

## Как быть необманутым при участии в долевом строительстве жилья

Отношения между участником долевого строительства и застройщиком регулируются [Законом РФ от 07.02.1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей»](#) (далее - Закон), [Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»](#) (далее - 214-ФЗ), Гражданским кодексом РФ.

В Российской Федерации существуют проблемы получения квартиры при заключении договора участия долевого строительства с застройщиком.

Например, обман потребителя при заключении договора участия в долевом строительстве. Управление обращает внимание потребителей на некоторые случаи обмана участников долевого строительства (далее - дольщик).

1. Заключение застройщиком с потребителем предварительного договора купли-продажи квартиры, вместо договора участия в долевом строительстве или заключение соглашения о намерениях заключить основной договор. Предлагая заключить подобный договор (соглашение) застройщик не гарантирует получение потребителем объекта долевого строительства. По предварительному договору купли-продажи не подлежат передаче денежные средства. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор (ст. 429 Гражданского кодекса РФ). Однако, в предварительном договоре недобросовестные застройщики часто указывают на обязанность потребителя внести денежные средства.

Например, дольщик вносит денежные средства и после окончания строительства (если объект будет построен) выясняется, что квартира продана еще иным лицам, либо застройщик отказывается от заключения основного договора и покупатель остается обманутым. Взыскать уплаченные денежные средства с таких застройщиков достаточно сложно, поскольку в большинстве случаев они находятся в стадии банкротства, ликвидации или просто не имеют денежных средств.

Чтобы избежать подобной ситуации, потребителям следует **никогда не соглашаться на заключение иных договоров, кроме как договора участия в долевом строительстве**. Никакой иной договор не даст потребителям тех гарантий, которые предусматривает договор участия в долевом строительстве. По данному договору потребитель получит недвижимость, кроме того, в случае просрочки сдачи объекта сможет взыскать неустойку с застройщика (1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки - ст. 6 214-ФЗ).

2. Следующим распространенным обманом потребителя является **выдача потребителю векселя на полную стоимость квартиры**. По такому векселю, потребитель недвижимость не получит. Вексель всего лишь подтверждает передачу денежных средств застройщику. В судебном порядке возможно будет только взыскать стоимость векселя. Однако, фактически исполнить решение суда может быть невозможно ввиду отсутствия векселей у застройщика.

3. Также достаточно часто застройщики предлагают дополнительные услуги по сопровождению сделки или по страхованию объекта недвижимости. Однако, в большинстве случаев цена услуг достаточно завышена и составляет фактически дополнительную плату за объект долевого строительства.

4. Одним из основных обманов потребителя также является **перепродажа одного объекта недвижимости нескольким лицам**. Это может случиться, когда застройщик вместо договора долевого участия заключает другой договор либо, когда от имени застройщика

имущество продает агентство недвижимости, подрядчик или иное лицо. После завершения строительства потребитель теряет денежные средства и может не получить квартиру.

5. Довольно распространенным является **заключение договора на строительство с жилищно-строительным кооперативом (далее - ЖСК)**. В большинстве случаев застройщики предлагают вступить в члены ЖСК и заключить договор на строительство жилья по достаточно низкой цене. В данном случае может сложиться такая ситуация, что поскольку все расходы ЖСК на строительство являются расходами членов ЖСК, то они могут быть распределены пропорционально между ними (ст. 123.3 Гражданского кодекса РФ). То есть, потребитель может заключить договор по одной цене, а потом придется вносить дополнительные денежные средства.

6. И самым распространенным обманом потребителей является ситуация, когда застройщик не приступает к строительству дома и соответственно не сдает его в эксплуатацию. В подобной ситуации дольщик вправе расторгнуть договор участия в долевом строительстве и взыскать в судебном порядке внесенные денежные средства и проценты за пользование чужими денежными средствами (ст. 214-ФЗ, ст. 395 Гражданского кодекса РФ).

Чтобы не заключить договор с недобросовестным застройщиком, потребителям необходимо следовать следующим правилам:

- не соглашаться заключать никакие иные договоры, кроме договора участия в долевом строительстве;

- проверять проектную документацию и разрешение на строительство, а именно: оформлены ли они на застройщика или на третье лицо;

- проверять основные документы застройщика - разрешение на строительство, договора аренды или купли-продажи участка, договор страхования или договор поручительства банка.

Также потребителям необходимо не просто ознакомиться с данными документами, а запросить о подлинности данных документов в органах и организациях, выдавших данные документы.

Если потребитель все же оказался обманутым и объект долевого строительства ему не был передан, то можно обратиться к гарантиям застройщика по передаче объекта долевого строительства — залог на землю, договор страхования. Залог на земельный участок, расположенный под домом, возникает у всех дольщиков в силу закона (214-ФЗ). Чтобы обратиться взыскание на заложенное имущество необходимо обратиться в суд. Однако, всю стоимость квартиры дольщик получить не сможет, поскольку на заложенное имущество также имеют право другие участники долевого строительства. Если застройщиком выбрано гарантийное обязательство в виде заключения договора страхования, то потребителям необходимо обратиться к страховой организации с заявлением об осуществлении страховой выплаты. Если у застройщика заключен договор поручения с банком, то необходимо обратиться в банк с соответствующим заявлением (ст. 12.1, 13 214-ФЗ).

В Вологодской области на февраль 2018 года в реестр обманутых дольщиков включены 305 человек. 16 зданий Вологодской области признаны проблемными. Для поддержки пострадавших разработан [областной закон от 04.10.2017 г. № 4198-ОЗ "О мерах государственной поддержки и \(или\) содействия в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Вологодской области и о внесении изменений в отдельные законы области"](#).

Данным законом предусмотрено:

- предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов юридическому лицу, реализующему масштабный инвестиционный проект, предусматривающий обеспечение прав пострадавших на жилые помещения;

- предоставление инвестору субсидий на возмещение затрат по процентным ставкам от

кредитов, полученных для завершения строительства;

- предоставление субсидий местным бюджетам на подключение проблемных домов к инженерным сетям;

- проведение оценки и подготовка заключения о степени строительной готовности объекта;

- бесплатное предоставление в собственность земельных участков пострадавшим гражданам в случае отказа от других мер поддержки;

- оказание бесплатной юридической помощи гражданам, пострадавшим от недобросовестных застройщиков, и ряд других.

- права пострадавших участников строительства на жилые помещения, а именно:

1) обеспечение завершения строительства проблемного объекта;

2) предоставление жилых помещений в другом многоквартирном доме, в том числе по договору участия в долевом строительстве;

3) выплата юридическим лицом (инвестором) денежной компенсации пострадавшим участникам строительства.