

**ЖИЛИЩНЫЙ  
ВОПРОС**

**О.А. Щеславская  
С.Ю. Сапрыкин**

# **КАК ОБМАНЫВАЮТ ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ**

**РУКОВОДСТВО ДЛЯ ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ**

- 🏠 какие бывают договоры на покупку квартиры
- 🏠 схемы привлечения инвестиций застройщиками
- 🏠 как подготовиться к покупке квартиры
- 🏠 как защитить свои права

Информационный партнер

Российский фонд алгебра

гросс  
online

# **КАК ОБМАНЫВАЮТ ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ**

## **РУКОВОДСТВО ДЛЯ ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ**

**О.А. ЩЕСЛАВСКАЯ, С.Ю. САПРЫКИН**

Щеславская Оксана Александровна является юристом крупной инвестиционно-риелторской компании в г. Москве. С 2001 года специализируется в вопросах, связанных с недвижимостью. Имеет опыт участия в судебных процессах по жилищным спорам, спорам о защите прав потребителей, а также большой опыт юридического консультирования в различных отраслях права, среди которых гражданское, жилищное, семейное, наследственное право.

Сапрыкин Сергей Юрьевич. Несколько лет возглавлял юридический отдел государственной управляющей компании в г. Москве. Имеет большой опыт консультаций физических и юридических лиц по вопросам предоставления жилищно-коммунальных услуг. У автора имеется опыт работы на руководящих должностях в различных отраслях права, в том числе: гражданском, хозяйственном, трудовом и налоговом. Кроме того, он специализируется на решении корпоративных вопросов и разрешении споров хозяйствующих субъектов. С.Ю. Сапрыкин также занимался частной юридической практикой.

### **Предисловие**

О том, как купить или продать, обменять, подарить квартиру, правильно оформить свои права на земельный участок, получить ипотечный кредит, можно узнать из многочисленных источников. Специалисты по операциям с недвижимостью оказывают всевозможные услуги по содействию в оформлении сделок с квартирами, жилыми домами. На просторах российской зоны Интернета существует масса ресурсов, посвященных тому, как правильно, с наименьшими затратами средств и времени осуществлять сделки с недвижимостью. Быстрыми темпами развивается ипотечное кредитование, инвесторы вкладывают средства в строительство жилья, вступил в силу и действует Жилищный кодекс РФ от 2005 года, что требует постоянного внесения изменений в уже существующее законодательство и принятия все новых и новых законов в жилищной сфере.

В связи с этим человеку, принявшему решение улучшить свои жилищные условия путем покупки квартиры, крайне важно сделать правильный выбор, оценить свои возможности, максимально выгодно вложив имеющиеся у него средства. В настоящее время существует две категории жилья, которые предлагаются к приобретению: квартиры в новостройках и квартиры в построенных, принятых в эксплуатацию домах (так называемые квартиры "на вторичном рынке жилья"). При выборе квартиры важно понимать разницу между квартирами из данных категорий.

Процесс покупки жилья осложняется тем, что сделка покупки может состоять из нескольких этапов, каждый из которых может создавать свои сложности для потенциального покупателя. Агентства недвижимости предлагают свои услуги по юридическому сопровождению таких сделок. Однако насколько им можно доверять? Как понять, что сотрудники агентства, в которое вы обратились, действительно компетентны? Ответ прост: нужно иметь хотя бы элементарные знания, которые и помогут сделать правильный выбор. В книге проведен сравнительный анализ приобретения и пользования квартирами в новостройках и квартирами, расположенными в принятых в эксплуатацию домах, процедуры их приобретения.

Важно не только стать собственником долгожданного жилья, но и уметь защищать свои права. Особое внимание авторы книги уделили этому вопросу.

## **Глава I. ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ. КАКАЯ ОНА БЫВАЕТ**

Покупка, аренда, продажа, ипотека жилья, получение его в порядке наследования или в дар, переустройство или перепланировка квартиры и прочее - все это можно отнести к жилищным правам граждан.

Именно жилые помещения являются объектами жилищных прав граждан.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом (таким имуществом, которое прочно связано с землей и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно) и пригодно для постоянного проживания граждан, т.е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям Законодательства.

Статья 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) устанавливает следующие виды жилых помещений:

1) жилой дом, часть жилого дома.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

2) квартира, часть квартиры.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

3) комната.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Как можно догадаться, жилым признается только то помещение, которое пригодно для постоянного проживания граждан. Критерием пригодности для постоянного проживания является то, что квартира или комната должны отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Для решения вопроса о соответствии того или иного помещения этим требованиям используются материалы бюро технической инвентаризации, санитарно-эпидемиологических служб, заключения технических (и иных) экспертиз и т.д. Для этих целей Правительство РФ в своем Постановлении от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу" устанавливает порядок признания помещения жилым.

Ниже перечислены требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Жилые помещения должны располагаться преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с функциональным зонированием территории.

Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения, в том числе входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны находиться в работоспособном состоянии, при котором возникшие в ходе эксплуатации нарушения в части деформативности (а в железобетонных конструкциях - в части трещиностойкости) не приводят к нарушению работоспособности и несущей способности конструкций, надежности жилого дома и обеспечивают безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования.

Основания и несущие конструкции жилого дома, а также основания и несущие конструкции, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не должны иметь разрушений и повреждений, приводящих к их деформации или образованию трещин, снижающих их несущую способность и ухудшающих эксплуатационные свойства конструкций или жилого дома в целом.

Жилое помещение, равно как и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, должно быть обустроено и оборудовано таким образом, чтобы предупредить риск получения травм жильцами при передвижении внутри и около жилого помещения, при входе в жилое помещение и жилой дом и выходе из них, а также при пользовании инженерным оборудованием и обеспечить возможность перемещения предметов инженерного оборудования соответствующих помещений квартир и вспомогательных помещений дома, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. При этом уклон и ширина лестничных маршей и пандусов, высота ступеней, ширина проступей, ширина лестничных площадок, высота проходов по лестницам, подвалу, эксплуатируемому чердаку, размеры дверных проемов должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения и размещения.

Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция, а в газифицированных районах также и газоснабжение). В поселениях без централизованных инженерных сетей в одно- и двухэтажных зданиях допускается отсутствие водопровода и канализированных уборных.

Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), оборудование и механизмы, находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологической безопасности. Устройство вентиляционной системы жилых помещений должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов (вспомогательных помещений) с жилыми комнатами.

Кратность воздухообмена во всех вентилируемых жилых помещениях должна соответствовать нормам, установленным в действующих нормативных правовых актах.

Инженерные системы (вентиляция, отопление, водоснабжение, водоотведение, лифты и др.), находящиеся в жилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть размещены и смонтированы в соответствии с требованиями безопасности, установленными в действующих нормативных

правовых актах, и инструкциями заводов - изготовителей оборудования, а также с гигиеническими нормативами, в том числе в отношении допустимого уровня шума и вибрации, которые создаются этими инженерными системами.

Наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 процентов, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях нестепрозрачных ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома.

Жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств.

Доступ к жилому помещению, расположенному в многоквартирном доме выше пятого этажа, за исключением мансардного этажа, должен осуществляться при помощи лифта.

Допустимая высота эксплуатируемого жилого дома и площадь этажа в пределах пожарного отсека, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны соответствовать классу конструктивной пожарной опасности здания и степени его огнестойкости, установленным в действующих нормативных правовых актах, и обеспечивать пожарную безопасность жилого помещения и жилого дома в целом.

В реконструируемом жилом помещении при изменении местоположения санитарно-технических узлов должны быть осуществлены мероприятия по гидро-, шумо- и виброизоляции, обеспечению их системами вентиляции, а также при необходимости должны быть усилены перекрытия, на которых установлено оборудование санитарно-технических узлов.

Объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в многоквартирном доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики.

В жилом помещении требуемая инсоляция должна обеспечиваться: для одно-, двух- и трехкомнатных квартир - не менее чем в одной комнате; для четырех-, пяти- и шестикомнатных квартир - не менее чем в 2 комнатах. Длительность инсоляции в осенне-зимний период года в жилом помещении для центральной, северной и южной зон должна отвечать соответствующим санитарным нормам. Коэффициент естественной освещенности в комнатах и кухнях должен быть не менее 0,5 процента в середине жилого помещения.

Высота (от пола до потолка) комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IА, IБ, IГ, IД и IVа должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах - не менее 2,5 м. Высота внутриквартирных коридоров, холлов, передних, антресолей должна составлять не менее 2,1 м.

Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли.

Размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается.

Размещение над комнатами уборной, ванной (душевой) и кухни не допускается. Размещение уборной, ванной (душевой) в верхнем уровне над кухней допускается в квартирах, расположенных в 2 уровнях.

Комнаты и кухни в жилом помещении должны иметь непосредственное естественное освещение.

Естественного освещения могут не иметь другие помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (коридоры, вестибюли, холлы и др.). Отношение площади световых проемов к площади пола комнат и кухни следует принимать с учетом светотехнических характеристик окон и затенения противостоящими зданиями, но не более 1 : 5,5 и не менее 1 : 8, а для верхних этажей со световыми проемами в плоскости наклонных ограждающих конструкций - не менее 1 : 10.

В жилом помещении допустимые уровни звукового давления в октавных полосах частот, эквивалентные и максимальные уровни звука и проникающего шума должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах, и не превышать максимально допустимого уровня звука в комнатах и квартирах в дневное время суток 55 дБ, в ночное - 45 дБ. При этом допустимые уровни шума, создаваемого в жилых помещениях системами вентиляции и другим инженерным и технологическим оборудованием, должны быть ниже на 5 дБА указанных уровней в дневное и ночное время суток.

Межквартирные стены и перегородки должны иметь индекс изоляции воздушного шума не ниже 50 дБ.

В жилом помещении допустимые уровни вибрации от внутренних и внешних источников в дневное и ночное время суток должны соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

В жилом помещении допустимый уровень инфразвука должен соответствовать значениям, установленным в действующих нормативных правовых актах.

В жилом помещении интенсивность электромагнитного излучения радиочастотного диапазона от стационарных передающих радиотехнических объектов (30 кГц - 300 ГГц) не должна превышать допустимых значений, установленных в действующих нормативных правовых актах.

В жилом помещении на расстоянии 0,2 м от стен и окон и на высоте 0,5 - 1,8 м от пола напряженность электрического поля промышленной частоты 50 Гц и индукция магнитного поля промышленной частоты 50 Гц не должны превышать соответственно 0,5 кВ/м и 10 мкТл.

Внутри жилого помещения мощность эквивалентной дозы облучения не должна превышать мощность дозы, допустимой для открытой местности, более чем на 0,3 мкЗв/ч, а среднегодовая эквивалентная равновесная объемная активность радона в воздухе эксплуатируемых помещений не должна превышать 200 Бк/куб. м.

Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых концентраций для атмосферного воздуха населенных мест, установленных в действующих нормативных правовых актах. При этом оценка соответствия жилого помещения требованиям, которым оно должно отвечать, проводится по величине предельно допустимых концентраций наиболее гигиенически значимых веществ, загрязняющих воздушную среду помещений, таких, как оксид азота, аммиак, ацетальдегид, бензол, бутилацетат,

диетиламин, 1,2-дихлорэтан, ксилол, ртуть, свинец и его неорганические соединения, сероводород, стирол, толуол, оксид углерода, фенол, формальдегид, диметилфталат, этилацетат и этилбензол.

Все жилые помещения на территории Российской Федерации подлежат учету, который включает в себя: технический (оперативный) учет, официальный статистический учет и бухгалтерский учет. Основу государственного учета составляет технический учет, порядок ведения которого устанавливает Государственный комитет Российской Федерации по жилищной и строительной политике, а возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, БТИ, методическое обеспечение которых осуществляет государственная специализированная организация <1>. Официальный статистический учет жилищного фонда осуществляется Государственным комитетом Российской Федерации по статистике и его территориальными органами на основе обобщения форм федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом, представленных БТИ, с периодичностью и в сроки, определяемые в ежегодных федеральных программах статистических работ. Бухгалтерский учет жилищного фонда производится в соответствии с Федеральным законом от 21 ноября 1996 г. N 129-ФЗ "О бухгалтерском учете" (в ред. от 30 июня 2003 г.) и иными нормативными правовыми актами.

-----  
<1> См.: Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 г. N 1301.

