

Вся правда о долевом строительстве

Квартира в новостройке – это большая кухня, ванная и лоджия, быстрый лифт, стеклопакеты на окнах и прочие прелести современных жилых домов. Неудивительно, что на такое жилье есть постоянный спрос. И хотя готовые квартиры в новостройках стоят недешево, продаются они быстро. При этом в строящемся доме купить квартиру можно гораздо дешевле, иной раз чуть ли не вдвое. Вариант более чем заманчивой: хочешь – живи, хочешь – продай и хорошо заработай.

Дешевле всего стоят квартиры, продающиеся на ранних стадиях долевого строительства (когда дома еще нет, а есть только котлован или даже просто выровненный участок). Кроме того, в начале строительства, как правило, можно выбрать любую планировку, метраж, этаж и т.д.

Если строительная фирма (застройщик) работает по закону, профессионально и быстро, укладывается в сроки и соблюдает условия договора, долевое строительство одинаково привлекательно и для компании, и для ее клиентов (дольщиков). Застройщик, по сути, получает «беспроцентный кредит» от будущих владельцев квартир, которые, в свою очередь, имеют возможность существенно сэкономить и преумножить свои сбережения.

Поэтому количество желающих «влезть» в выгодное долевое строительство всегда велико. Однако именно здесь наиболее часто практикуются всевозможные мошеннические схемы. И в этом нет ничего удивительного: дольщики, фактически, вкладывают деньги в воздух, а точнее – в подписываемые бумаги, которые на практике далеко не всегда гарантируют достижение желаемого результата.

Долевое строительство в обход закона: варианты и последствия

Следует заметить, что «серые схемы» привлечения инвестиций в строительство используют не только заведомые мошенники, но и «добросовестные» предприниматели, стремящиеся максимально снизить налоги и получить право свободно пользоваться взносами клиентов в процессе строительства дома. В ряде случаев они выполняют свои обязательства перед дольщиками в полном объеме. Однако в каждом «альтернативном» способе передачи денег застройщику без заключения договора долевого участия (ДДУ) по форме №214 ФЗ, есть очень серьезные риски для инвесторов.

Наиболее распространены следующие способы обмана дольщиков:

Схема номер 1. Договор, который ничего не гарантирует. Дольщику предлагается подписать «хитрую» бумагу – предварительное соглашение, в котором многое обещается, но ничего не гарантируется. Стоит сказать, что иногда подписание такого договора необходимо не только компании, но и ее клиенту. Например, это позволит вам взять кредит под новостройку, если денег на нее не хватает.

Главный «подводный камень» такого соглашения: оно не дает вам право на жилье, за которое вы заплатили свои «кровные» деньги. Чтобы квартира стала вашей, впоследствии придется подписать еще и основной договор – ДДУ-214. И если в «хитром» договоре застройщик «забыл» прописать сроки заключения ДДУ, занизил сумму платежей или использовал другие юридические лазейки, то вовсе не факт, что вместо нового дешевого жилья вы не получите головную боль в виде долгостроя, который если и завершится, то вылетит в копеечку.

У такой схемы есть и другие минусы. В частности, к моменту подписания основного договора может измениться площадь квартиры и ее «начинка»: электропроводка, отопительная система и т.д.

Помимо этого, ваш взнос по первому договору не имеет и не может иметь какого-либо отношения к выплатам за квартиру. А это значит, что при заключении ДДУ застройщик вправе потребовать от вас оплаты полной стоимости жилья вдобавок к уже уплаченным деньгам.

Схема номер 2. Договор, который может стать обычной бумажкой. Речь идет о так называемом предварительном договоре купли-продажи. Если вы заключите такой договор и не купите квартиру в определенный им срок, то он утратит свою силу. Обращение в суд в данном случае, вероятнее всего, поможет вам вернуть свои деньги. Однако ваше право на жилье будет утеряно. А застройщик получит отличную возможность продать готовую квартиру другому покупателю по гораздо более «интересной» цене.

