проектной декларации, которую застройщик в соответствии с Законом № 214-ФЗ обязан опубликовать в средствах массовой информации (газетах, специализированных изданиях и т.п.) или в сети Интернет (чаще всего публикуется на официальном интернет-сайте застройщика) не позднее чем за четырнадцать дней до начала заключения с гражданами договоров об участии в долевом строительстве.

В проектной декларации должны содержаться следующие сведения о застройщике:

- ✓ сведения о фирменном наименовании, месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы;
- ✓ данные государственной регистрации застройщика;
- ✓ информация об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления застройщика;
- ✓ сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов

недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;

- ✓ **данные о наличии у застройщика лицензии** (ее номер и срок действия, выдавший орган), предоставляющей право заниматься деятельностью по строительству многоквартирных домов;
- ✓ **финансовый результат текущего года**, размер кредиторской задолженности застройщика на день опубликования проектной декларации.



Нелишним будет изучить информацию на интернет-форумах дольщиков, приобретавших квартиры у данного застройщика, и задать интересующие вопросы.

2. ИНФОРМАЦИЯ О СТРОЯЩЕМСЯ ОБЪЕКТЕ

Прежде чем начать строительство, застройщик должен пройти ряд этапов:

Этап I. *Подготовительный этап, на котором застройщик принимает на себя обязательства осуществить строительство жилого дома.*

Этап II. *Оформление застройщиком прав на землю для строительства, проектной и разрешительной документации, дающей право застройщику осуществлять строительные работы.*

Этап III. *Приобретение застройщиком прав на привлечение денежных средств граждан и заключение договоров об участии в долевом строительстве.*

Этап IV. *Строительство и ввод в эксплуатацию жилого дома. Оформление прав собственности граждан-дольщиков, внесших денежные взносы в строительство.*

В связи с тем, что **Этап I** и **Этап II** должны быть пройдены застройщиком еще до привлечения денег граждан, то **вы, намереваясь стать дольщиком, имеете право потребовать у застройщика для ознакомления:**

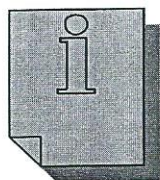
- разрешение на строительство;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства;
- заключение государственной экспертизы проектной документации;
- проектную документацию;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок, т.е. свидетельство о праве собственности или договор аренды земельного участка, срок которого не может быть меньше срока строительства и который, если заключен на срок более 1 года, должен содержать отметку Росреестра о его государственной регистрации.

Обратите внимание!

Предъявленные вам копии всех документов должны быть заверены надлежащим образом, исключая предоставление недостоверной информации.

Кроме того, полезно познакомиться с описанием проекта вашего будущего дома (в рамках проектной декларации), которое включает в себя:

- **данные о цели проекта строительства, об этапах и сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации;**
- **информацию о наличии у застройщика разрешения на строительство, сроке его действия;**
- **сведения о правах застройщика на земельный участок, о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства;**
- **сведения о расположении на земельном участке строящегося многоквартирного дома, его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, в том числе о количестве квартир, передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а также описание технических характеристик указанных квартир в соответствии с проектной документацией, описание нежилых помещений и их функционального назначения, сведения о составе общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства;**
- **информацию о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке законченного строительством объекта;**
- **данные о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;**
- **сведения о планируемой стоимости строительства многоквартирного дома;**
- **перечень организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчиков);**
- **способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору;**
- **информацию об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров об участии в долевом строительстве.**



Перечисленная информация и документы позволят вам до заключения договора об участии в долевом строительстве в полной мере уяснить перспективы реализации проекта застройки, оценить наличие у застройщика достаточных средств, в том числе финансовых, необходимых для реализации проекта, а также риски возникновения неблагоприятных последствий на этапе строительства.