Все жилые помещения на территории Российской Федерации, признанные таковыми в порядке, утвержденном Правительством РФ, составляют жилищный фонд, который в зависимости от формы собственности подразделяется на <1>:

-----  
<1> См.: ст. 19 ЖК РФ.

1) частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Рассмотрим подробно частный жилищный фонд и жилые помещения, находящиеся в собственности физических (юридических) лиц.

Статья 18 ЖК РФ предусматривает обязательность государственной регистрации прав на жилые помещения: право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Жилищным кодексом Российской Федерации.

Статьей 131 ГК РФ устанавливается, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их переход и

прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) в данном случае относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст. 130 ГК).

Статья 131 ГК РФ (а также ст. 18 ЖК РФ) гласит, что право собственности граждан на жилые помещения в силу закона подлежит обязательной государственной регистрации. Государственная регистрация помещения осуществляется в случаях, когда данное помещение является самостоятельным объектом права. Так, если гражданин приватизировал квартиру, занимаемую им по договору социального найма, то государственной регистрации подлежит право собственности на эту квартиру в целом (отдельно на комнаты, составляющие квартиру, регистрировать право собственности не имеет смысла: объект права - квартира). Если же по договору найма он пользуется только комнатой в квартире и приватизировал ее (в случаях, когда это допускается законодательством), то регистрируется право собственности на комнату (объект права - комната).

Следует отметить, что в силу ст. 164 ГК РФ государственной регистрации подлежат не только права собственности в отношении недвижимого имущества, но и отдельные виды сделок с недвижимым имуществом.

Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с ГК РФ и вышеупомянутым Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Со вступлением в силу 31 января 1998 г. Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" введена единая процедура регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В соответствии со статьей 2 этого Закона государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной настоящим Федеральным законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр прав). Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

В соответствии с п. 2 ст. 4 этого же Закона обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона, т.е. после 31 января 1998 г. В соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" права на недвижимое имущество, возникшие до



момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Дело в том, что до вступления в силу этого Федерального закона, т.е. до 31 января 1998 г., отсутствовала единая система регистрации прав на недвижимое имущество, сделки в различных регионах РФ в различные периоды времени регистрировались органами технической инвентаризации, администрациями муниципальных образований. Законом о государственной регистрации устанавливается, что все права на недвижимое имущество, которые возникли у граждан до вступления в силу данного Закона (например, права собственности по договорам купли-продажи, права на наследство и т.д.), сохраняют свою юридическую силу. Государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества требуется только при государственной регистрации возникших после введения в действие данного Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие данного Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества.

Таким образом, государственная регистрация права на такой объект недвижимого имущества, как жилое помещение (если право на такое жилое помещение возникло у гражданина после 31 января 1998 г.), является единственным доказательством существования зарегистрированного права <1>.

-----  
<1> См.: ст. 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Следует отметить, что далеко не всегда подтверждением законности приобретения объекта недвижимого имущества может служить свидетельство о праве собственности, а также его отсутствие у правообладателя не всегда является отсутствием прав у данного правообладателя (например, потенциального продавца квартиры) в отношении данного жилого помещения. Особенно остро данный вопрос встает, когда речь идет о приобретении таких жилых помещений, как квартиры в строящихся домах.

## **Глава II. КВАРТИРА В НОВОСТРОЙКЕ. ОТКУДА БЕРУТСЯ ОБМАНУТЫЕ ДОЛЬЩИКИ**

Практика показывает, что многие граждане покупают жилье не только в домостроительстве, строительство которого уже завершено, но и заключают договоры, направленные на приобретение жилья еще на этапе строительства. Покупка квартиры в строящемся доме - эта тема в настоящее время стала предметом многочисленных споров, сообщений средств массовой информации. Злоупотребление продавцами таких квартир некомпетентностью покупателей, несовершенством действующего законодательства, регулирующего продажу квартир в строящихся домах, - эти и многие другие факторы породили большое количество прецедентов, когда лица, купившие квартиру в новостройке, теряют вложенные денежные средства и не становятся собственниками квартир (так называемые обманутые дольщики).

Однако очень небольшое количество имеющейся и доступной информации позволяет создать четкое представление о том, чем именно в юридическом и практическом смысле является квартира в новостройке, каковы особенности ее приобретения, риски утраты прав на такую квартиру, последствия такого приобретения.

Приобретение жилья на этапе строительства содержит ряд преимуществ. Эти преимущества мы сейчас и рассмотрим.

1. Стоимость жилья, приобретенного "на этапе котлована" (т.е. в самом начале строительства жилого дома) значительно ниже его стоимости после завершения строительства в готовом доме. Становится очевидным, почему большинство наиболее ликвидных с точки зрения потребителя квартир на завершающей стадии строительства дома приобретаются посредниками с целью их последующей продажи по большей стоимости.

2. Возможность внесения на этапе строительства в план строящейся квартиры личных замечаний и предложений, которые позволят получить после завершения строительства квартиру, наиболее соответствующую личным предпочтениям. При покупке квартиры на вторичном рынке жилья какие-либо изменения в планировке квартиры в настоящее время связаны с долгими и затратными процедурами согласования их плана в различных городских организациях и учреждениях.

3. Продажа квартиры в строящемся доме, которая с момента приобретения могла значительно вырасти в цене, например, с целью вложить полученные денежные средства в приобретение квартиры большей площади.

Не стоит забывать, что наряду с преимуществами существуют и риски приобретения жилья в строящихся домах.

1. При покупке квартиры в строящемся доме квартира определена только документально, физически она еще не построена, и потому приобретатель такой квартиры не может оценить всех потребительских свойств приобретаемого жилья.

2. Приобретатель квартиры в строящемся доме не может заключить договор купли-продажи, который в большей степени гарантировал бы ему защиту интересов, в связи с тем, что квартира еще не построена, не учтена органами технической инвентаризации.

3. Несовершенство существующего законодательства порождает массу нарушений со стороны застройщиков заключенного договора о приобретении квартиры в строящемся доме, которые могут повлечь для приобретателя последствия начиная от затягивания сроков сдачи дома в эксплуатацию и до возникновения прав иных лиц на приобретенную квартиру.

1 апреля 2005 года вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 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 об участии в долевом строительстве).

Необходимость в данном Законе назрела давно. В течение уже почти 15 лет ведется реализация инвестиционных прав на квартиры в недостроенных домах, и все это время отсутствовал специальный нормативный акт, регулирующий правоотношения в данной сфере.

Все это порождало и продолжает порождать многочисленные проблемы: заключение договоров без наличия документации, обосновывающей строительство, двойную реализацию квартир и иных объектов, составление некоторыми инвестиционными компаниями договоров только в своих интересах без указания сроков сдачи объекта, без указания ответственности, с последующим невыполнением взятых на себя обязательств. Основанная масса застройщиков выполняла взятые на себя обязательства (за исключением, разве что, соблюдения сроков строительства), но недобросовестные компании получали хорошую возможность для использования различных сомнительных схем и манипулирования вкладываемыми денежными средствами в строительство лицами, что подрывало доверие к рынку новостроек в целом.

Однако появление этого Закона вызвало далеко не однозначную реакцию у строительных компаний и других участников рынка недвижимости, поскольку он содержит ряд положений, ограничивающих их права и делающих затруднительным привлечение средств граждан и организаций в долевое строительство. При этом многие положения Закона, призванные на первый взгляд защитить права граждан, могут иметь обратный эффект. Хотя в целом Закон можно охарактеризовать как нужный и полезный для рынка недвижимости, по мнению многих специалистов, имеющих опыт, связанный с приобретением гражданами квартир в новостройках, ряд его положений нуждается в серьезной корректировке.

В настоящее время Закон претерпел уже несколько редакций (в редакции Федеральных законов от 18 июля 2006 г. N 111-ФЗ и от 16 октября 2006 г. N 160-ФЗ). Отдельные статьи последней редакции вступят в силу с 1 января 2007 года.

Рассмотрим некоторые наиболее важные положения Закона, плюсы и минусы Закона об участии в долевом строительстве как для застройщиков, так и для лиц, заключающих с застройщиками договоры участия в долевом строительстве.

1. Привлекать средства граждан и юридических лиц допускается только на основании Закона об участии в долевом строительстве, а также в случаях, если это предусмотрено законодательством Российской Федерации о жилищных накопительных кооперативах <1>.

-----  
<1> См.: ст. ст. 1, 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ (в ред. от 16 октября 2006 г.).

По мнению авторов, это означает, что теперь застройщики не могут привлекать средства граждан по каким-либо иным договорам, кроме договора участия в долевом строительстве (далее - договор долевого участия), предусмотренного Законом об участии в долевом строительстве. В частности, застройщики не могут заключить договор простого товарищества или какой-то другой смешанный договор. Конечно, не секрет, что для застройщиков существует возможность для разработки механизма, позволяющего обойти заключение договора долевого участия. Но, во-первых, это будет сложно сделать, а во-

вторых, гражданин (юридическое лицо) может обратиться в суд и признать сделки, являющиеся по существу договорами долевого участия в строительстве, но заключенные не в форме договора долевого участия, притворными и потребовать применения положений рассматриваемого Закона.

2. Привлекать денежные средства граждан для строительства жилых многоквартирных домов компания-застройщик может только после соблюдения следующих условий <2>:

-----

<2> См.: ст. 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ (в ред. от 16 октября 2006 г.).

- получения разрешения на строительство;
- опубликования проектной декларации;
- государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства.

При этом в случае несоблюдения хотя бы одного из этих условий и привлечения средств граждан граждане вправе потребовать немедленного возврата денежных средств с начислением процентов исходя из двукратного размера ставки рефинансирования, установленной Центральным банком РФ <1>.

-----

<1> Согласно телеграмме Центрального банка РФ от 20 октября 2006 г. N 1734-У начиная с 23 октября 2006 года ставка рефинансирования Банка России установлена в размере 11,0% годовых.

Данные положения Закона создают проблемы для застройщиков, т.к. привлекаемые средства граждан являлись для застройщика, по существу, аналогом беспроцентного кредита, а теперь застройщик будет вынужден искать иные источники финансирования расходов, необходимых до получения разрешения на строительство, что может вызвать его удорожание. Хотя определенные плюсы в данной норме для граждан есть: риск остаться без денег и без квартиры или получить квартиру с задержкой в 1 - 2 года, как это до настоящего времени случается, значительно снижается, и у людей будет больше оснований вкладывать деньги в доленое строительство. Действительно, если у компании-застройщика еще нет проекта, разрешения на строительство, не оформлены права на землю, а компания при этом собирает деньги под определенный проект, это вызывает подозрение. Никто не может гарантировать, что компания-застройщик в установленном законом порядке оформит права на землю, что соответствующие государственные органы утвердят именно тот проект, по которому привлекаются деньги граждан - участников долевого строительства, что в проект не будут внесены изменения, что выдадут разрешение на строительство и т.п. Стоит также отметить, что случаи, когда в ходе согласования документации меняется первоначальный проект, случаются довольно часто. Например, выясняется, что нельзя построить 20-этажный дом, а можно только 15-этажный из-за проблемы с грунтом, а застройщик уже реализовал инвестиционные права на квартиры с 16 по 20 этажи и т.п.

Кроме того, многие застройщики обеспокоены необходимостью предоставления любому заинтересованному лицу полной информации о себе, в том числе опубликованием проектной декларации. Теперь по Закону компания-застройщик обязана предоставлять любому обратившемуся лицу пакет документов для ознакомления с деятельностью своей компании, в том числе - свои учредительные и финансовые документы, а также сведения о проекте. По мнению многих компаний-застройщиков, такие требования являются

чрезмерными, так как некоторые сведения в настоящее время являются коммерческой тайной предприятий и могут быть использованы их конкурентами. Противоречия с Федеральным законом "О коммерческой тайне" нет, т.к. информацией, составляющей коммерческую тайну, может быть только информация, к которой нет доступа на законном основании. Рассматриваемый Закон такие основания вводит. Оправданно ли такое исключение информации из числа составляющей коммерческую тайну - вопрос уже скорее экономический.

Рассматривая вышесказанное, следует отметить, что в целом рынок новостроек после введения данной нормы стал более прозрачным - любое лицо сможет получить полную информацию по любому застройщику и по любому объекту строительства, причем информацию подробную.