Схема номер 3. Мизерные банковские проценты вместо дешевой новой квартиры. В этом случае вам предложат подписать договор не с застройщиком, а с банком, внося средства на депозитный счет. Вступать в долевое строительство на таких условиях крайне нежелательно. При возникновении спорных ситуаций единственное, на что вы сможете претендовать, – возврат средств из банка со смешными процентами, а то и вовсе без них.

Схема номер 4. Договор займа - идеальный вариант для обмана. Взяв взаймы деньги на одни и те же квартиры у нескольких дольщиков, застройщик может благополучно «кануть в небытие»: проверить количество будущих хозяев строящейся квартиры в данном случае невозможно.

Схема номер 5. Вексель на память. Если вы хорошо знакомы с «вексельной кухней», можно попробовать рискнуть. Иначе приобретение векселя по возможным рискам мало чем отличается от заключения договора займа: вместо денег и нового жилья у вас останется вексель и право обратиться в суд.

Схема номер 6. Посредник – наше все! Заключение договора с посредником – агентством недвижимости или частным маклером никак не может обещать вам получения заветных «ключей от счастья».

Основной риск схемы: внесенные по договору деньги не могут стать залогом за квартиру. Поэтому не исключено, что в результате за жилье придется доплатить солидную сумму, и оно окажется совсем не таким дешевым, как вы ожидали.

Не хотите платить больше? И не надо! Вам вернут деньги за минусом суммы «услуг» агентства. Конечно, если условия такого договора будут нарушены риэлторами, можно претендовать на возврат всей суммы, однако вряд ли это станет для вас большим утешением.

Схема номер 7. Бульдозер сравнивает ваши мечты с землей. Вы подписываете сомнительный документ, платите взносы, радуетесь, что ваш дом растет не по дням, а по часам, и спите спокойно. А потом приезжает большой бульдозер и сносит новостройку, потому что, оказывается, ее вообще нельзя было строить!

Важно! Каждое из вышеперечисленных (а также не указанных в списке) соглашений при изначальном желании застройщика обмануть дольщика составляется таким образом, чтобы свести к минимуму ответственность компании.

Приведенный перечень способов обмана далеко не полон, поэтому относиться к долевого строительству необходимо в высшей степени серьезно с самых первых шагов, а точнее – с момента выбора объекта.

Плюсы и минусы различных вариантов поиска предложений долевого участия в строительстве нового жилья:

Источник поиска	Достоинства	Недостатки
Информация в интернете	Быстрый бесплатный доступ к большому количеству предложений.	Вы можете пропустить самое выгодное предложение, потому что Яндекс или Гугл его попросту не найдет. Кроме того, в сети присутствует достаточно много «балласта»: новостроек, в которых все давно уже продано, либо просто «липовых» вариантов. Еще один минус интернет-поиска – низкие гарантии благонадежности застройщика: проверить истинность отзывов на сайтах строительных компаний практически невозможно, а обсуждение на форумах бывает крайне противоречивым, и, очень часто, тоже заказным.
Рекламные объявления вне интернета: в газетах, журналах, по радио, телевизору и др.	Достаточно полная и достоверная информация о том, что реально строится и сколько это стоит.	Сложный и длительный поиск; невозможность оценить благонадежность застройщика; необходимость длительных переговоров по телефону.
Советы друзей и знакомых, построивших квартиру по договору долевого участия.	Высокие гарантии порядочности застройщика и достоверности информации.	Ограниченность выбора вариантов

Выбрав фирму, а лучше – несколько компаний, предлагающих самые выгодные условия и вызывающих доверие, переходите к дальнейшим действиям.

Визит к застройщику: о чем спрашивать по телефону и на месте?

Позвоните в организацию и узнайте, есть ли в наличии квартиры, которые вас могут интересовать. Уточните этаж и площадь, расположение в доме (центральная либо угловая, куда выходят окна), размер кухни, количество санузлов, соседей на площадке и другие особенности каждого варианта, а также цену квадратного метра. Если вас все устраивает, договаривайтесь о встрече.