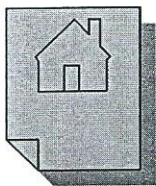
Самые распространенные риски:

- несостоятельность (банкротство) застройщика;
- возможность приостановления (прекращения) строительства контролирующими и надзирающими государственными органами в связи с несоблюдением застройщиком требований градостроительного законодательства при оформлении прав на производство строительных работ.

3. ДОГОВОР

В соответствии с Законом № 214-ФЗ, если застройщик не является жилищно-строительным и жилищным накопительным кооперативом либо не выпускает жилищные сертификаты, то привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов он может только путем заключения договора участия в долевом строительстве.

Справочно: деятельность жилищных кооперативов и выпуск ценных бумаг осуществляются согласно законодательству, регулиющему такую деятельность.



ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок **построить многоквартирный дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома **передать** соответствующий объект долевого строительства, то есть **квартиру, гражданину** — участнику долевого строительства, а **участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять квартиру** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

Такой договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Закон № 214-ФЗ устанавливает, что договор участия в долевом строительстве должен в обязательном порядке содержать следующие условия:

1. **Описание в соответствии с проектной документацией конкретного объекта долевого строительства (квартиры)**, который застройщик обязан передать гражданину после завершения строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию;

2. **Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства гражданину** — участнику долевого строительства;

3. **Цену договора, сроки и порядок ее уплаты;**

4. **Гарантийный срок на объект долевого строительства.**

Отсутствие в договоре указанных существенных условий будет означать, что договор не заключен, что повлечет отказ Росреестра в государственной регистрации такого договора.

ВАЖНО! Проверьте, чтобы срок передачи Вам готовой квартиры, указанный в договоре, согласовывался с предусмотренными проектной декларацией сроками строительства и сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Необходимо отметить, что государственная регистрация договора участия в долевом строительстве в силу статьи 25.1 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» 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.

В силу требований указанной нормы закона наличие государственной регистрации договора участия в долевом строительстве является основанием к отказу в государственной регистрации аналогичного договора участия в долевом строительстве в отношении того же объекта долевого строительства (квартиры).

Таким образом, вам желательно настоять на включении в договор условий о сроках, в которые застройщик обязан осуществить регистрацию указанного договора, чтобы предотвратить возможность недобросовестных действий застройщика в будущем.

Также следует знать, что к заключенному вами договору на участие в долевом строительстве применимы положения Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», в том числе об основаниях и условиях (размере) ответственности застройщика за нарушение договорных обязательств, включая сроки исполнения обязанности передать квартиру в построенном и сданном в эксплуатацию жилом доме, качество выполненных строительных работ и т.п.

ПРОБЛЕМНЫЕ СИТУАЦИИ

Пожалуй, самой главной проблемой для дольщиков является задержка возведения и сдачи дома. Затем идут трудности с передачей квартир в собственность и низкое качество построенного жилья. Эти неприятные сюрпризы могут подстерегать всех дольщиков, несмотря на вид подписанного ими договора.

Для того чтобы защитить себя от возможных рисков и успеть своевременно отреагировать на возникшую проблемную ситуацию, полезно знать, какие рычаги воздействия на застройщика имеются в вашем распоряжении на том или ином этапе строительства:

1. Строительство не начиналось.
2. Строительство начато, но не завершено в намеченный срок или приостановлено.
3. Строительство завершено.

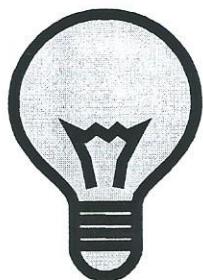
1. Строительство не начиналось

Если нет никаких признаков строительства на протяжении года или полутора лет, то это повод всерьез обеспокоиться, не является ли вторая сторона вашей сделки (застройщик или агентство) мошенником.

Как выявить мошенничество?

Во-первых, следует проверить наличие у застройщика разрешительной документации и прав на строительство дома.

