

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ НЕКОММЕРЧЕСКИЙ ПРОЕКТ  
**НАДЕЖНЫЕ НОВОСТРОЙКИ РОССИИ**



**ПАМЯТКА  
ПОКУПАТЕЛЮ КВАРТИРЫ  
В СТРОЯЩЕМСЯ ДОМЕ**

[www.dozor214.ru](http://www.dozor214.ru)





Настоящая Памятка содержит подробное описание оценки надежности новостроек, способов максимально себя обезопасить при покупке квартиры в строящемся доме, описание известных мошеннических схем.

**П**окупка жилья в строящемся доме всегда сопряжена с рисками. В ситуации, когда Вы платите свои деньги сегодня за квартиру, которая пока что существует только на бумаге, иначе и быть не может. Поэтому не нужно строить иллюзий о том, что существует универсальный способ или супернадёжная строительная компания, способные предоставить стопроцентные гарантии. Это должен осознавать любой человек, собирающийся приобрести квартиру в строящемся доме. Чтобы избежать обмана, получить обещанную квартиру и не потерять деньги разумнее и правильнее всего изначально обратить внимание на те объекты, в которых интересы и права покупателей квартир максимально защищены. Только такие объекты сегодня могут называться **«Надёжными новостройками»**

Настоящая Памятка подготовлена специалистами Федерального некоммерческого проекта «Надёжные новостройки России».

Решение о создании Проекта принято на Шестом общероссийском совещании по вопросам долевого строительства в мае 2014 года, на котором присутствовали 118 представителей региональных контролирующих органов из 56 субъектов РФ.



Российское законодательство и, прежде всего, Федеральный закон № 214-ФЗ позволяет защитить права, обеспечить сохранность средств, вложенных в покупку квартиры, и гарантировать другие интересы покупателя жилья на этапе строительства даже при самом неблагоприятном сценарии развития событий.

Если человек, совершая, возможно, главную покупку в своей жизни, попал в нехорошую историю и пополнил ряды так называемых «обманутых дольщиков», ему будут глубоко безразличны причины, которые этому способствовали. Его будет интересовать только один вопрос: «Как получить квартиру или вернуть свои деньги?». Чтобы не попасть в такую ситуацию и гарантировать себе внятный положительный ответ на данный вопрос, в рамках федерального некоммерческого проекта «Надежные новостройки России» на основе 214-ФЗ, а также известных легальных, но не совсем добросовестных схем одностороннего увеличения прав застройщика за счет прав покупателей, разработана 10-бальная рейтинговая система оценки надежности новостроек.

Воспользоваться ею может абсолютно любой человек. Для этого не нужно быть юристом и обладать специальными знаниями о строительном рынке. Все данные и документы, на основе которых осуществляется оценка надежности, носят открытый характер и доступны покупателям либо на сайте, либо в офисе строительной компании. Всего лишь нужно быть внимательным и знать куда и на что смотреть.

Рейтинг надежности всех новостроек размещен на официальном сайте проекта [www.dozor214.ru](http://www.dozor214.ru)



# ФОРМА ДОГОВОРА

Закон допускает только три формы привлечения денежных средств граждан для строительства:

- на основании договора участия в долевом строительстве;
- путем выпуска застройщиком, имеющим разрешение на строительство многоквартирного дома на земельном участке, жилищных сертификатов, закрепляющих право граждан на получение от застройщика жилых помещений;
- жилищно-строительными и жилищно-накопительными кооперативами.



## Договор долевого участия

наиболее полно гарантирует защиту Ваших прав и интересов при покупке квартиры в строящемся доме.

Договор долевого участия защитит Вас от «двойных продаж». Поскольку оплату Вы производите только после государственной регистрации договора, одну и ту же квартиру невозможно продать нескольким людям.

Договор долевого участия предполагает целевое использование средств, то есть привлеченные на строительство дома деньги, не могут быть направлены застройщиком на другой объект.

Заключение договоров долевого участия требует от застройщика предоставлять ежеквартальную отчетность в государственный контролирующий орган.

При заключении договора долевого участия объект незавершенного строительства и земельный участок находятся у Вас в залоге. Даже в случае банкротства застройщика требования дольщиков удовлетворяются в первую очередь.

В случае возникновения проблем со строительством или банкротства застройщика, заключившие такой договор, попадают под критерии «обманутых дольщиков» Минрегиона, и решением их проблем будет заниматься государство.