3. Определены существенные условия, которые должны содержаться в договоре участия в долевом строительстве. Среди таких условий следующие <1>:

-----

<1> См.: п. 4 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ (в ред. от 16 октября 2006 г.).

1. Четкое определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства (конкретной квартиры) в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

2. Условие о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства. В случае нарушения срока застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку в размере 1/75 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Причем в договоре должен быть указан именно срок передачи квартиры, а не срок сдачи дома в эксплуатацию, как практиковалось до настоящего времени. Ставка рефинансирования составляет на настоящий момент 11%, соответственно неустойка составит намного меньше 3% неустойки, установленной законодательством о защите прав потребителей, которая применялась судами до введения в действие Закона об участии в долевом строительстве. При обращении граждан - участников долевого строительства в суд суды эту неустойку на практике снижали с учетом соразмерности.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты. Причем цена договора может быть изменена после его заключения, только если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения. Таким образом, признается неправомерным требованием компаний-застройщиков каких-либо доплат со стороны граждан - участников долевого строительства, если только иное не предусмотрено договором (ранее многие недобросовестные застройщики практиковали взимание различных доплат, даже если это не было предусмотрено договором).

4. Договором долевого участия в обязательном порядке устанавливается гарантийный срок на объект долевого строительства (жилых многоквартирных домов) <1>. Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее 5 лет. При отсутствии в договоре долевого участия хотя бы одного из перечисленных условий он считается незаключенным. Таким образом, застройщики не смогут больше предлагать к подписанию договоры без указания срока передачи квартиры, также вводится обязанность застройщика устанавливать гарантийный срок на квартиру. Важной является ссылка на проектную документацию, т.к. в настоящее время нередки ситуации, когда застройщики меняют планировку квартир,

"договариваются" с БТИ об изменении функционального назначения помещений (с балконов на веранды и т.п.).

-----

<1> См.: ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ (в ред. от 16 октября 2006 г.).

5. Введена государственная регистрация договора долевого участия и уступки прав требований по договору долевого участия <1>. Регистрацию будут осуществлять соответствующие подразделения Федеральной регистрационной службы. Данная мера является вполне разумной, она положит конец практике двойных продаж квартир и повысит доверие граждан - участников долевого строительства, а также иных инвесторов. Также договор будет проходить дополнительную проверку у регистратора на предмет его соответствия Закону об участии в долевом строительстве, и если в нем не будет указанных в Законе условий, то в регистрации будет отказано. Страхованием данная мера не может быть заменена, как предлагают некоторые участники рынка недвижимости, т.к. страхование само по себе не может гарантировать защиту от двойной реализации квартиры, а только направлено на возмещение ущерба. Кроме того, страхование стоит дополнительных денег.

-----

<1> См.: ст. 17 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ (в ред. от 16 октября 2006 г.).

6. Установлена обязанность компании-застройщика использовать денежные средства граждан-инвесторов по целевому назначению, то есть на строительство конкретного объекта (многоквартирного жилого дома) <2>. Данное положение Закона призвано уменьшить риск возникновения "строительных пирамид", когда средства вновь привлекаемых граждан расходуются на финансирование других проектов компании. Однако норма в Законе прописана нечетко, что может порождать споры, требуется ее конкретизация.

-----

<2> См.: ст. 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ (в ред. от 16 октября 2006 г.).

7. Новый Закон значительно усложнил порядок расторжения договора компанией-застройщиком <1>. Теперь застройщик может расторгнуть договор долевого участия только в судебном порядке и только в случае значительной просрочки со стороны гражданина - участника долевого строительства (более 3 месяцев). Это означает, что в случае просрочки оплаты застройщику необходимо будет ждать три месяца, затем подавать иск в суд. Суд по таким делам длится от трех месяцев до года. Все это время будет сохраняться неопределенность по поводу инвестиционных прав на квартиру. Нормы данной статьи неоправданно жестки по отношению к застройщику, могут вести в совокупности с остальными нормами Закона к подрыву его финансового состояния и дают почву для незаконных действий со стороны конкурентов и недоброжелателей. Хотя права граждан на первый взгляд защищаются максимально, данная норма может сработать и не в пользу граждан, т.к. они будут лишены возможности приобрести квартиры, которые ранее приобрели неплатежеспособные инвесторы. Безусловно, оградить инвестора от возможности одностороннего немотивированного расторжения застройщиком договора необходимо, но эти меры должны быть разумными.

-----

<1> См.: ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ (в ред. от 16 октября 2006 г.).

8. Вводя сложный порядок расторжения договора для застройщика, Закон об участии в долевом строительстве одновременно вводит упрощенный порядок расторжения договора лицом, заключившим договор с застройщиком. Установлено, что лицо вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора в следующих случаях:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

3) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

5) невыполнения застройщиком обязанностей в связи с нарушением качества строительства;

6) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

7) в иных предусмотренных договором случаях.

В случае одностороннего отказа гражданина - участника долевого строительства от исполнения договора застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства.

Важным является то, что установлен достаточно широкий перечень случаев отказа от исполнения договора, в том числе и в связи с приостановлением строительства, что может создать для застройщиков проблемы, т.к. очень часто строительство приостанавливается по тем или иным причинам. Причем в отличие от застройщика, который может расторгнуть договор только в судебном порядке, предусмотрен внесудебный (намного более простой) порядок расторжения договора лицом, заключившим с застройщиком договор. При этом важно отметить, что проценты начисляются со дня внесения денежных средств, а учитывая тот факт, что строительство само по себе процесс длительный, суммы могут быть значительными.

9. Не совсем понятной является и норма о солидарной ответственности банка и застройщика в случае, если строящийся дом находится в залоге у банка <1>. Данная норма нуждается в корректировке, т.к. получить кредит застройщику будет очень сложно. Запрещая застройщику привлекать средства дольщиков на

начальном этапе, Закон одновременно затрудняет доступ к банковским кредитам, что не выгодно ни застройщикам, ни банкам, ни гражданам.

-----  
<1> См.: ст. 15.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ (в ред. от 16 октября 2006 г.).

10. Органу по надзору и контролю в области долевого строительства предоставлены широкие полномочия, в том числе осуществление контроля за целевым использованием средств, получение отчетности, направление обязательных предписаний компании-застройщику и даже возможность подавать в суд иски в интересах граждан <2>. Ряд полномочий также нуждаются в корректировке, т.к. дают поле для злоупотреблений. Также для застройщика установлены большие штрафы за невыполнение отдельных положений Закона (до 50000 рублей).

-----  
<2> См.: ст. 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ (в ред. от 16 октября 2006 г.).

11. Законом об участии в долевом строительстве вводится такое понятие, как проектная декларация <3> - документ, включающий в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Она должна быть опубликована в СМИ или размещена в сети Интернет или других телекоммуникационных сетях общего пользования. При этом застройщик обязан предъявить любому обратившемуся лицу следующий комплект документов:

-----  
<3> См.: ст. 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ (в ред. от 16 октября 2006 г.).

- 1) учредительные документы застройщика;
- 2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) отчетность о финансово-хозяйственной деятельности застройщика по установленным формам;

5) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении застройщиком такой деятельности менее трех лет;

6) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

По требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 3) заключение государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- 4) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

5) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Следует отметить, что проектная декларация будет являться достаточно подробным документом, из которого любое заинтересованное лицо сможет узнать



максимум сведений о фирме-застройщике и о проекте строительства. В настоящее время застройщики неохотно идут на предоставление гражданам копий документов о фирме и документов, обосновывающих строительство. Теперь же с основными сведениями смогут ознакомиться все желающие.

В частности, в проектной декларации должны содержаться следующие сведения.

I. Информация о застройщике:

1) о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения - для застройщика - юридического лица, о фамилии, имени, отчестве, о месте жительства - для застройщика - индивидуального предпринимателя, а также о режиме работы застройщика;

2) о государственной регистрации застройщика;

3) об учредителях (участниках) застройщика;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации;

5) о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

6) о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

II. Информация о проекте строительства:

1) о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

2) о разрешении на строительство;

3) о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства;

4) о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

5) о количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

6) о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом;

7) о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения

на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

8) о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

9) о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков;

10) о перечне организаций, осуществляющих основные строительномонтажные и другие работы (подрядчиков).

После изучения данного перечня можно сделать вывод о том, что отражаемой в проектной декларации информации должно быть достаточно для принятия решения о заключении договора о долевом участии в строительстве.

12. Помимо рассмотренных выше положений Закон об участии в долевом строительстве содержит еще ряд положений, направленных на защиту прав граждан. В частности, четко определены порядок передачи объекта недвижимости, порядок залога объекта строительства, особенности рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, и другие.

После изучения Закона об участии в долевом строительстве можно сделать вывод о том, что он необходим, однако требует серьезной доработки. Если Закон будет более сбалансированным, это пойдет на пользу и лицам, инвестирующим средства в права на недвижимость, и застройщикам.

Рассмотренный нами Закон еще в самой первой редакции был принят достаточно давно. Однако многоквартирные жилые дома усиленными темпами возводятся уже порядка 10 лет, а проблема так называемых обманутых дольщиков, т.е. людей, вложивших свои сбережения в строительство жилья и в результате фактически ничего не получивших, не вернувших свои денежные средства, возникла еще до вступления в силу нового Закона о долевом участии в строительстве.

До вступления в силу этого Закона квартиры в новостройках могли быть реализованы на основании действовавших в тот момент времени законодательных актов, среди которых можно было назвать Гражданский кодекс Российской Федерации, Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики", Жилищный кодекс РСФСР, Закон РСФСР от 26 июня 1991 г. N 1488-1 (ред. от 10 января 2003 г.) "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" и ряд других законодательных актов.

Гражданский кодекс Российской Федерации регулирует отношения, возникающие в связи с заключением различных договоров, в том числе и договоров, предметом которых является приобретение жилья в строящихся домах.

В соответствии со ст. 19 Закона РФ "Об основах федеральной жилищной политики" (далее - Закон об основах федеральной жилищной политики), действовавшего ранее, граждане имели право на приобретение жилья в частную собственность без ограничения его количества, размеров и стоимости путем жилищного строительства, в том числе жилищного строительства товариществами индивидуальных застройщиков, участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, кондоминиумах, а также по другим законным основаниям.

В соответствии со ст. 49.1 Жилищного кодекса РСФСР (далее - ЖК РСФСР), действовавшего до принятия ЖК РФ, граждане могли улучшить свои жилищные условия путем приобретения в собственность жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда за плату в порядке, определяемом соответствующими Советами народных депутатов на условиях, предусмотренных законодательством РСФСР, а также на аукционах.

В соответствии со ст. 1 Закона РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" (далее - Закон об инвестиционной деятельности) инвестициями являются денежные средства, целевые банковские вклады, паи, акции и другие ценные бумаги, технологии, машины, оборудование, лицензии, в том числе и на товарные знаки, кредиты, любое другое имущество или имущественные права, интеллектуальные ценности, вкладываемые в объекты предпринимательской и других видов деятельности в целях получения прибыли (дохода) и достижения положительного социального эффекта. Инвестиционная деятельность - это вложение инвестиций, или инвестирование, и совокупность практических действий по реализации инвестиций. Такими же инвестициями в соответствии с данным Законом признаются и денежные вклады физических лиц в строительство жилья.

Договоры граждан с организациями, привлекающими денежные средства для строительства многоквартирных жилых домов, носили различные названия: договоры подряда, долевого участия в строительстве, совместной деятельности, приобретения квартиры по возмездному договору, купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа, безвозмездной передачи квартиры в собственность, уступки прав требования (цессии) и т.п. Однако содержание перечисленных договоров (предмет, условия участия и взаимные права и обязанности сторон) являлось практически одинаковым: на гражданина (инвестора, дольщика) возлагалась обязанность по оплате фактической стоимости строительства жилого помещения, а организация (инвестиционно-строительная компания, инвестиционная компания, застройщик, заказчик, подрядчик и т.д.) принимает на себя функции заказчика строительства определенного объекта недвижимости (самостоятельно или с помощью третьих лиц) с обязательством передать гражданину в собственность обусловленное договором жилое помещение по окончании строительства и сдачи дома в эксплуатацию.