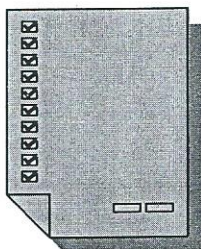
Разумеется, это нужно было сделать еще до подписания договора, но если по каким-то причинам Вы этого не сделали, сделайте немедленно.



Вам следует бить тревогу, если у застройщика отсутствуют:

- договор аренды земельного участка для строительства (или свидетельство о праве собственности застройщика на земельный участок);
- утвержденная проектная документация;
- разрешение на выполнение строительных работ.

Во-вторых, еще раз внимательно изучите подписанный вами договор.



Практика показывает, что наиболее рискованными являются следующие схемы оплаты приобретаемой квартиры:

- приобретение векселя;
- заключение предварительного договора купли-продажи;
- покупка квартиры через агента.

ВАЖНО! Если подписанный Вами договор представляет собой один из вышеперечисленных вариантов, это еще НЕ значит, что Вы имеете дело с мошенниками, но это значит, что Вам следует быть бдительными и в случае невыполнения второй стороной своих обязательств немедленно обращаться в суд.

Приобретение векселя (или заключение договора займа)

В этом случае гражданин дает застройщику денежные средства «как бы» в долг, а застройщик формально принимает обязательство по истечении определенного срока передать в погашение долга квартиру. Но «на бумаге», то есть в векселе или договоре займа, указано только обязательство застройщика оплатить вексель (возвратить заем).

В указанной ситуации существует риск неисполнения застройщиком обязательства передать квартиру, и гражданин не сможет принудить застройщика к этому, а сможет только взыскать сумму «долга», которая даже с учетом

процентов за пользование денежными средствами явно обесценится вследствие инфляции. В указанном случае гражданин может обратиться за защитой своих прав только в суд общей юрисдикции по месту нахождения застройщика. Содержанием исковых требований будет взыскание с застройщика суммы платежа по векселю (или суммы займа) с процентами за пользование денежными средствами.

Заключение предварительного договора купли-продажи квартиры (или предварительного договора участия в долевом строительстве)

Смысл предварительного договора купли-продажи квартиры в том, что в будущем, когда застройщик получит разрешение, всю необходимую документацию и построит дом, он заключит с вами основной договор купли-продажи готовой квартиры.

Предварительный договор дает вам право не на жилое помещение, а на покупку этого жилого помещения в будущем. По предварительному договору подразумевается, что права на все квартиры приобретают не конкретные граждане-дольщики, а застройщик, т.е. формально схема следующая:

- застройщик заключает с участниками долевого строительства предварительный договор купли-продажи;
- построив дом, застройщик оформляет все квартиры на себя в собственность;
- застройщик продает их дольщикам уже по основному договору купли-продажи квартир.

В реальности деньги с покупателя застройщик получает по предварительному договору купли-продажи: квартира полностью оплачивается в момент его заключения, а не когда она появится физически.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации предварительный договор не содержит иных обязательств, кроме заключения в будущем основного договора, то есть не предусматривает уплаты денег за квартиру и передачу в собственность гражданину этой квартиры. Кроме того, предварительный договор купли-продажи жилого помещения не подлежит государственной регистрации, следовательно, у недобросовестного застройщика нет препятствий к заключению нескольких подобных договоров в отношении одной и той же квартиры, так называемых «двойных продаж».

Аналогичные риски содержит и предварительный договор участия в долевом строительстве.

Если застройщик нарушил обязательство заключить основной договор и передать квартиру к оговоренному сроку, вам следует обратиться в суд. Предметом иска будет:

- ✓ признать предварительный договор прекратившим свое действие;
- ✓ обязать застройщика возвратить денежные средства.

Требования о возврате денежных средств могут быть предъявлены только в суд общей юрисдикции по месту нахождения застройщика.

Если же выявится случай «двойной продажи», то гражданину, помимо подачи иска, следует обратиться в органы внутренних дел (по месту нахождения застройщика или строительства) о возбуждении уголовного дела по факту мошенничества.

