

## ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

## Не верь, не бойся, но бери

Чем опасны вложения в столичную недвижимость

## МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

В последнее время все больше квартир в новостройках приобретается с инвестиционными целями. Однако попытка продать еще не построенную квартиру порождает риски, которые сводят на нет привлекательность такого рода инвестиций.

## Риски новостройки

Когда вы покупаете квартиру в новостройке, в обмен на вполне реальные собственные деньги вы получаете набор мало что значащих бумаг. Чаще всего это договор «о долевом участии в финансировании строительства» или «об инвестировании в строительство» и несколько приложений к нему. По этому договору после завершения строительства, сдачи дома в эксплуатацию и внесения его в государственный реестр недвижимости имущества вы получите квартиру.

Взаимоотношения между инвестором и застройщиком строятся по модели договора простого товарищества. Это означает, что вместе с застройщиком вы солидарно отвечаете за строительство. И если на стадии строительства у застройщика возникнут финансовые трудности, возможно, для завершения стройки соинвесторам придется скинуться дополнительно.

Договор, предлагаемый застройщиками, составлен так, что у покупателя строящегося жилья почти нет никаких прав. И в первую очередь нет права ссылаться на закон «О защите прав потребителей», который грозит жесткими санкциями подрядчикам за несоблюдение сроков или качества выполняемых работ.

Что характерно, содержание договоров совершенно не зависит от застройщиков.

Поэтому если вы рассматриваете такой контракт в качестве некоей ценной бумаги, то юридические риски примерно одинаковы, независимо от того, подписываете ли вы такой договор с одной из структур ДИПСа, застройщиком элитной недвижимости, или с одним из СМУ, занимающихся массовой застройкой. Что касается реального риска умышленных действий по неисполнению договора, то здесь инвесторам приходится опираться на свои субъективные представления о репутации застройщика, например, на основе данных, давно ли он работает на рынке, каково его финансовое положение, слухи ли о новостройке раньше и какие проблемы возникали у тех, кто купил квартиру на его предыдущих объектах.

Наиболее часто встречающейся проблемой до последнего времени была продажа одной и той же квартиры сразу нескольким покупателям. Дело в том, что застройщик, как правило, поручает реализацию квартир сразу нескольким риэлтерским фирмам. И вполне может случиться, что одну и ту же квартиру одновременно продадут две фирмы. Для того чтобы избежать подобной ситуации, застройщик обычно ведет реестр продаваемых квартир. Обычно сначала заключается договор об инвестировании, а затем в течение оговоренного в нем срока вно-

сятся деньги. Если к моменту внесения денежных средств оказывается, что квартира продана дважды, одному из покупателей предлагается другая. Однако эта схема работает в случае должного документооборота у добросовестного застройщика. От недобросовестных или неаккуратных строителей призвана защищать так называемая учетная регистрация.

Законодательством регистрации сделок со строящимся жильем не предусмотрена. Федеральный закон «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусматривает регистрацию сделок только с имуществом, внесенным в единый государственный реестр. Построенный дом и квартиры в нем в реестре, понятное дело, не числятся. Раньше инвестиционные договоры нигде официально не регистрировались. Однако с ноября 1997 года распоряжением мэра Москвы введена «учетная регистрация» инвестиционных договоров. Аналогичная система действует и в Московской области.

В Москве функция учетной регистрации возложена на департамент жилищной политики и жилищного фонда (ДЖП) Москвы, в Подмоскovie — на министерство строительного комплекса Московской области. Перед подписанием договора неплохо выяснить в этих органах, не зарегистрирован ли там договор на тот же объект.

Учитывая, что учетная регистрация не предусмотрена федеральным законодательством, отсутствие такой регистрации вовсе не означает, что сделка незаконна. Однако наличие регистрации гарантирует, что московские власти по крайней мере осведомлены о договорных отношениях между покупателем строящейся квартиры и застройщиком и гарантируют, что на данную квартиру есть только один претендент.