Вступление в силу Закона об участии в долевом строительстве вовсе не означало, что перечисленные выше договоры ушли в небытие. Согласно Закону об участии в долевом строительстве его действие распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан - участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов, разрешение на строительство которых получено после вступления в силу данного Закона. Это означает, что если компания-застройщик получила разрешение на строительство дома, в котором находится приглянувшаяся покупателю квартира, до 1 апреля 2005 г. (дата вступления в силу первой редакции Закона об участии в долевом строительстве), то покупать данную новостройку гражданин будет не по договору долевого участия в строительстве, а по иному договору. В подобной ситуации такому покупателю будет предложен к заключению не достаточно регламентированный Законом об участии в долевом строительстве договор долевого участия, а некий иной договор. Потому следует различать типовые схемы реализации квартир в новостройках, которые существовали до 1 апреля 2005 г., и некоторые из них продолжают существовать по сей день.

Среди договоров, которые предлагались к заключению компаниями-застройщиками для заключения с гражданами, желающими приобрести квартиру в

строящемся жилым доме, до принятия Закона об участии в долевом строительстве, можно обозначить следующие основные виды договоров.

1. Договор подряда. Положения о договоре подряда регулируются главой 37 ГК РФ. По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Обязанности подрядчика уточняются в ст. 740 ГК РФ, предусматривающей, что по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Отличительная особенность возникших между сторонами отношений по указанному виду договоров заключается в том, что гражданин (заказчик) вступает в правоотношения по строительству своей квартиры непосредственно с подрядчиком - организацией, осуществляющей строительство жилого дома.

Существенными условиями, которые должны содержаться в таком договоре, являются:

- указание на определенный вид работы, которую заказчик должен выполнить по заданию заказчика и передать подрядчику. Это означает, что в договоре подряда должна быть четко определена квартира, подлежащая передаче заказчику;

- обязанность подрядчика передать результат работы заказчику;

- обязанность заказчика принять и оплатить работу подрядчика;

- начальный и конечный сроки строительства (сроки завершения отдельных этапов строительства), ответственность за нарушение таких сроков;

- цена подлежащей выполнению подрядчиком работы.

2. Договор простого товарищества (договор о совместной деятельности).

Одним из способов приобретения гражданами квартир в строящихся домах является заключение ими договоров простого товарищества (договоров о совместной деятельности).

В силу ст. 1041 ГК РФ по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели. Сторонами договора простого товарищества, заключаемого для осуществления предпринимательской деятельности, могут быть только индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации.

В силу положений ГК РФ о договоре простого товарищества участники совместной деятельности заключают взаимный договор о совместной деятельности, образуют простое товарищество. У каждого участника по отношению к остальным возникают взаимные права и обязанности. Каждый участник договора о совместной деятельности должен иметь право на участие в управлении общими делами, на долю в общем имуществе и на получение части прибыли. Имущественные взносы участников и имущество, созданное или приобретенное ими в результате совместной деятельности, в том числе полученные доходы, составляют объект их общей долевой собственности. Отношения между товарищами регулируются нормами о праве долевой собственности, включая право преимущественной покупки доли, продаваемой участником, и выражаются они в организации совместной деятельности участников для достижения общей цели. Долевая собственность составляет лишь необходимую имущественную базу такой деятельности. По взаимному

соглашению участники могут возложить руководство их совместной деятельностью на одного из них, положение которого оформляется доверенностью, выдаваемой остальными участниками договора.

Между тем конечной целью участия граждан в строительстве многоквартирных домов является получение квартиры для проживания, и взнос гражданина предназначен только для финансирования строительства конкретной квартиры.

Кроме того, из содержания договоров на строительство жилья, заключаемых гражданами и организациями, видно, что граждане не обладают правом ни на участие в управлении общими делами предприятия, ни на долю в праве на общее имущество и на получение части прибыли.

В результате исполнения условий договора создается не общая собственность, а собственность каждого отдельного гражданина на конкретную квартиру. Также нет признаков создания объединения граждан - будущих жильцов строящегося многоквартирного жилого дома для ведения строительства дома, поскольку отсутствует соединение денежных вкладов, не определяется порядок ведения общих дел, бухгалтерского учета, не испрашивается согласие дольщиков по общему ведению дел, в решении вопросов они не участвуют, собраний не проводят, протокол собраний не подписывают, единого договора не заключают.

3. Типичным способом приобретения гражданами квартир в строящихся домах является заключение ими с организацией, осуществляющей строительство жилого дома, договоров, в соответствии с условиями которых граждане становятся соучастниками в организации строительства, а в качестве вклада в совместную деятельность вносят денежные средства. Как правило, подобные отношения оформляются договором о совместной деятельности, о долевом участии в строительстве.

Данный договор следует отличать от договора долевого участия, регулируемого Законом об участии в долевом строительстве, поскольку данный вид договоров возник до вступления в силу данного Закона. Предметом данного договора является привлечение финансовых средств граждан в строительство жилья взамен на передачу им в собственность жилья соразмерно внесенному ими денежному вкладу.

4. Другой типичной схемой, используемой хозяйствующими субъектами, является заключение организацией, не осуществляющей непосредственно строительство, с гражданами договоров на финансирование строительства жилого дома и последующую его передачу гражданам.

Поскольку инвестиционная деятельность - это вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли или достижения иного положительного социального эффекта, она является одним из видов предпринимательской деятельности.

Как уже отмечалось ранее, основные принципы взаимоотношений субъектов инвестиционной деятельности установлены в Законе об инвестиционной деятельности.

Однако данным Законом не урегулированы вопросы взаимоотношений участников инвестиционного договора. Вид договора, оформляющего отношения участников инвестиционной деятельности, права, обязанности, ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение определяются на основании ГК РФ.

5. Договор о приобретении квартиры с рассрочкой платежа.

До сих пор нет единого мнения о правовой оценке такого договора, как договор купли-продажи квартиры, в том числе в рассрочку. Также нет единого ответа на вопрос: можно ли договор долевого строительства жилья

квалифицировать как договор возмездного оказания услуг либо как предварительный договор?

В силу ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В соответствии со ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Как установлено в действующем законодательстве, продажа недвижимости может осуществляться только собственником либо с его согласия. Организация, привлекающая денежные средства граждан для финансирования строительства многоквартирных жилых зданий, не является собственником ни самих строящихся зданий, ни квартир в них, поэтому не может заключать с гражданами договоры купли-продажи.

В силу ст. 554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Поскольку не представляется возможным конкретно определить объект недвижимости до момента окончания его строительства, а также точную площадь как всего объекта в целом, так и площадь каждой квартиры, учитывая, что окончательные данные о номере дома, квартиры, подъезда и о расположении объекта на земельном участке будут известны только после технической инвентаризации органами БТИ и государственной регистрации объекта недвижимости в органах юстиции, условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор - незаключенным.

В силу ст. 558 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлена обязательная государственная регистрация прав на недвижимое имущество, поэтому договор купли-продажи такого имущества, не прошедший указанную регистрацию, не может считаться заключенным.

По этим же основаниям договор долевого участия в строительстве жилья не является и предварительным.

Согласно ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора. В предварительном договоре

указывается срок, в течение которого стороны обязуются заключить основной договор.

Указанные требования закона сторонами договора о приобретении квартиры с рассрочкой платежа при заключении договора выполняются редко.

6. Договор уступки прав требования на квартиру в новостройке.

По данному договору компания - сторона по договору об инвестировании строительства жилого дома - заключает договор об уступке права требования по этой сделке с гражданином, имеющим намерение приобрести жилье для проживания (личных, семейных, домашних нужд, не связанных с извлечением прибыли). Данный вид договора вызывает затруднения в определении его правовой природы.

По условиям такого договора организация уступает гражданину свое право требования передачи построенной квартиры к другому участнику инвестиционной деятельности по строительству жилого дома, и впоследствии на основании данного договора регистрируется право собственности гражданина на переданную квартиру.

При возникновении споров хозяйствующие субъекты считают гражданина субъектом инвестиционной деятельности, вступившим на место организации, которая уступила гражданину право требования.

Отношения по поводу строительства многоквартирного дома осуществляются в рамках инвестиционного соглашения. Его участниками являются организации, которые заключают различные договоры с гражданами или другими юридическими лицами о привлечении денежных средств для реализации инвестиционного проекта по строительству жилого дома. В этих целях и используются договоры об уступке права требования, купли-продажи квартир на условиях предварительной оплаты, займа и т.д.

Специфика таких договоров в том, что в результате исполнения договора к гражданину переходит лишь право требования к другому участнику строительства жилого дома, передачи самого предмета договора - квартиры не происходит, для этого необходимо оформить отдельное соглашение.

В этой ситуации договором уступки права требования фактически прикрывается договор купли-продажи имущественных прав, которые в силу ст. 128 ГК РФ относятся к объектам гражданских прав.

Ярким примером нарушения прав граждан является заключение договора об уступке гражданину права требования передачи построенной квартиры, по условиям которого организация уступает гражданину свое право требования передачи построенной квартиры к другому участнику инвестиционной деятельности по строительству жилого дома. Впоследствии данный договор рассматривается как основание для регистрации права собственности гражданина на переданную квартиру. При возникновении споров хозяйствующие субъекты рассматривают гражданина в качестве субъекта инвестиционной деятельности, вступившего на место организации, которая уступила гражданину право требования. Такая точка зрения основана на том, что при заключении договора об уступке права требования между его сторонами возникает обязательство, в силу которого гражданин должен передать другой стороне договора определенную денежную сумму, а эта сторона, в свою очередь, - уступить гражданину свое право требования передачи квартиры, основанное на договоре об инвестировании. Договор об уступке права требования является производным от договора об инвестировании, и к гражданину, заключившему договор об уступке права требования, переходят права лишь в том объеме, которым обладал прежний кредитор - организация-инвестор.

В силу ст. 384 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

Правовая оценка договора уступки права требования предоставления квартиры к другому участнику инвестиционной деятельности должна осуществляться с учетом наличия взаимосвязи между указанным договором (рассматривая его как договор купли-продажи), основным инвестиционным соглашением (разрешающим его участникам уступать свои права третьим лицам) и тем соглашением (договором), которое заключает гражданин с организацией, отвечающей по требованию, перешедшему к гражданину.

Таким образом, общим для всех перечисленных видов договоров является то, что некое лицо обязуется передать покупателю определенный объем прав/обязанностей в обмен на денежную сумму, в результате чего у него должны возникнуть права на получение и оформление в собственность квартиры в многоквартирном доме-новостройке. Однако от способа приобретения новостройки, а также от основания приобретения квартиры зависят такие факторы, как конечная стоимость, качество квартиры, а главное - ответственность лица, передающего квартиру, за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение условий договора, возможность эффективной защиты покупателем по такому договору своих прав. Именно поэтому при покупке новостройки покупателю следует не только самому достаточно внимательно изучить договор, но обязательно воспользоваться услугами опытного юриста.

Как видно из перечисленных выше фактов, вступление в силу Закона об участии в долевом строительстве не исключило проблемы юридической защищенности граждан - покупателей квартир-новостроек в строящихся многоквартирных домах. По мнению многих юристов, если характеризовать ситуацию с обеспечением прав граждан, приобретающих права на квартиры в строящихся домах, разрешения на строительство которых не были получены до 1 апреля 2005 года или получены после 1 апреля 2005 года, по состоянию на конец 2005 года, можно смело утверждать, что она значительно ухудшилась по сравнению с той, которая была до введения в действие Закона.

Во-первых, несмотря на введенный Законом запрет на привлечение денежных средств до получения разрешения на строительство и опубликования проектной декларации практически все застройщики продолжают привлечение денежных средств на данном этапе, используя различные схемы по уходу от обязательного заключения договора участия в долевом строительстве. Ранее покупателю предлагался к заключению более-менее понятный договор, в котором четко прописывались права и обязанности сторон, указывалось, что уплачиваемая сумма идет непосредственно на строительство дома и т.п., и в случае нарушения обязательств по договору гражданин мог через суд отстоять свои права, признать право собственности на квартиру. Помимо этого была наработана соответствующая судебная практика. Теперь застройщики используют различные сложные для понимания покупателем, не имеющим юридического образования и соответствующих профессиональных навыков, схемы, далеко не все из которых соответствуют закону.