Если Вы столкнулись с мошенничеством, единственный способ вернуть деньги — это обратиться в суд с иском о взыскании задолженности в связи с прекращением обязательств по предварительному договору.

Вместе с тем следует отметить, что на сегодняшний день заключение предварительных договоров купли-продажи квартир и участия в долевом строительстве — это широко распространенная практика, и в большинстве случаев граждане получают обещанные квартиры, поэтому не спешите подавать иск о возврате денег. Но если никакой строительной деятельности действительно не ведется, то готовьтесь к суду.

Договор через агента

Иногда используются схемы с привлечением промежуточного звена — агента, который обязуется инвестировать деньги граждан в строительство, а по его завершении взамен передать готовые квартиры, полученные от застройщика.

Гражданину предлагается заключить договор с компанией (якобы имеющей непосредственное отношение к застройщику), из которого следует, что гражданин передает агенту деньги и поручает использовать эти деньги для приобретения у застройщика квартиры и передачи ее гражданину. При этом агент чаще всего не имеет никаких договоров с застройщиком.

В таком случае застройщик не несет каких-либо обязательств перед гражданами, и если агент (как правило, это «фирма-однодневка») не исполнит обязанность по передаче квартиры, то требования о возврате денежных средств гражданин может предъявлять в судебном порядке только агенту.

В таком случае вам также имеет смысл обратиться в органы внутренних дел (по месту нахождения агента) о возбуждении уголовного дела по факту мошенничества.

2. Строительство начато, но не завершено

Порядок действий дольщика в такой ситуации будет зависеть от того, на каком этапе остановилось строительство дома, а также от того, как составлен договор на приобретение квартиры. Эти случаи требуют индивидуального рассмотрения, поэтому настоятельно рекомендуем вам посоветоваться с опытным юристом, прежде чем совершать те или иные действия.

В случае если ваш договор с застройщиком оформлен в соответствии с Законом № 214-ФЗ, и застройщик нарушил свои обязательства по передаче приобретенной Вами квартиры, у Вас есть возможность:

- ✓ расторгнуть договор, получив обратно свои деньги;
- ✓ не расторгать договор, но требовать деньги и проценты за пользование ими, выплаты неустойки.

Если же ваш договор не подпадает под действие Закона № 214-ФЗ и в нем не предусмотрена возможность его расторжения в одностороннем порядке, то для отстаивания своих прав Вам придется обращаться в суд.

Расторжение договора

В соответствии с Законом № 214-ФЗ при несоблюдении застройщиком сроков передачи жилых помещений у вас есть право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возвратить денежные средства, уплаченные по договору участия в долевом строительстве. Напомним, что такое право есть только у тех граждан, чьи договоры с застройщиками составлены в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ.

Для расторжения договора Вам необходимо составить в письменной форме и направить застройщику уведомление об отказе от договора.

Договор считается расторгнутым со дня направления вами застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

При этом застройщик обязан не позднее 10 рабочих дней возвратить вам полученные по договору денежные средства в полном объеме, а также уплатить проценты за пользование указанными денежными средствами в двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства первого взноса в счет цены договора и до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства.

Если же застройщик не возвращает деньги в указанный срок, то вам следует направить исковое заявление в суд с требованием взыскать с застройщика всю сумму долга.

Требование неустойки

Если у Вас есть основания полагать, что квартиру вам все-таки дадут, то при нарушении срока передачи вам жилого помещения вы можете не расторгать договор, а потребовать уплаты неустойки в размере, определяемом Законом № 214-ФЗ. И если застройщик добровольно не исполнит это требование, обратиться в суд за взысканием суммы неустойки.