Договор долевого участия должен содержать следующие обязательные пункты:

- определение объекта долевого строительства, подлежащего передаче дольщику. Объект определяется на основании проектной документации и представляет собой копию из поэтажного плана строящегося жилого дома, на который указаны конкретные помещения, подлежащие передаче дольщику;
- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства дольщику. В качестве срока может быть указана точная календарная дата, либо окончание квартала;
- цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
- гарантийный срок на объект долевого строительства;
- способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору (для объектов, по которым первый договор был зарегистрирован после 01.01.2014 г.). Это может быть участие застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (ОВС); договор со страховой компанией; поручительство банка.

При отсутствии хотя бы одного из этих пунктов договор будет считаться незаключенным.

**ПОМНИТЕ:** договор долевого участия считается заключенным только с момента его государственной регистрации. Поэтому вносите деньги по нему только после того, как застройщик выдаст Вам на руки копию договора с отметками государственного регистрирующего органа. Заключайте договор долевого участия только с застройщиком, т.е. с той организацией, на которую выдано разрешение на строительство.

## **Жилищно-строительный кооператив (ЖСК)**

имеет много преимуществ. ЖСК является коллективным застройщиком и освобожден от целого ряда налогов, самостоятельно формирует смету работ и выбирает подрядчика, что зачастую позволяет значительно снизить стоимость квартир.

Однако данная форма договора несет в себе достаточно серьезные риски:

1. *Сроки передачи готового объекта.* Вступая в ЖСК, гражданин не имеет права требовать фиксации в договоре паевого накопления конкретных сроков ввода объекта в эксплуатацию и передачи квартиры пайщику. ЖСК в свою очередь имеет право устанавливать и переносить такие сроки по своему усмотрению, в своих собственных интересах и в зависимости от своих финансовых и технических возможностей. Пайщики не вправе претендовать на возмещение убытков, не вправе требовать взыскание неустойки, в отличие от покупателей, заключивших договор долевого участия.
2. *Цена квартиры.* Даже если в договоре паенакопления установлена стоимость приобретаемой квартиры в строящемся доме, законодательством РФ допускается возможность её изменения.
3. *Возврат денежных средств, уплаченных по договору.* Если пайщик решил расторгнуть договор паенакопления по различным причинам, только сам ЖСК решает, когда и на каких условиях он возвратит полученные от пайщика денежные средства (это подтверждается в том числе и судебной практикой).
4. *Риск «двойных продаж».* Договоры, заключаемые между ЖСК и дольщиками, не подлежат обязательной государственной регистрации, что может являться причиной возникновения «двойных продаж».
5. *Отсутствие контролирующего органа.* Деятельность ЖСК в Российской Федерации не контролируется. Проверка законности заключения договоров с гражданами и финансовых потоков ЖСК со стороны государственных органов не предусмотрена законодательством.

Если Вы планируете вступить в ЖСК, обязательно убедитесь, что он является застройщиком, то есть земельный участок находится в собственности или аренде у ЖСК; разрешение на строительство также должно быть выдано на ЖСК.

**БУДЬТЕ ВНИМАТЕЛЬНЫ:** некоторые строительные компании создают так называемые «карманные» ЖСК, которые не являются застройщиками. В этом случае земельный участок находится в собственности или аренде у какой-нибудь компании, на нее же выдано разрешение на строительство, а отношения с ЖСК оформлены инвестиционным договором. 214-й закон не защищает права граждан, вложивших средства в покупку жилья по такой схеме. В этом случае ЖСК выступает инвестором, по сути, партнером застройщика и, следовательно, разделяет с ним все коммерческие риски строительства.



**ПОМНИТЕ:** в ЖСК все важнейшие вопросы, касающиеся строительства дома и передачи квартир своим членам, решает общее собрание членов ЖСК. Поэтому соблюдение Ваших прав будет находиться в прямой зависимости от Вашей же активности и отличных знаний многостраничного Устава ЖСК. Многие строительные компании используют вступление в ЖСК в качестве оформления сделки на покупку квартиры. Поэтому не удивляйтесь, если при возникновении спорных ситуаций, правление ЖСК будет отстаивать интересы строительной компании или какого-нибудь банка, а не Ваши.

# ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Категория и разрешенное использование земельного участка, на котором застройщик ведет строительство дома, должно соответствовать строительству многоквартирных домов. Нередки случаи, когда дом возводится на землях с видом разрешенного использования «для дачного строительства», «индивидуального жилищного строительства», «сельхозназначения», «садоводства», «ведения личного подсобного хозяйства», «для промышленных объектов». Даже если такой земельный участок имеет категорию «земли населенных пунктов» строительство на нем многоквартирных домов является незаконным. Зачастую подобные случаи заканчиваются сносом.