Если застройщик уклоняется от регистрации сделки, это наводит на размышления. Еще более глубокие раздумья возникнут у человека, которому вы решите переуступить права на не построенную квартиру через некоторое время.

## Черный рынок

Теоретически покупатель строящегося жилья может переуступить свое право требования на квартиру третьему лицу. Однако если приобретение уже существующего объекта недвижимости само по себе достаточно сложная и рискованная операция, то риски покупателя не построенной квартиры вообще не поддаются анализу.

Предположим, вы решили купить квартиру в строящемся доме у другого инвестора. В таком случае вам приходится учитывать не только риски неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств по сделке, но и риск, что представленные вам документы — обычная подделка. Для того чтобы снизить хотя бы вторую составляющую рисков, необходимо провести серьезную юридическую экспертизу документов «продавца». Лучше всего, если эту экспертизу сделает юрист, специализирующийся на сделках с недвижимостью.

Если на представленном договоре есть штампы о его учетной регистрации, необходимо обратиться в ДЖП для проверки представленных сведений. Третьи лица могут получить информацию о согласии участников зарегистрированного договора, то есть застройщика и первоначального покупателя.

Сделка обязательно должна оформляться с участием застройщика. Дело в том, что в данном случае речь не идет о классической уступке прав требования. На приобретение прав на квартиру в новостройке

возлагаются и определенные обязанности, в частности, обязанность принять квартиру по акту. А уступка прав и обязанностей по двусторонне обязывающему договору требует согласия всех сторон по первоначальной сделке.

Безусловно, большинство застройщиков в конце концов выполняют свои обязательства. И не все продавцы не построенных квартир являются мошенниками. Поэтому возможные риски пока с лихвой перекрываются привлекательностью таких квартир как объекта инвестиций. Однако уже сейчас цены на квартиры, существующие только в проектных чертежах, близки к ценам на аналогичные квартиры на вторичном рынке.

## Страхи вторичного рынка

Главной проблемой вторичного рынка остаются возможные иски о виландации — истребовании квартир из незаконного владения. Однако после знаменитого постановления Конституционного суда, запрещающего изъятие имущества у добросовестных приобретателей за исключением специально оговоренных в законе случаев, проводить проверку юридической чистоты квартиры стало гораздо проще. Как следует из разъяснений КС, даже если когда-либо квартира была продана с нарушением закона, но по воле собственника, а конечным добросовестным приобретателем имущество приобретено на возмездной основе, то изъять его невозможно.

Существует еще одна проблема, пока мы живем по старому Жилищному кодексу, по которому право на жилище фактически определяется по прописке, а не исходя из прав собственника. Предположим, предыдущий владелец незаконно выписал из квартиры своего родственника. Если этот родственник докажет свое право на

проживание по суду, он может быть вселен в квартиру, которой вы теперь владеете. Чаще всего правом проживания в чужой квартире пытаются воспользоваться лица, отбывшие наказание в виде лишения свободы, — по закону они имеют право вселиться в жилое помещение, в котором проживали до заключения.

С этим традиционным риском, с которыми риэлтеры и юристы уже успели справиться, недавно прибавились риски выдуманные. Потенциальных покупателей квартир взбудоражил слух, что грядет изменение порядка регистрации сделок. В частности, будущих собственников беспокойло предположение, что свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество будет выдаваться не на специальном защищенном от подделок бланке, а распечатываться на обычной бумаге. Пока это всего лишь слухи. В агентствах недвижимости «Инком» и МИЭЛЬ «Б» подтвердили, что покупатели квартир по-прежнему выдают свидетельства на обычных зеленых бланках образца 2000 года. В Москомрегистрации также крайне удивились звонку «Б» и подтвердили, что порядок регистрации сделок не изменился и о предполагаемых изменениях им ничего не известно.

По мнению юриста риэлтерской компании МИЭЛЬ Ольги Вагнер, ничего страшного при этом не произойдет. Ведь покупатель вправе принять участие в регистрации сделки, присутствовать при подаче документов в Москомрегистрацию и лично получить зарегистрированный договор и свидетельство.