Приехав в компанию, досконально изучите договор, который вы собираетесь подписывать. Идеальный вариант – ДДУ-214 ФЗ. Но и этот документ нужно читать «от корки до корки». Прежде всего, обращайтесь пристальное внимание на цифры – даты, цены и размеры штрафов, а также на «скромный» пункт «Дополнительные условия», в котором может быть дописано много «интересного». Если компания работает по другим формам договоров (см. выше), будьте внимательны вдвойне.

Исследуйте план квартиры, если таковой есть. Если плана нет, но вас убеждают, что компания работает по договору ДДУ, значит вас обманывают.

Обязательно выясните сроки сдачи объекта, а также узнайте, какие штрафы предусмотрены, если эти сроки будут нарушены.

Выезд на место до подписания договора: лучше один раз увидеть

Прежде чем подписывать любые бумаги, отправляйтесь на объект и изучите реальную обстановку. Это имеет смысл сделать, даже если строительство еще не началось. Пусть даже вы увидите только котлован или просто огороженную территорию, но кое-что вы сможете оценить и в этом случае. Например, расположен дом на горке или в низине, какие магазины, школы и т.д. строятся или находятся поблизости и пр.

Если строительство уже идет, не слишком церемоньтесь:

- Подробно расспросите строителей о сложностях их труда: простоях, недостатке стройматериалов, проблемах с техникой, зарплатой и т.д.
- Изучите паспорт строительного объекта (большой план на заборе, ограждающем строительную территорию).
- Оцените соответствие реального положения дел с обещаниями в договоре. Так, например, если вам покажут котлован или фундамент, а в документах указано, что дом будет готов через 3 месяца, обман, что говорить «налицо», и вероятность получить большие проблемы вместо квартиры вашей мечты весьма высока.

Получив полную информацию, подписывайте договор, выплачивайте взносы и ждите окончания строительства. Не ленитесь интересоваться развитием событий в процессе ожидания.

Дом построен – что дальше?

Казалось бы, все просто – забирайте ключи и обустройте свое семейное гнездо. Или выставляйте квартиру на продажу и подсчитывайте прибыль. Однако это совсем не так.

Для начала необходимо, чтобы дом был принят многочисленными комиссиями – инженерами, пожарниками, газовщиками, санитарными службами и др. Если комиссия не подпишет акт приемки и укажет на необходимость устранения проблем (а такое случается практически всегда), процесс может растянуться на неопределенный период. Особенно, если срок ввода дома в эксплуатацию не зафиксирован в договоре.

Какие проблемы могут возникнуть при сдаче дома? Самые различные:

- Случается, что к стоякам невозможно подвести газ или воду из-за того, что были нарушены или неправильно рассчитаны строительные нормы.
- Проверяющих может не устроить качество электропроводки и вентиляции.
- Самый неприятный момент – проблемы с несущими конструкциями и фундаментом, в результате которых нарушается геометрия дома (в худшем варианте он становится опасным для жизни).
- Строители часто халтурят при установке окон и дверей, монтаже отопления. «Безопасные лифты» могут оказаться аварийными или вообще нерабочими и т.д.

Также не исключено, что застройщик в конце строительства останется должен строителям деньги, подрядчики подадут на компанию в суд, а вам придется дожидаться окончания конфликта.

Важно! Если в доме есть недочеты, требующие устранения и предусматривающие свободный доступ строителей, застройщиков и/или контролирующих служб в любые помещения, не торопитесь получать ключи от квартиры. Иначе не исключено, что на вас переложат ответственность за те или иные проблемы, а заодно – их решение.

«Без бумажки ты букашка»

Вопросы с бумагами при сдаче дома и передаче квартир дольщикам могут быть очень серьезными и самыми разнообразными. Главное: у вас на руках должен быть не только договор, но и акт сдачи-приемки, который вы должны будете подписать. Без этого документа квартира так и не станет вашей, несмотря на то, что выплачены все взносы.