Вы можете самостоятельно проверить все ли в порядке с землей под Вашим домом. Для этого попросите застройщика предоставить Вам кадастровый паспорт земельного участка. Однако будьте внимательны и обязательно сверьте кадастровые номера, указанные в Вашем договоре, разрешении на строительство и кадастровом паспорте – они должны совпадать.

Если у Вас возникли сомнения относительно предоставленных застройщиком документов, категорию и разрешенное использование земельного участка Вы можете проверить по кадастровому номеру, указанному в Вашем договоре, на сайте Росреестра в разделе «Публичная кадастровая карта»: <http://rosreestr.ru>

Обязательно попросите застройщика показать Вам документ, подтверждающий его право на земельный участок, на котором ведется строительство Вашего дома. Это может быть один из трех документов: свидетельство о государственной регистрации права собственности; договор аренды или договор субаренды. Лучше всего, когда земельный участок находится у застройщика в собственности.

Если же застройщик предоставил Вам договор аренды или субаренды, обратите внимание на срок его действия. Если он меньше, чем предполагаемый срок получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию, указанный в Вашем договоре, Вы подвержены дополнительным рискам, связанным с продлением или непродлением застройщиком своих прав на земельный участок, пока дом еще не построен.





## БРЕНД И ЗАСТРОЙЩИК



Следует четко различать название строительной компании, логотип, который Вы часто видели в рекламе, и юридическое лицо, являющееся застройщиком и выступающее стороной в Вашем договоре.



Всегда помните, что именно у этого юридического лица, а не у красивого офиса, в который Вы пришли и не у любезного менеджера по продажам возникают обязательства по передаче Вам квартиры после завершения строительства.

Если название застройщика в Вашем договоре и название строительной компании из рекламы, привлечшей Ваше внимание, совпадают, это означает, что строительная компания гарантирует соблюдение Ваших прав своим брендом, в который вложены сотни миллионов рублей.

Несовпадение бренда и застройщика чаще всего продиктовано нюансами хозяйственной деятельности внутри компании. Однако в этом случае следует помнить, что в силу каких-то обстоятельств, о которых Вы никогда не узнаете и на которые никаким образом не сможете повлиять, строительная компания не желает формально-юридически поставить свой дорогостоящий бренд рядом с домом, в котором Вы покупаете квартиру. И если начнутся серьезные проблемы со строительством и дело может даже до банкротства застройщика, то, скорее всего, компетентные органы будут искать формальных виновников очень долго. А в офисе строительной компании, где Вы подписывали договор, Вам скажут, что эти люди обманули их точно так же как и Вас.

Надежнее заключать договор с застройщиком, который уже имеет положительный опыт строительства жилых домов. Информацию о наличии сданных домов Вы найдете в соответствующем пункте проектной декларации на сайте и в офисе строительной компании.

Надежнее иметь отношения со строительной компанией, у которой в принципе не существует объектов с повышенными рисками. В противном случае, Вы не гарантированы от неприятностей, связанных с проблемами по другим объектам компании. Проверить эту информацию можно воспользовавшись поиском по бренду и застройщику на нашем сайте [www.dozor214.ru](http://www.dozor214.ru).

# СРОКИ СДАЧИ:

Перед подписанием договора стоит обратить внимание еще на две даты. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию, указанный в проектной декларации и в Вашем договоре, не должен превышать срок действия разрешения на строительство более чем на пол года. В противном случае Вы будете подвержены дополнительным рискам, связанным с продлением или непродлением застройщиком разрешения на строительство пока дом еще не построен и переносами сроков сдачи.



214-й закон требует от застройщика четкой фиксации в договоре срока передачи квартиры дольщику, причем этот срок должен быть единым для всех дольщиков. В случае если застройщик не успевает завершить строительство в срок, он не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Кроме того, за каждый день просрочки застройщик должен уплатить каждому дольщику неустойку.

Разумеется, некоторые застройщики стремятся снять с себя излишние, по их мнению, обязательства перед дольщиками и вводят в текст договора пункты, которые практически нивелируют требования 214-го закона в этой части. Наиболее распространенный случай — это привязка срока передачи квартиры к срокам действия разрешения на строительство, которое застройщик может продлять без ведома дольщиков или же к срокам получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом дольщик, подписывая договор, заранее дает свое согласие на изменение сроков передачи ему квартиры.