Пожоже, стремительный рост цен на недвижимость пугает участников рынка, и этот страх порождает слухи. К счастью, это пока преждевременные страхи. МАКСИМ ЧЕРНИГОВСКИЙ

## Японские банкиры обеспечат россиян жильем

## ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

В конце мая власти Хабаровского края объявили о новой программе ипотечного кредитования в регионе. В рамках этого проекта кредиты на жилье жителям края под гарантии местной администрации будет выдавать японский Mitsuboku Bank. Банкиры Страны восходящего солнца могут сделать ипотечные займы на Дальнем Востоке самыми дешевыми в России. В законодательной думе Хабаровского края в конце мая

состоялись депутатские слушания по вопросам градостроительной деятельности. Депутаты вместе с чиновниками краевой администрации обсуждали необходимость генерального плана застройки населенных пунктов Хабаровского края до 2010 года, низкие темпы строительства, нарушения в проектировании и другие проблемы строительства. В 2003 году на территории края ввели в эксплуатацию более 130 тыс. кв. м жилья. Как сообщил первый

замминистра экономического развития края Виталий Джуидичи, в бюджете на 2003 год было выделено на строительство 518 млн руб., а освоено около 5 млрд руб. с привлечением средств от реализации имущества. Однако строящееся жилье необходимо продать.

В 2000 году правительство края приняло концепцию внедрения и развития системы ипотечного жилищного кредитования. Ипотечку провозгласили «одним из приоритетных

направлений социально-экономической политики в крае», однако проект был заморожен.

На сегодня в Хабаровске существует только коммерческое ипотечное кредитование, которым занимаются три из почти 20 банков — Дальневосточный банк Сбербанка России, Внешторгбанк и Mitsuboku Bank (все они запустили этот продукт совсем недавно).

Господин Джуидичи, который докладывал депутатам о привлечении инвестиций

в развитие строительства, заявил, что в крае наконец-то создается ипотечное агентство. Как сообщил замминистра, при поддержке региона будет организовано ОАО «Хабаровское ипотечное агентство».

Его учредителями станут Далькомбанк, Регионбанк, Дальневосточное ОВК и Дальнеэстрах.

Параллельно правительство края ведет переговоры по вопросу обеспечения этой структуры финансовыми ресурсами с руководством Mitsuboku Bank, который открыл свой филиал в Хабаровске в 2003 году. Власти должны выступить перед банком гарантом погашения кредита, предоставив в залог свою недвижимость или финансовые средства. «Соответствующее решение должно быть утверждено законодательной думой края», — отметил господин Джуидичи. — Так что здесь есть много вопросов». Однако, по его словам, пилотный проект ипотечного кредитования

при поддержке правительства Хабаровского края планируется запустить уже в 2004 году. Сейчас прорабатываются специальные схемы ипотеки для разных слоев населения, в том числе для молодежи. Процентные ставки и другие условия региональной ипотеки пока неизвестны, поскольку нет окончательной договоренности между сторонами. Хотя можно полагать, что если Mitsuboku Bank согласится предоставить свои денеж-

ные ресурсы для ипотечного строительства, а правительство Хабаровского края сможет обеспечить гарантии, то местная ипотечная программа будет одной из самых дешевых в России. Уже сегодня коммерческая кредитная ставка, предлагаемая Mitsuboku Bank по займам на приобретение жилья, составляет всего 6–7% в долларах США и 12–14% в рублях.

МАРИНА КРАВЧЕНКО, Хабаровск

**Lindab**  
Systemline  
Шведский концерн Lindab предлагает Вам уникальные решения для строительства легких каркасных зданий производственного, торгового, спортивно-развлекательного и складского назначения



119002 Москва, ул. Никитинская 27/3, тел. (095) 231-56-63, факс (095) 431-90-66, e-mail: igor\_tatynski@hotmail.com  
Lindab Profili AB

**КОТТЕДЖИ**  
из бревенчатого сруба

От 400 до 600 кв.м  
Площадь участков от 30 до 65 соток  
В новом элитном коттеджном поселке «Рублевская жизнь» в 15 минутах по Рублево-Успенскому ш.