В соответствии с Законом об участии в долевом строительстве застройщик вправе привлекать денежные средства граждан для долевого строительства многоквартирных домов только на основании договора участия в долевом строительстве после получения разрешения на строительство, оформления прав



на землю, опубликования проектной декларации. Для того чтобы уйти из-под действия неудобного для себя Закона, застройщики могут применять ряд схем, которые можно условно разделить на 3 группы: формально соответствующие Закону уступка прав по инвестиционному договору, вексельная схема (хотя возможны ее разновидности, не соответствующие Закону), часто используемая схема реализации квартир через жилищно-строительные кооперативы (далее - ЖСК).

1. Уступка прав по первоначальному инвестиционному договору используется в случае, когда разрешение на строительство дома получено до 1 апреля 2005 года. Приобретающему права на квартиру гражданину уступаются права по инвестиционному контракту, заключенному компанией-застройщиком и администрацией муниципального образования - собственником земельного участка, на котором строится дом, в части (право требования оформления в собственность по завершении строительства конкретной квартиры). При этом новый договор не заключается, и человек становится участником уже заключенного договора (а он был заключен до 1 апреля 2005 года и под действие нового Закона не подпадает). Данная схема юридически возможна и законна, однако нужно внимательно изучать основной инвестиционный контракт, по которому уступаются права, поскольку в определенных случаях такая уступка не допускается. Проблемы не исключены, если кто-то захочет представить такую уступку именно как привлечение денежных средств для строительства, хотя оплату по уступке получает не первоначальный инвестор.

2. При вексельной схеме гражданину выдается вексель, и одновременно застройщик берет на себя обязательство продать после завершения строительства квартиру по цене, совпадающей с указанной в векселе, в определенный срок. Важно отметить, что вексель и обязательство предоставить квартиру формально никак не связаны, поскольку вексель является ценной бумагой, содержащей ничем не обусловленное обязательство выплатить указанную в нем сумму в определенный срок, т.е. формально привлечения денежных средств в долевое строительство дома нет. В векселе невозможно указать подлежащую передаче квартиру. Данная схема не гарантирует прав гражданина, поскольку непосредственно за квартиру гражданин еще денег формально не внес, а по векселю деньги ему могут вернуть в установленный срок. Кроме того, гражданин в случае возникновения у фирмы проблем может вернуть деньги только после наступления срока платежа по векселю. При этом подача иска об обязанности заключить основной договор о приобретении квартиры часто невозможна из-за юридических изъянов схемы (невозможно определить предмет договора, поскольку в предварительном договоре стороны договариваются заключить договор купли-продажи квартиры, которой нет в наличии, и т.п.), также могут быть проблемы и со взысканием убытков гражданина. Соглашаться на данные схемы можно только при полной уверенности в том, что дом будет построен и компания-застройщик надежна.

Противоречащие Закону предварительные договоры с принятием по этим договорам оплаты используют многие схемы, связанные с агентскими договорами или договорами оказания услуг, заключением договоров инвестирования строительства жилья на объекты, на которые не получено разрешение на строительство, и т.п.

Схемы с использованием предварительных договоров купли-продажи, долевого участия в строительстве и принятием оплаты по ним незаконны, так как по предварительному договору нельзя принять оплату, а можно только указать, что в будущем будет заключен определенный договор, по которому должна производиться оплата. Т.е. Закон не исключает заключения предварительного

договора долевого участия в строительстве, но исключает возможность принимать по нему оплату. При этом можно обратиться в суд и признать такой договор притворной сделкой, прикрывающей собой основной договор, и потребовать возмещения убытков.

3. Стоит обратить внимание и на схему приобретения жилья через ЖСК. Договор о приобретении квартиры, как правило, в этом случае с гражданином не заключается, а право требовать квартиру основывается на уставе ЖСК и его внутренних документах, в которые легко можно внести изменения. То есть это совершенно другие правоотношения, основанные не на договоре, а на членстве в ЖСК, отличающиеся от применяемых в остальных схемах. Таким образом, права граждан при использовании данной схемы нарушаются чаще, чем при использовании остальных. Следует помнить, что до выплаты всех паевых взносов квартира (права на квартиру) находится в собственности ЖСК и на нее может быть обращено взыскание в случае возникновения у ЖСК финансовых проблем. В любом случае при приобретении квартиры таким способом рекомендуется тщательно проверить учредительные документы ЖСК (устав и т.п.), а также собрать данные о финансовом положении кооператива. Формально приобретение квартиры через членство в ЖСК законно.

Краткая информация о жилищно-строительных кооперативах (ЖСК). Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме <1>. Члены таких кооперативов своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие возраста шестнадцати лет, и (или) юридические лица <2>. Количество членов жилищного кооператива не может быть менее пяти, но не должно превышать количества жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме <3>. Жилищные кооперативы обязаны иметь свой устав (ст. 113 ЖК РФ) и подлежат государственной регистрации (ст. 114 ЖК РФ). Органами управления жилищного кооператива являются <4>: 1) общее собрание членов жилищного кооператива; 2) конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива; 3) правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива. Общее собрание членов кооператива или конференция являются высшим органом управления жилищного кооператива <5>. Более подробную информацию о ЖСК вы можете найти в разделе V Жилищного кодекса РФ.

-----  
<1> См.: ст. 110 ЖК РФ.

<2> См.: ст. 111 ЖК РФ.

<3> См.: ст. 112 ЖК РФ.

<4> См.: ст. 115 ЖК РФ.

<5> См.: ст. 116 ЖК РФ.

В настоящее время единая судебная практика, содержащая оценку указанных выше схем, еще не сложилась. Не исключено, что некоторые договоры (в рамках указанных выше схем) могут быть признаны притворными, имеющими целью прикрыть договор долевого участия в строительстве со всеми вытекающими отсюда негативными последствиями как для застройщика (привлечение к ответственности на основании рассматриваемого Закона -

неустойка, возмещение убытков), так и для дольщиков (такие договоры нельзя будет зарегистрировать, возможны проблемы с оформлением права собственности).

Все перечисленное многообразие договоров, заключаемых компаниями-застройщиками или компаниями-инвесторами, в результате которых гражданин становится обладателем прав на получение в собственность квартиры в строящемся жилом доме, можно отразить в таблице 1:

Таблица 1. Сравнительная таблица договоров приобретения жилья в домах-новостройках

Договоры, заключаемые до 01.04.2005	Договоры, заключаемые после 01.04.2005
1) Договор подряда 2) Договор простого товарищества (договор о совместной деятельности) 3) Договор о совместной деятельности, о долевом участии в строительстве 4) Договор на финансирование строительства жилого дома 5) Договор о приобретении квартиры с рассрочкой платежа 6) Договор уступки прав требования на квартиру в новостройке	1) Договор участия в долевом строительстве 2) Договоры, заключаемые до 01.04.2005, о приобретении новостроек, разрешение на строительство которых получено до 01.04.2005

### **Глава III. ПОКУПКА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ И НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ - ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ, ТРЕБОВАНИЯ К ДОКУМЕНТАМ ДЛЯ СДЕЛКИ, ВОЗМОЖНЫЕ ТРУДНОСТИ**

Значительное число инвесторов, среди которых как физические, так и юридические лица, вкладывают денежные средства в строительство жилых домов, офисных центров, различных сооружений, иных объектов недвижимости. На практике им приходится сталкиваться с различными сложностями в применении Закона об участии в долевом строительстве, а также изучать всю необходимую документацию компании-застройщика. По этим причинам многие из них предпочитают обращаться к специалистам. Процесс приобретения квартиры или иного объекта недвижимости на этапе строительства достаточно сложный, и нужно подойти к нему максимально ответственно. Новый Закон лучше защищает права граждан, однако злоупотребления возможны и в рамках данного Закона. Кроме того, в договорах, предлагаемых покупателям квартир, могут быть условия, устанавливаемые по соглашению сторон, которые могут быть неприемлемы для гражданина.

Несмотря на то что Закон об участии в долевом строительстве вступил в силу достаточно давно, подавляющее большинство квартир в новостройках продолжает продаваться в обход данного Закона. Следовательно, велика вероятность, что понравившаяся покупателю квартира будет продана ему в обход более-менее четко регламентированного действующим законодательством договора.

Таким образом, чтобы максимально ответственно подойти к такому важному шагу, следует придерживаться некоторых обязательных требований, установленных действующим законодательством и сложившихся с учетом большой судебной практики.

#### **3.1. Подготовка к сделке покупки квартиры**

Для того чтобы не оказаться без денег и без квартиры, следует обязательно выяснить следующее: как долго застройщик работает на рынке недвижимости; есть ли у него опыт строительства именно той категории зданий, которая вас интересует; какова организационно-правовая форма компании, в которую вы решили обратиться? Проще всего выяснить стаж застройщика на рынке недвижимости - практически у всех солидных строительных компаний есть собственные сайты в сети Интернет, подробная информация об объектах публикуется в СМИ. Кроме того, существуют ассоциации и союзы компаний, занимающихся строительством и продажей недвижимости, например, такие, как Российская гильдия риелторов. Будет полезно собрать сведения о том, что компания уже построила, над какими объектами она собирается работать в ближайшее время. Один из индикаторов состоятельности и серьезности застройщика - наличие у него четких планов. Если компания планирует в ближайшие два года строительство других жилых зданий, то дом, в котором вы хотите купить квартиру, наверняка не первый и не последний ее объект.

Далее следует убедиться в наличии у компании-продавца необходимого пакета правоустанавливающих документов.

Застройщик в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве обязан представить любому обратившемуся лицу для ознакомления следующие документы:

- учредительные документы;
- свидетельство о государственной регистрации;

- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- отчетность о финансово-хозяйственной деятельности застройщика по установленным формам;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности;
- аудиторское заключение за последний год деятельности застройщика.

Помимо этого, по требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления:

- разрешение на строительство;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома;
- заключение государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- проектную документацию, включающую в себя все внесенные изменения;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Как было сказано выше, часто квартиры в новостройках предлагают к продаже не только застройщики, но и соинвесторы строительства. В этом случае потенциальному покупателю предоставляют типовой договор между ними. В договоре указывается, какое количество квартир, какие именно и какой площади будут переданы соинвестору после окончания строительства. Следует убедиться, что предлагаемая к продаже квартира входит в их число, а также поинтересоваться у застройщика о следующей информации:

- в полном ли объеме продавец выполняет обязательства по соинвестированию;
- не были ли подписаны дополнения к предъявленному покупателю договору, предусматривающие сокращение количества передаваемых соинвестору квартир, и не входит ли в их число приобретаемая покупателем квартира.

Имейте в виду, что при уступке права требования обязательства по предоставлению квартиры возникают непосредственно у первоначального застройщика, и поэтому в договоре нельзя предусмотреть какие-либо положения, кроме тех, которые уже есть в инвестиционном договоре, право требования по которому уступается, без согласования со строительной компанией. При подписании договора необходимо проверить помимо уставных документов компании и документов, подтверждающих полномочия подписывающего договор лица, также наличие документов, дающих право на строительство дома.

1. Инвестиционный контракт с администрацией органа местного самоуправления.
2. Договор аренды земельного участка для строительства.
3. Разрешение на строительство, разрешение на производство строительно-монтажных работ.
4. При необходимости - иные документы (акты экологической экспертизы и другие).

Следует помнить, что все указанные рекомендации касаются прежде всего покупателей-дольщиков, заключивших договоры до вступления в силу Закона об участии в долевом строительстве.

В предлагаемом к подписанию договоре также должны содержаться следующие условия.

1. Строительный адрес объекта и данные, позволяющие идентифицировать квартиру. При этом могут указываться номер квартиры либо иные ориентиры, позволяющие точно определить местонахождение квартиры (объекта). Например, план, на котором квартира была бы обозначена каким-либо образом.

2. Срок сдачи дома в эксплуатацию. При этом срок может быть и ориентировочным, в пределах какого-то временного отрезка.

3. Указание на то, что цена договора является окончательной и может быть изменена только по результатам обмера БТИ, а также положение о том, что в случае удорожания строительства гражданин не обязан его оплачивать.

4. Положение об ответственности за просрочку сдачи дома в эксплуатацию. В случае если законодательство о защите прав потребителей применить не удастся, неустойка за просрочку сдачи дома в эксплуатацию будет взыскиваться на основании договора.

5. Механизм возврата денег в случае просрочки сдачи дома в эксплуатацию больше разумного срока.

6. Ответственность застройщика в случае обнаружения строительных недостатков (обязанность их устранить, если таковые будут выявлены в течение 2 лет с момента сдачи дома в эксплуатацию).