3. Строительство завершено

3.1. Строительство завершено, но дом не введен в эксплуатацию

На данной стадии добиться оформления права собственности проще, т.к. строительство завершено. Здесь возможны два варианта судебной защиты ваших прав:



Иск о признании права собственности на квартиру

Его целесообразно подавать, если уже есть обмеры БТИ, поскольку, чтобы добиться удовлетворения судом заявленного вами требования, необходимо будет доказать, что объект (квартира) уже существует и имеет соответствующие характеристики как объект недвижимого имущества. Если обмеры БТИ уже есть (обычно, когда дом построен, БТИ производит обмеры достаточно быстро), то вопрос решается путем направления судебного запроса в БТИ на предмет предоставления поэтажного плана, экспликации и справки об адресе (об этом на стадии подготовки дела к судебному заседанию вам следует заявить ходатайство). Узнать, были обмеры БТИ или нет, можно путем запроса в БТИ. В судебном процессе дольщик должен ходатайствовать о том, чтобы суд оказал содействие при получении запроса. Суд готовит запрос, который дольщик должен сам предъявить БТИ.

Если обмеры БТИ еще не прошли, то следует направить усилия на то, чтобы добиться их проведения. Можно, например, предъявить в суд иск о понуждении застройщика (заказчика) произвести необходимые действия по получению обмеров (т.е. мы сперва направляем иск о понуждении, а потом уже, когда получим обмеры, иск о признании права собственности). Сразу отметим, это лишь один из возможных вариантов: если Вы столкнулись с подобной ситуацией, необходимо обязательно проконсультироваться с юристом.

Если же получить экспликацию не представляется возможным, то возникает сложность с признанием права собственности на конкретный объект недвижимого имущества, т.к. невозможно доказать в суде наличие объекта с определенными свойствами. В этом случае целесообразно предъявить иск о признании права собственности на долю в незавершенном строительстве объекта (квартиру).

ВАЖНО! *Обмер БТИ должен осуществляться наряду с принуждением застройщика выполнить свои обязательства — получить разрешение на ввод в эксплуатацию объекта. По этому вопросу следует дополнительно проконсультироваться с юристом.*

Иск о признании права собственности (доли собственности) в объекте незавершенного строительства

Если дом фактически построен, но не принят Государственной комиссией в эксплуатацию, право собственности на жилые и нежилые помещения в таком доме можно признать в судебном порядке.

Справочно: согласно части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Объекты незавершенного строительства (к которым относится фактически построенный, но не сданный с эксплуатацией объект жилого или нежилого фонда) можно отнести к разряду объектов недвижимого имущества только после регистрации его в качестве объекта незавершенного строительства.

Поскольку официальных подтверждений факта окончания строительства объекта не имеется, то приобретение права собственности на такой объект недвижимости возможно только в судебном порядке, путем подачи иска в суд по месту нахождения объекта незавершенного строительства о признании права собственности на такой объект.

ВАЖНО! После получения судебного решения о признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства это право подлежит обязательной государственной регистрации в управлении Росреестра по месту нахождения объекта незавершенного строительства.

По окончании государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства участник инвестиционного (долевого) строительства становится собственником данного недвижимого имущества и — после проведения обмеров БТИ и сдачи дома в эксплуатацию — сможет спокойно перерегистрировать право собственности с объекта незавершенного строительства на объект завершенного строительства.

3.2. Дом введен в эксплуатацию, но собственность не оформляется и квартира не передается

Подобная ситуация может возникнуть по разным причинам:

- имеются конфликты между заказчиком строительства, инвестором, а также подрядчиком;
- ликвидация или банкротство застройщика;
- другие причины.

В таких случаях застройщик затягивает оформление окончательного пакета документов, необходимого для регистрации прав собственности для участников инвестиционного проекта, который подается застройщиком или заказчиком строительства в управление Росреестра, после чего уже все соинвесторы имеют возможность обратиться в управление Росреестра и зарегистрировать свое право собственности на квартиру.

В данной ситуации следует обратиться в суд с иском о признании права собственности на квартиру.

Условием для предъявления иска о признании права собственности является наличие объекта, на который заявляется требование о признании права собственности, т.е. квартиры.