**Пункты в отношении сроков передачи квартиры, увеличивающие права застройщика за счет уменьшения прав дольщика, в договоре могут выглядеть следующим образом:**

**ПРИМЕР 1.** Срок передачи Квартиры (оформление акта приема-передачи) определяется периодом времени и составляет 6 (шесть) месяцев. Течение настоящего срока начинается с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

**ПРИМЕР 2.** Застройщик планирует завершить строительство в 3-м квартале 2015 года.

Стороны соглашаются и признают, что указанный в настоящем пункте срок окончания строительства Объекта считается соответственно измененным в случае продления срока разрешения на строительство Объекта в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае срок окончания строительства Объекта определяется по дате окончания срока действия разрешения на строительство Объекта с учетом продления срока.

Застройщик, который не стремится увеличить свои права за счет прав дольщиков, всегда укажет в договоре четкую дату передачи квартиры без дополнительных комментариев.

**Идеальный для дольщика пункт договора в отношении сроков передачи ему квартиры выглядит следующим образом:**

**ПРИМЕР.** Застройщик планирует завершить строительство объекта в IV квартале 2015 года. Застройщик планирует получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в I квартал 2016 года.

Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приема-передачи не позднее «16» августа 2016 года, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Известно, что стоимость квартир в строящемся доме увеличивается по мере приближения его к сдаче. Поэтому не очень добросовестные застройщики намеренно указывают в своей рекламе и проектных декларациях ранние сроки сдачи, для того чтобы уже сейчас продавать квартиры по более выгодной для себя цене. В дальнейшем эти сроки начинают сдвигаться (см. п.4.2.). Поэтому для более реальной оценки даты, когда застройщик передаст Вам квартиру, лучше ориентироваться не на заявленные плановые сроки сдачи, а на срок действия разрешения на строительство (см. п. 4.1.).

**ОСТОРОЖНО:** если в выбранном Вами доме уже не единожды переносились сроки сдачи (это легко выяснить, посмотрев более ранние проектные декларации на сайте застройщика и количество отметок о продлении на разрешении на строительство), то, скорее всего, перед Вами классический долгострой. Лучше всего отказаться от покупки квартиры в таком доме и предоставить право выслушивать рассказы застройщика о том, что он в самое ближайшее время завершит строительство, тем, кто уже заключил с ним договор.

**Отсутствие разрешения на строительство дома,** в котором Вы собираетесь купить квартиру, означает только то, что этого дома не существует в принципе. Компания становится застройщиком только после получения разрешения на строительство. До этого момента привлечение средств граждан для строительства является грубым нарушением действующего законодательства.

**ПОМНИТЕ:** если все же Вы решили приобрести квартиру в доме, который строится без разрешения, то Вы сильно рискуете не только не получить квартиру, но и лишиться денег. Скорее всего, менеджер Вам уже рассказал, что разрешение на строительство находится в стадии оформления и со дня на день они его получают. И как только это произойдет, цены в этом доме мгновенно взлетят вверх. Поэтому перед Вами сейчас отличная возможность приобрести квартиру по низкой цене.

**ОСТОРОЖНО:** Вы имеете дело с людьми, которые грубо нарушают закон и сами прекрасно это знают. Не торопитесь, подумайте, дождитесь, когда компания получит разрешение на строительство, и только после этого заключайте договор долевого участия.

## СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ



Обращайте внимание на уровень цен на квартиры в строящихся домах в Вашем районе. Цена значительно ниже рыночной (на 15-20%) – повод еще более тщательно проверить все документы застройщика.

## ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ (СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА)

В соответствии с 214-ым законом по всем домам, в которых государственная регистрация первого договора произошла после 01.01.2014 года, застройщик должен обеспечить исполнение своих обязательств по договору одним из трех предусмотренных способов: участием застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (ОВС); договором со страховой компанией; поручительством банка. Причем банки и страховые компании должны быть аккредитованы для этого вида деятельности Центральным банком РФ. Перечень этих организаций Вы можете найти на сайте <http://cbrf.ru>

# ОСТОРОЖНО СЕРЫЕ СХЕМЫ:



1. **Предварительный договор купли-продажи квартиры.** Строительная компания заключает с покупателем договор, по которому обязуется продать ему квартиру по договору купли-продажи, когда она будет построена. Деньги, которые по предварительному договору платит покупатель, считаются «обеспечительным платежом».