**Тел.: 234-8424**

**КОТТЕДЖИ В РЕЗИДЕНЦИИ С УНИКАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ**

Резиденция Волна

Резиденция расположена на территории Дачного Огеля "Истра Holiday"

40 километров от МКАД по Ленинградскому или Пятницкому шоссе, живописный берег Истринского водохранилища, всего 14 деревянных коттеджей в экологически чистом хвойном лесу, великолепные условия для отдыха: ресторан, бассейн, салон красоты, техника для водного спорта. Опытный застройщик элитных поселков.

НОВОЕ ВРЕМЯ development

Тел: 130-8830, 775-5551 www.rvolna.ru



**ЖИЛСТРОЙИНДУСТРИЯ**  
Основана в 1995 г. Лицензия № 000603/006,00360/19. Поверенный ДИПС г. Москвы

**СТРОИМ И РЕАЛИЗУЕМ КВАРТИРЫ:**

Жилой район « <b>НОВОКУРКИНО</b> » (Г. ХИМКИ, МКР. 6) от <b>680</b> у.е.	« <b>АЛЕКСЕЕВСКАЯ</b> » (УЛ. МАЛОМОСКОВСКАЯ, ВЛ. 21, К. 1, 2, 3, 4) от <b>1350</b> у.е.	Жилой комплекс « <b>НЕВСКИЙ</b> » от <b>2300</b> у.е.
« <b>БУЛЬВАР ДМ. ДОНСКОГО</b> » (СЕВЕРНОЕ БУТОВО, МКР. 9, К. 3) <b>980</b> у.е.	« <b>ПИОНЕРСКАЯ</b> » (ФИЛИ-ДАВИДКОВО, КВ-Л 69, К. 3, 4) <b>1486</b> у.е.	« <b>БЕЛОРУССКАЯ</b> » (УЛ. АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО, ВЛ. 27-31) от <b>9000</b> у.е.
<b>СОЛНЦЕВО</b> (МИКРОРАЙОН «РАДУЖНЫЙ», К. 2, 3) от <b>1030</b> у.е.	« <b>КОНЫКОВО</b> » (ОБРУЧЕВСКИЙ Р-Н, КВ-Л 43, К. 2Б) <b>1380</b> у.е.	<b>ПОДЗЕМНЫЕ ГАРАЖИ:</b>
« <b>ПЛАНЕРНАЯ</b> » (УЛ. ГЕРОЕВ ПАНФИЛОВЦЕВ, ВЛ. 20, К. 1-7) от <b>1091</b> у.е.	Жилой комплекс « <b>КРЫЛАТСКИЕ ОГНИ</b> » (УЛ. КРЫЛАТСКИЕ ХОЛМЫ, ВЛ. 33, 33А (ГАРАЖИ)) от <b>1624</b> у.е.	« <b>БЕЛЯЕВО</b> », ул. ОСТРОВИТЯНОВА, д. 53;
« <b>КАНТЕМИРОВСКАЯ</b> » (ПРОЛЕТАРСКИЙ ПР-Т, К. 51А, 51Б) от <b>1159</b> у.е.		« <b>ЮГО-ЗАПАДНАЯ</b> », ЛЕНИНСКИЙ ПР-Т, д. 127;
		<b>СТРОГИНО</b> , ул. ТАЛЛИНСКАЯ, д. 32, К. 3.

ТОЛЬКО ДО 12 ИЮНЯ **СКИДКА 5%**  
Квартиры от инвестора!

Россия, 107066, Москва, ул. Старая Басманная, д. 38/2, стр.1 (М «Бауманская») (095) 261-80-40 267-41-77 267-03-31 933-85-70 265-65-80 www.gsi.ru

ОТ ОПТБАНК (095) 772-75-24 www.optbank.ru ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