Внимание! Прежде чем подписывать акт:

- ***проверьте соответствие реальных характеристик квартиры указанным в договоре.***
- ***тщательно обследуйте все помещения: откройте и закройте окна и входные двери, проверьте вентили на стояках, наличие электричества и т.д.***
- ***принимайте квартиру у застройщика только после того, как будут устранены все обнаруженные недостатки.***
- ***требуйте выплаты неустоек за срывы сроков передачи жилья.***

Перепланировка подождет

Если вы хотите въехать в новую квартиру, полностью переделанную под свои нужды и предпочтения, лучше всего дождаться ее регистрации и только потом заниматься перепланировкой.

Казалось бы, правильнее и проще решить вопрос переустройства помещения сразу, а не ломать и строить потом. Тем более что законом это не запрещено. Однако сделать перепланировку в неоформленной новостройке можно, а вот утвердить – очень трудно даже в том случае, если при ее проведении не было допущено никаких нарушений. Все дело в сложностях оформления документов, а точнее в особенностях процедуры подачи объявлений и последовательности выдачи разрешений.

Дешево строим, дорого оформляем

Нередко в договоре прописывается, что оформление квартиры на дольщика входит в спектр работ, проводимых застройщиком. Такая предупредительность далеко не всегда хороша: цены за услугу оформления права собственности на квартиру в некоторых случаях могут быть просто баснословными. Учтите этот момент, если ваша цель – продать построенную квартиру и заработать на этом хорошие деньги.

Как много можно заработать на продаже новостройки-долевки?

Проще всего рассчитать прибыль, которую принесет продажа квартиры в новостройке Москвы, Новой Москвы и ближайших окрестностей. Спрос на новое комфортабельное жилье в столичном регионе стабильно высок, а цены на протяжении последних 4-х лет неуклонно растут. Так, в начале 2014 года цены на новостройки в Москве выросли чуть менее чем в 2 раза. Даже если стоимость квартир в долевках мегаполиса и его окрестностей постепенно будет стабилизироваться (как считают некоторые специалисты), снижения цен на новое жилье здесь ожидать не приходится.

Таким образом, если стоимость квадратного метра в новостройке в январе-феврале текущего года составляла от 170 до 240 рублей за метр квадратный, вы сможете легко посчитать среднюю прибыль, которую принесет вам продажа построенной квартиры в Московском регионе.

Просто умножьте количество квадратных метров на 200 тысяч рублей и вычтите из результата сумму, прописанную в договоре долевого участия. Можете смело прибавить к полученной сумме еще 10-20%, если вы намереваетесь построить квартиру в районе повышенного спроса. Среди факторов, повышающих цену новых квартир в Москве: незначительная удаленность от центра города (новостройка в пределах Третьего Транспортного кольца), близость метро, хорошая экология, обилие школ, детских садов, магазинов и других объектов инфраструктуры.

Что касается российских регионов, то динамика цен на квартиры в новостройках здесь зависит от следующих факторов:

- число покупателей, у которых есть деньги на новую квартиру или возможность взять кредит;
- количество одновременно строящегося нового жилья;
- рост или замедление деловой активности в городе и регионе;
- наличие социальных, экономических и иных проблем, влияющих на увеличение или уменьшения населения за счет миграции;
- другие объективные причины, формирующие рост спроса на квартиры в новостройках (или, наоборот, его снижение).

Один из наиболее перспективных региональных рынков новостроек – Сочи и окрестности. Город, получивший в наследство от Зимней Олимпиады-2014 великолепно развитую инфраструктуру и европейский уровень дорог, привлекателен для развития всех видов туристического бизнеса, что автоматически приведёт к повышению спроса на новое жилье и, соответственно, к увеличению стоимости квадратного метра.

К малоперспективным регионам относятся Северный Кавказ, центральная часть Сибири, Дальний Восток, а также некоторые области Поволжья.