То есть строительная компания берет деньги сегодня и обязуется в будущем продать квартиру. При заключении предварительного договора все квартиры числятся не за конкретными покупателями, а за застройщиком. Предварительный договор не подлежит государственной регистрации, поэтому ничто не мешает строительной компании, взяв с покупателя деньги, подписать затем еще несколько договоров на ту же квартиру.

По такому договору строительная компания не дает никаких обязательств построить дом к определенному сроку. Часто характеристики квартиры, определенные предварительным договором, не соответствуют фактически построенной. Цена квартиры в основном договоре купли-продажи, если он когда-нибудь все-таки будет заключен, может быть значительно выше, чем в предварительном.

Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор купли-продажи, он не будет заключен.

В случае нарушения строительной компанией условий предварительного договора, покупателю придется доказывать сам факт передачи ей денег.

При заключении предварительного договора у покупателя не возникает права требования на квартиру.

## 2. Предварительный договор участия в долевом строительстве.

Одна из разновидностей предварительных договоров. В этом случае строительная компания обязуется в будущем не продать покупателю квартиру, а заключить с ним договор долевого участия. Все выше перечисленные риски в полной мере относятся и к этой схеме.

3. **Договор бронирования.** Строительная компания предлагает внести 10-30% стоимости квартиры в самом начале строительства. Чаще всего на этом этапе у нее нет даже разрешения на строительство. Покупателю договор бронирования ничего не гарантирует. Он рискует не получить не только квартиру, но и свой аванс.


4. **«Депозитная» или «банковская» схема.** Строительная компания продает квартиры тем клиентам, у которых есть счет в определенном банке, на который они вносят оговоренную сумму. У строительной компании и банка оформлены партнерские отношения. В этом случае строительная компания не участвует в привлечении средств граждан, а кредитруется у банка, формально не имеющего никакого отношения к строительству. Данная схема не подразумевает возникновения у покупателя права требования на квартиру.

5. **Договор займа.** По этой схеме Вы не покупаете квартиру у строительной компании, а одалживаете ей свои деньги. Разумеется, никаких прав требования на квартиру в этом случае у Вас не возникает.

6. **Вексельная схема.** С покупателем заключаются два договора: обычно предварительный договор купли-продажи или соглашение о намерениях и договор купли-продажи векселя. Подразумевается, что оплата будущей сделки происходит путем погашения векселя, то есть строительная компания погашает вексель не деньгами, а квадратными метрами.

Проблема в том, что вексель и обязательство предоставить квартиру никак между собой не связаны. В векселе невозможно указать конкретную квартиру, поэтому нет никаких гарантий, что строительная компания обменяет вексель именно на ту квартиру, которая ранее была обещана. Также она может просто рассчитаться с покупателем его же деньгами, то есть получить от Вас долгосрочный беспроцентный кредит.


В случае банкротства застройщика покупатель не сможет получить даже денег, предъявив вексель к погашению.



7. Договор соинвестирования или инвестиционный договор. Заключив такой договор, Вы становитесь партнером строительной компании и, соответственно, разделяете с ней все коммерческие риски, связанные со строительством.

8. Договор участия в хозяйственной деятельности потребительского общества. Потребительское общество не может осуществлять деятельность по строительству жилья и привлечению денежных средств для этих целей.

9. Вступление в коммандитное товарищество. Коммандитное товарищество рассчитано на приобретение части прибыли от участия в нем. Никаких имущественных прав у граждан не возникает.



Все «серые» схемы всегда содержат огромные штрафы при расторжении договора по Вашей инициативе и, по сути, ничего Вам не гарантируют. Застройщик, не стесненный никакими обязательствами, может строить дом сколь угодно долго. Подписывая «серый» договор, Вы рискуете отдать свои деньги сегодня и ждать квартиру долгие годы и в итоге ее так и не получить.

**ПОМНИТЕ:** при любой из перечисленных схем покупатель лишены многочисленных прав и гарантий, предоставленных 214-м законом.



# ИЩИТЕ В РЕКЛАМЕ НОВОСТРОЕК



Золотой знак «НАДЕЖНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РОССИИ» присваивается строительным компаниям, все объекты которых имеют высочайшие показатели надежности в области соблюдения законных прав участников долевого строительства

## Надежные новостройки России

федеральный некоммерческий проект

для покупателей квартир в строящихся многоквартирных домах



Подписано в печать 24.03.2015  
Формат 148x210. Печать офсетная.  
Тираж 10000 экз. Заказ № 1007  
ООО «Экспертные решения»  
194223, Санкт-Петербург, ул. Жака Дюкло, 10  
Тел.: 931-08-36