Основанием для обращения в суд также служат положения Главы 25 Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», признающие за Вами право требовать передачи вам квартиры в натуре и признания за вами

права собственности на жилое помещение, предусмотренное условиями договора. По данному вопросу лучше проконсультироваться с профессиональным юристом.

3.3. Двойная продажа

Если вы оказались в ситуации «двойной продажи» (когда права на получение в собственность одной квартиры продаются двум и более лицам), защита дольщиков происходит в судебном порядке путем признания права собственности.

Самой эффективной защитой от двойной продажи является именно своевременное обращение в суд с исковым заявлением.

В случае, когда вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, претендующий на эту квартиру кредитор утрачивает право требовать передачи квартиры. С другой стороны, если квартира еще не передана лицу, имеющему на нее право собственности, и на нее претендуют несколько кредиторов, Гражданский Кодекс устанавливает приоритет того из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, чем у других. Если же невозможно установить, чье обязательство, на основе которого предъявляется требование о передаче квартиры, возникло раньше всех, квартира подлежит передаче тому кредитору, который первым позаботился о защите своего права, т.е. предъявил исковое заявление. Однако кредитор, которому должна быть передана вещь, может вместо требования об отобрании квартиры у должника предъявить ему требование о возмещении убытков, ставших результатом нарушения обязанности должника передать ему принадлежащую ему квартиру.

Если вы не успели, и требования на квартиру были заявлены другим истцом ранее, следует заявить иски о взыскании с застройщика (продавца) убытков в вашу пользу в размере рыночной стоимости квартиры на день обращения в суд и взыскании неустойки по Закону Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Доказательствами убытков может служить предоставленная в суд оценка рыночной стоимости квартиры на момент обращения в суд. Указанную оценку можно заказать во многих оценочных компаниях, которые оказывают соответствующие услуги.

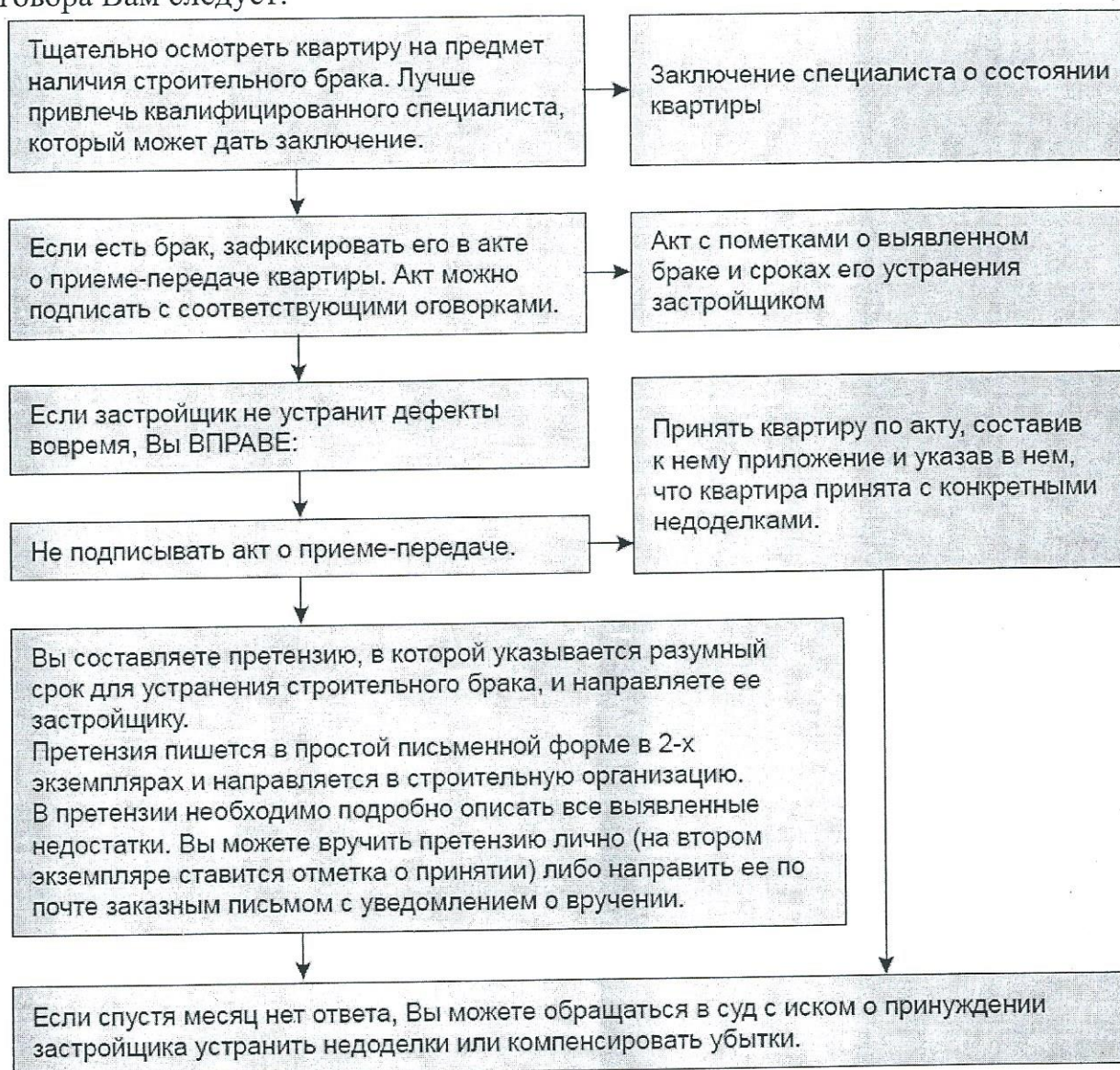
3.4. Дом сдан, но в квартире имеются недоделки и неисправности