7. Гарантия застройщика о том, что на квартиру отсутствуют права третьих лиц, а также ответственность в виде обязанности предоставить аналогичную квартиру или возместить ее стоимость, в случае если обнаружится наличие прав третьих лиц.

8. Положение о том, в каком порядке оплачиваются коммунальные платежи до фактического заселения в квартиру.

9. Обязанность застройщика выдать покупателю на руки документы, необходимые для регистрации права собственности на квартиру после приемки дома в эксплуатацию по требованию покупателя (часто бывает, что застройщик умышленно затягивает оформление собственности на новостройку, требуя доплат и т.п.).

### 3.2. Заключение договора о приобретении квартиры, вступление договора о приобретении квартиры в силу

В соответствии с Законом об участии в долевом строительстве договор долевого участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Такой договор должен 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;

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

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

При отсутствии в договоре данных условий такой договор считается незаключенным.

В таком договоре обязательно указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, но только если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым

застройщик обязан передать квартиры, входящие в состав одного многоквартирного дома или в состав блок-секции одного многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, на что также указывается в договоре долевого участия в строительстве.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее пяти лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Договор долевого участия в строительстве считается заключенным и вступает в силу только после проведения государственной регистрации в органах Федеральной регистрационной службы РФ.

В соответствии с требованиями Закона об участии в долевом строительстве договор долевого участия в строительстве и уступка прав требований по данному договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося многоквартирного дома, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

До вступления в силу Закона об участии в долевом строительстве законодательством не была предусмотрена процедура регистрации инвестиционных договоров, аналогичная процедуре регистрации договоров долевого участия в строительстве, договоров дарения, купли-продажи и других. Еще несколько лет назад инвестиционные договоры нигде официально не регистрировались, и это создавало массу проблем. Самая большая из них - заключение договора инвестирования с несколькими лицами на один объект. Недобросовестная компания-застройщик могла собрать с граждан деньги, а потом просто исчезнуть либо "прокрутить" их и вернуть только через несколько лет, предоставив в конечном итоге квартиру гражданину, заключившему договор первым. Судебные процессы между претендующими на одну и ту же квартиру гражданами, а также между гражданами и компаниями нередкое явление и сейчас.

По этой причине сначала в Москве, а затем в Московской области и других регионах страны была введена так называемая учетная регистрация инвестиционных договоров. Следует учесть, что такая регистрация законодательно не предусмотрена на уровне Гражданского кодекса или федеральных законов и, например в г. Москве, регулируется Временным положением об учетной регистрации инвестиционных контрактов и договоров о привлечении финансовых средств в строительство жилья в г. Москве, утвержденным распоряжением Мэра Москвы от 28 ноября 1997 г. N 935-РМ.

Отсутствие такой регистрации не свидетельствует о незаконности (недействительности) договора. Этим, кстати, пользуются многие застройщики, которые не осуществляют регистрацию по разным причинам. Однако необходимо требовать наличия такой регистрации, чтобы обезопасить себя от указанных выше и иных неприятностей. В Москве функция по учетной регистрации возложена на Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, в Московской области - на Министерство строительного комплекса

Московской области. В других субъектах Российской Федерации эти функции также возлагаются на местные органы власти. Перед подписанием договора рекомендуется сделать запрос в указанные органы с целью узнать, не зарегистрирован ли там договор, заключенный на тот же объект.

Наряду с учетной регистрацией, осуществляемой в органах власти, существует и так называемая внутренняя учетная регистрация. Компания ведет собственный реестр, в котором указываются заключившие договоры лица и квартиры, инвестирование в строительство которых эти лица осуществили. По сути, такая регистрация является внутренним делом компании и не может заменить регистрацию в органах власти.

### 3.3. Фактическое получение покупателем квартиры, оформление квартиры в собственность покупателя

Сдача дома в эксплуатацию оформляется актом госкомиссии. Подписание данного акта означает, что дом признан соответствующим проекту, строительным нормам и правилам, а также иным предъявляемым к жилым зданиям нормативам и требованиям.

В соответствии с требованиями Закона об участии в долевом строительстве передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщик обязан передать объект долевого строительства покупателю не позднее предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока. При этом не допускается досрочного исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Передача квартиры застройщиком и принятие ее участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче квартиры.



Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям, не соответствующим условиям договора долевого участия в строительстве о качестве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры до исполнения застройщиком обязанностей по устранению недостатков.

В случае если покупатель принимает квартиру по договору, не попадающему под действие Закона об участии в долевом строительстве, следует внимательно изучить условия договора. В худшем случае покупатель может стать собственником квартиры, не соответствующей требованиям к жилым помещениям. В договоре инвестирования могут быть предусмотрены дополнительные требования к квартире (наличие или отсутствие чистовой отделки, межкомнатных перегородок).

При наличии спора между покупателем и застройщиком необходимо обратиться в экспертную организацию для подготовки заключения и написать мотивированную претензию застройщику. В случае отказа в ее удовлетворении - обращаться в суд. В то же время нельзя требовать производства работ, не предусмотренных в договоре, если квартира соответствует предъявляемым законодательством к жилым помещениям требованиям. О требованиях, предъявляемых к жилым помещениям, мы говорили в начале этой книги.

Покупателю стоит учесть, что сдача дома госкомиссии, передача ему квартиры застройщиком и оформление прав собственности на жилье - совсем не одно и то же.

После осуществления обмеров органами технической инвентаризации жилых помещений, составления паспорта домовладения, присвоения адреса и производства иных необходимых действий застройщик подает документы на регистрацию права собственности в Федеральную регистрационную службу РФ.

В соответствии с Законом о долевом участии в строительстве право собственности участника долевого строительства на квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на квартиры являются документы, подтверждающие факт его постройки, - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче квартиры. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

Однако срок, в течение которого застройщик обязан это сделать, в Законе об участии в долевом строительстве не оговаривается. Именно поэтому покупателю имеет смысл включить в договор пункт о максимальном сроке оформления прав собственности на приобретенную квартиру. При этом заранее стоит отказаться от каких-либо иллюзий: обязать застройщика оформить право собственности в течение двух месяцев после подписания передаточного акта покупателю не удастся.

Процесс оформления документов достаточно длительный и может осуществляться в течение нескольких месяцев. Нередки случаи, когда застройщик

затягивает подачу документов на регистрацию (например, необоснованно требуя доплаты). В этом случае гражданин вправе получить документы и самостоятельно подать их в регистрирующий орган или привлечь для этого грамотного специалиста.

Порядок проведения государственной регистрации прав описан в ст. 13 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним":

1) прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям настоящего Федерального закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об уплате государственной пошлины;

2) правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

3) установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

4) внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

5) совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности. Помимо этого к заявлению прилагаются требуемые для проведения регистрации документы и документ об уплате государственной пошлины. Сведения о них вы можете получить в своем территориальном Управлении Федеральной регистрационной службы (Росрегистрации) или на сайте: <http://www.rosregistr.ru>.

Вопрос застройщику и/или инвестору	Что могут означать полученные ответы
1. Организационно-правовая форма застройщика, ознакомление с учредительными документами застройщика, выяснение информации об объектах, построенных застройщиком.	Изучение учредительных документов застройщика/инвестора позволяет понять, насколько долго существует компания, какова основная сфера ее деятельности; количество построенных объектов говорит о надежности компании.
2. Наличие разрешительной документации для строительства, предусмотренной действующим законодательством, оформленные права на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство.	Наличие разрешения на строительство дома и оформленные права на земельный участок являются обязательными условиями, если квартира в новостройке будет продаваться по договору долевого участия в строительстве. Отсутствие разрешения на строительство дома и/или оформленного права на земельный участок, на котором будет проводиться строительство, с большой вероятностью может

	свидетельствовать о недобросовестности намерений застройщика/инвестора.
3. Строительный адрес, по которому расположена (будет располагаться) приобретаемая квартира, либо иные ориентиры, позволяющие четко определить местонахождение квартиры.	Наличие строительного адреса дома, в котором расположена приобретаемая квартира, наличие четкого плана самой квартиры, позволяющего точно определить расположение приобретаемой квартиры среди других квартир, подписанного обеими сторонами договора о покупке квартиры исключает в дальнейшем споры по поводу квартиры, которая будет предоставлена покупателю по окончании строительства, исключает требования третьих лиц (например, иных покупателей квартир в данном доме) относительно приобретенной покупателем квартиры. Отсутствие такого плана, как и строительного адреса строящегося дома, может в дальнейшем привести к тому, что покупателю будет предоставлена по окончании строительства вовсе не та квартира и не в том доме, на которые он рассчитывал.
4. Общая площадь квартиры, наличие планировки квартиры, расположение несущих конструкций.	Размер общей площади квартиры напрямую связан с ее стоимостью. В случае, если площадь построенной квартиры после проведения замеров БТИ окажется меньше, чем было указано при заключении договора, застройщик/инвестор обязан будет вернуть покупателю денежные средства, уплаченные за излишнюю площадь. Если в договоре размер общей площади квартиры не указан, вернуть эти денежные средства может быть сложно либо невозможно вообще.
5. Этажность дома, наличие скидок при покупке квартиры на первом или последнем этажах.	Компании, ориентированные на клиента, заботу о его интересах, обязательно сделают все возможное, чтобы клиент остался доволен их услугами и в дальнейшем для совершения каких-либо иных услуг обратился в эту же компанию. Внимательные к интересам покупателя продавцы всегда предложат ему

	различные удобные ему варианты.
6. Степень готовности дома. Срок сдачи дома в эксплуатацию.	Отсутствие в договоре условия о сроке сдачи дома в эксплуатацию служит поводом к затягиванию строительства дома, а также уменьшает шансы покупателя добиться защиты своих нарушенных прав в судебном порядке в данной ситуации. Степень готовности дома позволяет примерно определить срок сдачи дома в эксплуатацию.
7. Цена за квадратный метр общей площади квартиры. Четко определенная цена квартиры и четко определенный порядок изменения данной цены.	Четко определенное условие договора о цене, порядке ее изменения позволяет избежать необоснованных требований со стороны застройщиков/инвесторов о внесении дополнительных платежей за квартиру, не предусмотренных договором. Подобная практика до сих пор довольно распространена среди недобросовестных застройщиков/инвесторов. Кроме того, как уже было указано в п. 4 данной таблицы, в случае, если общая площадь квартиры после завершения строительства окажется меньше, чем изначально указано в договоре, застройщик/инвестор обязан вернуть покупателю излишне уплаченные денежные средства, и наоборот: если общая площадь квартиры стала больше, покупатель, как правило, доплачивает за метраж, превышающий показатель, указанный в договоре при заключении. Данный порядок действителен, если он прописан в договоре о приобретении квартиры.
8. Наличие отделки квартиры. Входит ли отделка в стоимость квартиры или потребуются внесение дополнительных платежей.	Наличие отделки квартиры, если условие об обязательной отделке отсутствует в договоре о приобретении квартиры, может послужить поводом для застройщика/инвестора к взиманию дополнительных платежей с покупателя за такую отделку.

<p>9. На основании какого документа и с кем будут оформляться отношения по приобретению квартиры? Какое лицо и на каком основании будет принимать от покупателя денежные средства в качестве оплаты?</p>	<p>Многие квартиры в новостройках (из числа тех, разрешение на строительство которых получено до 1 апреля 2005 г.) в настоящее время продаются через посредников - компании, заключившие с застройщиком договор на продажу квартир. Также квартира может продаваться компанией, которая самостоятельно приобрела квартиру у застройщика с целью последующей перепродажи. В данной ситуации важно проследить, какие денежные средства и какой компании будут перечисляться. Посредники, продающие квартиры застройщика, принимают от покупателя денежные средства в качестве оплаты собственных услуг, впоследствии внесенные им деньги не будут входить в стоимость квартиры по договору о приобретении квартиры. От того, каким образом, кому и за что перечисляются денежные средства, вносимые покупателем квартиры, зависит, сможет ли покупатель вернуть их в случае расторжения договора о приобретении квартиры.</p>
<p>10. Кто является заказчиком, застройщиком, подрядчиком и инвестором приобретаемой квартиры?</p>	<p>Указанная информация также важна для покупателя, как и указанная в п. 1 настоящей таблицы. Без указанных лиц - обязательных участников инвестиционного проекта - невозможно осуществление инвестиционной деятельности в РФ.</p>
<p>11. Будет ли проходить договор, направленный на приобретение квартиры в новостройке, учетную регистрацию, обязательную государственную регистрацию?</p>	<p>Наличие учетной регистрации договора о приобретении квартиры в новостройке гарантирует отсутствие прав третьих лиц в отношении данной квартиры. Если квартира продается по договору долевого участия в строительстве - такой договор подлежит обязательной государственной регистрации в Росрегистрации в соответствии с действующим законодательством.</p>
<p>12. Предоставляет ли застройщик какие-либо гарантии отсутствия прав третьих лиц на квартиру?</p>	<p>Указанное условие в случае отсутствия обязательной учетной регистрации договора о приобретении квартиры свидетельствует о добросовестности застройщика. При обнаружении покупателем прав таких лиц на купленную квартиру это позволит</p>

	потребовать у застройщика компенсации, установленной договором.
13. Предусмотрена ли ответственность застройщика в случае обнаружения строительных недостатков квартиры?	При отсутствии такого условия в договоре в случае обнаружения покупателем каких-либо строительных недостатков квартиры покупателю будет сложно или практически невозможно добиться устранения данных недостатков застройщиком.
14. Наличие в договоре возможности его расторжения, условия и механизм возврата внесенных покупателем денежных средств в случае расторжения договора.	Данное условие крайне важно, поскольку создает более реальную возможность возврата внесенных покупателем денежных средств в случае расторжения договора. Возможность расторжения договора также необходима, например, в случае, если покупатель недоволен затягиванием сроков сдачи дома в эксплуатацию.
15. Наличие в договоре условия об обязанности застройщика/инвестора передать покупателю по его требованию документы, необходимые для регистрации права собственности покупателя на квартиру в новостройке.	Отсутствие такой обязанности может повлечь умышленное затягивание оформления права собственности на квартиру со стороны недобросовестного застройщика, необоснованные требования различных доплат.

Обратите внимание, что согласно п. 1 ст. 16 вышеназванного Закона при уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны. В этом случае убытки, возникшие в результате приостановления государственной регистрации прав, несет уклоняющаяся сторона.

Несмотря на то что согласно вышеназванному Закону сама государственная регистрация прав не должна занимать срок более одного месяца со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации (п. 3 ст. 13), рассчитывать на получение прав собственности раньше, чем через восемь - девять месяцев после сдачи дома госкомиссии, вряд ли стоит. Главное, чтобы максимальный срок государственной регистрации прав собственности и ответственность застройщика за неисполнение этого обязательства были указаны в договоре долевого участия в строительстве отдельным пунктом.

После завершения этого процесса инвестору выдается свидетельство о праве собственности на квартиру, и он становится полноправным собственником квартиры.

Перечень вопросов, которые следует выяснить (задать инвестору и/или застройщику) при выборе квартиры в доме-новостройке, а также возможных последствий положительных или отрицательных ответов на них приведен на с. 34 - 38.

Нужно быть готовым к тому, что застройщики, избалованные большим количеством клиентов, отказываются идти навстречу клиенту и вносить изменения в договор. Подписывать такой договор или нет - каждый решает сам для себя, однако для любого покупателя нелишним будет предварительно проконсультироваться с юристом - специалистом в области гражданского, жилищного законодательства. Многие перечисленные в таблице моменты и риски невозможно оценить без специальных познаний в данной области. Возможно, не экономя на услугах соответствующих специалистов при осуществлении такой дорогостоящей покупки, как квартира, покупатель сэкономит намного больше в дальнейшем, избежав последствий заключения договора о покупке квартиры, не соответствующего Закону и не отвечающего его действительным требованиям.

### 3.4. Владение, пользование и распоряжение приобретенной квартирой в новостройке

Действующий Гражданский кодекс РФ позволяет гражданину - собственнику недвижимости владеть, пользоваться и распоряжаться своей собственностью любым не запрещенным законом способом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209, п. 2, ГК РФ).

Это означает, что гражданин - собственник квартиры, имеющий в собственности обособленное жилое помещение, отвечающее требованиям, предъявляемым законодательством к жилым помещениям, вправе использовать свое жилое помещение для собственного проживания (п. 2 ст. 288 ГК РФ) и проживания членов своей семьи, он вправе сдавать свое жилое помещение внаем, продать, подарить, завещать, отдать в залог, передать по договору ренты и распорядиться им иным не запрещенным законом способом.

Кроме прав в отношении своей собственности гражданин несет также и обязанности, предусмотренные действующим законодательством. Собственник обязан самостоятельно нести бремя содержания принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ), использовать жилое помещение с соблюдением норм и правил, предусмотренных для эксплуатации жилого фонда, не нарушать при использовании своего жилого помещения интересы соседей и пр.

Помимо ГК РФ, права и обязанности собственника регулируются и Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ). А именно - жилищные права и обязанности. Согласно ст. 10 ЖК РФ жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

Таким образом, жилищные права и обязанности возникают <1>:

-----  
<1> См.: ст. 10 ЖК РФ.

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;

2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;

3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;

4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;

5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах (в случае полной выплаты паевого взноса (ст. 129 ЖК РФ);

6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Обратите внимание, что покупатель, приобретший квартиру в доме-новостройке и еще не имеющий документов, подтверждающих государственную регистрацию его права собственности, не является собственником квартиры. Такому покупателю принадлежат только права, которые в дальнейшем, когда дом-новостройка будет возведен и принят в эксплуатацию, позволят ему получить квартиру в собственность и оформить свое право в установленном законом порядке.

Однако в настоящее время существует практика, согласно которой квартира в доме-новостройке передается покупателю до момента оформления права собственности покупателя на данную квартиру. В данной ситуации такой покупатель существенно отличается от покупателя квартиры на вторичном рынке жилья - собственника, могущего свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своей квартирой.

У покупателя квартиры в новостройке до оформления права собственности фактически существует только право пользования квартирой, переданной ему застройщиком по акту приемки-передачи. Распоряжаться квартирой (в том числе продать или сдать внаем) в юридическом смысле покупатель не вправе.

Но возможность продать квартиру в новостройке и до оформления права собственности все-таки существует. Данная сделка не является сделкой купли-продажи, предусмотренной действующим законодательством, а осуществляется иным образом, путем заключения договора уступки прав требования (цессии).

По договору уступки прав требования первоначальный покупатель квартиры в доме-новостройке может уступить свои права и обязанности, вытекающие из договора, по которому он приобретал квартиру в доме-новостройке, другому лицу за плату.

При заключении договора уступки прав требования следует обязательно уведомлять застройщика/инвестора, т.е. лицо, у которого были приобретены первоначальным покупателем права на квартиру в доме-новостройке, в противном случае уступка будет считаться недействительной.

Многие компании также практикуют такую форму оформления передачи прав на квартиру в доме-новостройке от одного покупателя - физического лица к другому, как подписание дополнительного соглашения к основному договору о приобретении квартиры, в котором указывается на замену одного покупателя другим.

С покупкой квартиры собственник становится обладателем прав на предоставление ему коммунальных услуг, а именно <1>:

-----



<1> См.: п. 51 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утверждены Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307).

а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

б) получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

в) получать от исполнителя акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

г) получать от исполнителя информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

д) быть в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам или договором полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг;

е) требовать уплаты исполнителем неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и договором;

ж) требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

з) требовать предъявления уполномоченным представителем исполнителя документов, подтверждающих их полномочия, в случаях, указанных в подпунктах "б" и "г" пункта 50, подпунктах "д" и "е" пункта 52 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам;

и) осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

Особо следует отметить особенности обязанности по оплате жилищно-коммунальных услуг гражданами, приобретшими квартиру в новостройке.

В соответствии с действующим законодательством, плата за жилое помещение включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги (ст. 154 ЖК РФ).

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение (ст. 153 ЖК РФ).

Таким образом, в силу закона плата за содержание и ремонт жилого помещения и плата за коммунальные услуги должны вноситься только собственником жилого помещения.

Все расходы по содержанию дома-новостройки до момента оформления на него прав собственности в установленном Законом порядке обязан нести застройщик - лицо, осуществляющее строительство дома. Для того чтобы избежать данной обязанности, многие застройщики/инвесторы в договорах,

заключаемых с гражданами - покупателями квартир, могут предусмотреть следующие условия:

1) условие, в соответствии с которым гражданин несет бремя оплаты жилищно-коммунальных услуг за квартиру в течение нескольких месяцев до момента оформления квартиры в его собственность (или в течение всего срока после принятия дома в эксплуатацию);

2) условие, в соответствии с которым гражданин несет бремя оплаты жилищно-коммунальных услуг с момента передачи ему квартиры по акту приемки-передачи работ.

Подписывая договор, содержащий такое условие, гражданин рискует оказаться в такой ситуации, когда ему придется оплачивать коммунальные услуги за квартиру, в которой он фактически не проживает, которой он фактически не пользовался.

Во избежание данной ситуации следует внимательно изучать договор и требовать от застройщика/инвестора внесения изменений в его условия, например, что покупатель обязуется оплачивать только коммунальные услуги (такие, как холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) и только с момента начала фактического пользования ими, т.е. с момента подписания акта приемки-передачи ему квартиры.

#### **Глава IV. ЗАЩИТА ПРАВ СОБСТВЕННИКА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКЕ ИЛИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ**

Покупая квартиру в новостройке, гражданин, помимо получения определенных преимуществ, о которых было сказано выше, идет на большой риск, а также может столкнуться с рядом проблем, которые придется ему решать, чтобы не потерять вложенные средства.

Затягивание строительства и нарушение сроков сдачи в эксплуатацию объектов недвижимости - основная и главная проблема, с которой повсеместно сталкиваются дольщики, заключившие договоры долевого участия в строительстве нового дома. Как же можно защитить свои права?

В случае нарушения сроков предоставления в собственность объекта недвижимости (квартира, офисное помещение, строение и т.п.) инвестор может обратиться в суд со следующими исками.

1. Исковое заявление о расторжении договора и взыскании уплаченной суммы, разницы в ценах.

Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором (как правило, возможность расторжения в договорах о приобретении новостройки (если это не договор долевого участия в строительстве, заключаемый в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве) по инициативе покупателя практически не предусматривается).

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. При заключении договора покупатель рассчитывал получить квартиру, однако не получил ее, что нарушило его имущественные права, причинило ему ущерб. В силу этого покупатель может настаивать на расторжении договора судом по причине существенного нарушения застройщиком/инвестором договора (подп. 1 п. 2 ст. 450 ГК РФ). Таким образом, основанием для предъявления иска о расторжении договора является существенное нарушение обязательств застройщиком/инвестором в части соблюдения срока предоставления квартиры.

Необходимо обратить внимание на следующее. Если обязательство по передаче квартир по договору на участие в строительстве жилого дома не может быть исполнено, по требованию истца могут быть взысканы убытки в сумме, необходимой последнему для покупки аналогичных квартир.

Очевидно, что право требовать убытки в сумме стоимости аналогичной квартиры гарантирует покупателю возможность приобрести равноценный объект нежилого фонда. То есть согласно ст. 393 ГК РФ покупателю необходимо настаивать на взыскании убытков в размере стоимости квартиры на день вынесения решения.

2. Иск о признании права на объект недвижимости, обязанности застройщика передать его.

Итак, дом в эксплуатацию государственной комиссии так и не сдан. Вместе с тем в соответствии со статьей 209 ГК РФ право собственности может быть признано только на индивидуально-определенное имущество (например, квартиру). Если жилой дом на момент рассмотрения спора не построен (отсутствует акт госкомиссии о приемке дома в эксплуатацию), отсутствует имущество, на которое можно признать право собственности. Потому до сдачи дома в эксплуатацию невозможно просить суд о выделе квартиры в натуре.

Таким образом, до сдачи дома госкомиссии в эксплуатацию нельзя предъявлять иски о признании права собственности на квартиру, выделе квартиры в натуре.

Вместе с тем, поскольку покупатель исполнил свою обязанность по оплате строящейся квартиры, он может обратиться в суд за подтверждением своего права на квартиру (иск о признании права на квартиру в строящемся доме). Смысл такого иска в том, чтобы исключить права третьих лиц после сдачи дома в эксплуатацию на указанную квартиру. В конце концов собственником станет тот дольщик, который раньше заключил с застройщиком договор или предъявил в суд иск. Последующие несостоявшиеся домовладельцы могут рассчитывать только лишь на взыскание убытков (ст. 398 ГК РФ). Получив решение суда, все равно придется дожидаться сдачи дома в эксплуатацию, чтобы оформить свое право собственности в установленном законом порядке.