Если ваш договор составлен с учетом положений Закона № 214-ФЗ и если переданное вам жилое помещение по качеству не соответствует условиям договора и проектной документации, то вы вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор.

Кроме того, вы вправе, но уже через суд, потребовать расторжения договора участия в долевом строительстве и возврата уплаченных по договору денежных средств с уплатой процентов за пользование ими в случае:

- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера (площади) квартиры;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома.

Если же Вы не намерены расторгнуть договор, то независимо от типа договора Вам следует:



ВНИМАНИЕ! В течение времени, отведенного на устранение недоделок, в квартире нельзя делать ремонт. Иначе трудно будет доказать, что это не Вы повредили жилье, переусердствовав с ремонтом.

После истечения срока, указанного в претензии, Вы можете сами приступить к устранению недостатков, взыскав затем расходы с застройщика. Перед началом ремонта необходимо:

- произвести оценку предстоящих работ (желательно силами оценщика, но в любом случае все расходы по ремонту должны быть документально подтверждены как на стройматериалы, так и на строительно-монтажные работы),
- известить застройщика о начале самостоятельного ремонта и расходах на него.

Извещение осуществляется также в письменной форме непосредственно с получением отметки о принятии или по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Лучше начинать делать ремонт спустя месяц с момента отправки извещения, но закон этот срок не оговаривает.

Если суд примет решение в вашу пользу, ответчик должен вернуть все расходы, связанные с ремонтом, в т.ч. на экспертизу.

После решения суда исполнительный лист передается судебным приставам-исполнителям по месту нахождения жилого помещения, и они взыскивают убытки с застройщика.

Материал подготовлен с использованием:

1. Брошюры «Как соинвесторам защитить свои права» / коллектив авторов Общественной организации «ЗА ЕДИНОЕ ПОДМОСКОВЬЕ». – Москва, 2008.
2. Информационных материалов, размещенных в Информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.tribuna.ru>