Помимо убытков в виде стоимости равноценной квартиры, следует просить суд взыскать иные убытки, как реальные, так и упущенную выгоду (ст. 15 ГК РФ). При разрешении споров, связанных с возмещением убытков, причиненных гражданам и юридическим лицам нарушением их прав, необходимо иметь в виду, что в состав реального ущерба входят не только фактически понесенные соответствующим лицом расходы, но и расходы, которые это лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права (п. 2 ст. 15 ГК РФ). Необходимость таких расходов и их предполагаемый размер должны быть подтверждены обоснованным расчетом, доказательствами, в качестве которых могут быть представлены: смета (калькуляция) затрат на устранение недостатков товаров, работ, услуг; договор, определяющий размер ответственности за нарушение обязательств, и т.п.

Представим себе следующую ситуацию: организация заключила договор инвестирования строительства офисных помещений. Срок предоставления инвестору офисных помещений нарушен. В итоге для того, чтобы не оказаться на улице, организация должна арендовать аналогичные помещения. Но по каким-то причинам она этого не делает (допустим, нет денег). В итоге приходится сворачивать хозяйственную деятельность. Полагаем, что суммы, которые надо было затратить на оплату пользования аналогичными помещениями, подлежат взысканию с ответчика, даже если реально они не были затрачены. Как неоднократно разъясняли суды различных инстанций, необходимо учитывать, что в состав реального ущерба входят не только фактически понесенные расходы, но и затраты, которые это лицо должно было произвести для восстановления нарушенного права.

По поводу упущенной выгоды хотелось бы отметить следующее. При предъявлении требования о возмещении упущенной выгоды потерпевшее лицо должно доказать размер доходов, которые оно не получило из-за нарушения обязательства, а также причинную связь между нарушением (неисполнением) обязанности и неполученными доходами.

Таким образом, покупателю необходимо заранее подготовить доказательства той выгоды, которую он мог бы получить.

Итак, если строительство затянулось, объект недвижимости в эксплуатацию пока не сдан, покупатели могут обратиться в суд с исками о расторжении договора и взыскании убытков в размере стоимости аналогичного объекта недвижимости, иных убытков либо с иском о признании права на такой объект.

Как уже было указано в предыдущих главах книги, ГК РФ регулирует отношения, возникающие в связи с заключением различных договоров, в том числе и договоров, предметом которых является приобретение жилья в строящихся домах.

Согласно п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 сентября 1994 г. N 7 "О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей" (в ред. от 21 ноября 2000 г.) законодательство о защите прав потребителей регулирует отношения между гражданином, имеющим намерение заказать или приобрести либо заказывающим, приобретающим или использующим товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, с одной стороны, и организацией либо индивидуальным предпринимателем, производящими товары для реализации потребителям, реализующими товары потребителям по договору купли-продажи, выполняющими работы или оказывающими услуги потребителям по возмездному договору, с другой стороны.

Исходя из этого, как было разъяснено в Обобщении практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов (от 19 сентября 2002 г.), на договоры об инвестировании строительства жилья распространяется законодательство о защите прав потребителей. Основанием является то, что очень часто отношения покупателя и застройщика сводятся к тому, что покупатель оплачивает строительство конкретной квартиры, которую собирается использовать для личных нужд, а застройщик ему такую квартиру строит. Закон "О защите прав потребителей" предоставляет гражданину больше гарантий защиты его прав от недобросовестных компаний по заключенному им договору, чем Гражданский кодекс РФ, ограничивающий права граждан рамками договора.

Итак, вместе с гражданами-инвесторами настаиваем на применении Закона о защите прав потребителей. Согласно ст. 28 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" в случае нарушения сроков выполнения работы исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы. Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цены выполнения работы.

Так, например, гражданин заключил договор инвестирования строительства жилья и внес оплату в размере 750000 рублей. Согласно ст. 28 указанного Закона сумма неустойки составит аналогичную сумму без учета индексации. Однако в случае предъявления иска в суд судья на основании ст. 333 ГК РФ имеет право снизить размер неустойки в случае, если придет к выводу о несоразмерности нарушения обязательств (несоблюдение сроков) сумме неустойки. Также согласно ст. 15 данного Закона подлежит взысканию компенсация морального вреда.

Кто может помочь в защите прав собственника квартиры в новостройке? Согласно п. 2 ст. 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" контролирующий орган (уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство) вправе не только осуществлять контроль за соблюдением положений вышеназванного Закона, рассматривать жалобы физических и юридических лиц, связанных с нарушениями данного Закона, но и обращаться в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства.

Помимо вышеперечисленного контролирующий орган вправе:

1) осуществлять контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по

договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с настоящим Федеральным законом;

2) получать от федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление функций по формированию официальной статистической информации, документы и информацию, необходимые для осуществления контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

3) ежеквартально получать от застройщика отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе об исполнении своих обязательств по договорам по формам и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации;

4) осуществлять контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

5) направлять застройщикам предписания об устранении нарушений данного Закона, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов уполномоченного органа и устанавливать сроки устранения таких нарушений;

6) принимать меры, необходимые для привлечения застройщиков (их должностных лиц) к ответственности, установленной данным Законом и законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях;

7) обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае, если:

а) более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, предусмотренной настоящим Федеральным законом;

б) застройщиком не соблюдаются нормы финансовой устойчивости его деятельности, установленные Правительством Российской Федерации;

в) застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, предусмотренным частью 2 статьи 12.1 данного Закона, и (или) не исполняет обязанность по передаче объекта долевого строительства в течение трех месяцев со дня наступления удовлетворения таких требований и (или) исполнения такой обязанности. При этом указанные требования в совокупности должны составлять не менее чем 100 тысяч рублей;

г) застройщиком не исполнялись положения данного Закона, а также принятые в соответствии с ним иные нормативные правовые акты при условии, что в течение года к застройщику два и более раза применялись предусмотренные настоящим Федеральным законом меры воздействия;

8) обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации застройщика в случае неоднократного или грубого нарушения застройщиком положений данного Закона или принятых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Обращение в органы государственной власти теперь регулируется Федеральным законом от 2 мая 2006 г. N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" <1>, который призван регулировать эту область правоотношений граждан и государства, в том числе при реализации гражданами своих законных прав как потребителей.

-----

<1> Данный Закон вступает в силу по истечении 180 дней после дня официального опубликования (впервые опубликован в "Российской газете", N 95, 5 мая 2006 г.).

Прием граждан организуется структурным подразделением, определенным руководителем федерального органа исполнительной власти, по рабочим дням в соответствии с утвержденным в установленном порядке графиком, как правило, в специально оборудованных помещениях с соблюдением мер безопасности <2>.

-----

<2> См.: п. 12.12 Постановления Правительства РФ от 28 июля 2005 г. N 452 "О Типовом регламенте внутренней организации федеральных органов исполнительной власти".

В случае если во время приема граждан решение поставленных вопросов невозможно, принимается письменное обращение, которое после регистрации направляется на рассмотрение в соответствующие структурные подразделения федерального органа исполнительной власти. Если же поставленные гражданином во время приема вопросы не входят в компетенцию федерального органа исполнительной власти, ему разъясняется порядок обращения в соответствующие органы государственной власти.

Срок рассмотрения обращений граждан составляет 30 дней с даты поступления. При необходимости срок рассмотрения письменного обращения может быть продлен, но не более чем на 30 дней, с одновременным информированием заявителя и указанием причин продления <1>.

-----

<1> См.: п. 12.2 Постановления Правительства РФ от 28 июля 2005 г. N 452 "О Типовом регламенте внутренней организации федеральных органов исполнительной власти".

Не рассматриваются: анонимные обращения (без подписи автора, указания фамилии и почтового адреса для ответа); обращения, не поддающиеся прочтению, содержащие нецензурные выражения, а также дубликатные обращения (второй и последующие экземпляры одного обращения, направленные гражданином в различные органы государственной власти, или обращения, повторяющие текст предыдущего обращения, на которое дан ответ). В случае поступления дубликатных обращений могут направляться уведомления о ранее данных ответах или копии этих ответов.

В последнее время набирает популярность прием обращений граждан в форме электронных сообщений (интернет-обращений). Для этого, как правило, применяется специализированное программное обеспечение, предусматривающее заполнение заявителем реквизитов, необходимых для работы с обращениями и для письменного ответа, и, в случае незаполнения указанных реквизитов, информирующее заявителя о невозможности принять его обращение. Адрес электронной почты автора и электронная цифровая подпись являются дополнительной информацией.

В случае если в интернет-обращении заявителем указан адрес электронной почты, по этому адресу направляется уведомление о приеме обращения или об отказе в рассмотрении (с обоснованием причин отказа), после чего обращение распечатывается, и дальнейшая работа с ним ведется как с письменным обращением. Ответ на интернет-обращение может направляться как в письменной форме, так и в форме электронного сообщения. Следует помнить, что основаниями для отказа в рассмотрении интернет-обращения, помимо общих требований к поступающим обращениям, также могут являться <1>:

-----  
<1> См.: п. 12.10 Постановления Правительства РФ от 28 июля 2005 г. N 452 "О Типовом регламенте внутренней организации федеральных органов исполнительной власти".

- а) указание автором недействительных сведений о себе и/или адреса для ответа;
- б) поступление дубликата уже принятого электронного сообщения;
- в) некорректность содержания электронного сообщения;
- г) невозможность рассмотрения обращения без необходимых документов и личной подписи (в отношении обращений, для которых установлен специальный порядок рассмотрения).

В заключение можно отметить следующее.

Покупка квартиры в новостройке, несомненно, является более выгодным вложением денег по сравнению с приобретением квартиры на вторичном рынке жилья.

Однако, к большому сожалению, на рынке покупки квартир в новостройках все еще сохраняются большие риски стать жертвой мошенничества, попасть в ряды обманутых дольщиков. Нерешенный жилищный вопрос большинства граждан способствует все большему возрастанию спроса граждан на недвижимость, в том числе на столь привлекательные квартиры в новостройках.

Пока на рынке жилья сохраняется ситуация, при которой спрос на жилье превышает предложение во много раз, принципиальных изменений сложно ожидать - покупатели берут то, что предлагают, рискуют и часто оказываются обманутыми.

В подобной ситуации тем, кто все же решился приобрести квартиру в новостройке, можно дать лишь общие рекомендации. Самым надежным помощником в выборе квартиры является только сам покупатель. К сожалению, многие из покупателей не всегда отдают себе отчет в том, что они хотят приобрести и что готовы отдать за это. Покупатели не знают законов, но подписывают документы, не изучают рынок недвижимости, но стремятся что-либо купить.

Выбирая квартиру, следует запастись терпением, узнать как можно больше об объекте строительства, о компании, осуществляющей строительство, о компании-инвесторе. Сегодня в распоряжении покупателя есть масса информации для анализа и изучения: сайты компаний, форумы покупателей новостроек, новоселов и обманутых дольщиков, публикации специалистов. Оптимальная гарантия покупателю квартиры в случае возникновения каких-либо проблем - грамотно составленный договор о приобретении квартиры в новостройке, а также наличие у компании, продающей квартиру, полного комплекта документов, необходимых для строительства дома, в котором вы приобретаете квартиру, и для регистрации права собственности на построенное жилье. С точки зрения юриста, наиболее безопасно приобрести готовое жилье, т.е. квартиру в построенном доме или в доме с высокой степенью готовности.



В завершение хочется посоветовать покупателям:

- детальнее анализировать предложения рынка недвижимости, причем не доверять кажущейся дешевизне, а реально оценивать ситуацию;
- соизмерять свои реальные доходы с планируемыми расходами и только потом выбирать жилье соответствующей категории;
- выбирая профессионального специалиста (юриста, риелтора, инвестора, застройщика и т.д.), внимательно знакомиться с условиями взаимодействия с данными специалистами.

Ведь своим легковерием, халатным отношением к сделке покупатель часто сам подталкивает недобросовестных предпринимателей на рынке недвижимости придумывать все новые способы получения прибыли за его счет.

---