



ОЛЕГ ХАРСЕЕВ

Сроки сдачи объекта в эксплуатацию являются обязательным условием договора. Об их изменении застройщик обязан уведомить дольщиков не позднее, чем за два месяца



Самой невыгодной для дольщика является вексельная схема. Здесь с гражданином заключается два договора. Это может быть предварительный договор купли-продажи квартиры и договор купли-продажи векселя. При этом договор купли-продажи, как правило, не содержит указаний о полной стоимости объекта недвижимости. Вексель же приобретает у абсолютно другой фирмы, на которую указывает продавец. При данной сделке покупатель отдает деньги и получает бумагу, согласно которой некая фирма обязуется оплатить за него указанную в векселе сумму. Если денег на оплату квартиры не хватит, то покупателю выдают кредит под залог векселя. Выдача такого кредита пройдет через какой-нибудь малоизвестный, но «свой» банк. В этом случае покупатель окажется без денег, без векселя, без квартиры, зато с обязательствами по оплате кредита. Имейте в виду, что по вексельной схеме покупатель приобретает не саму квартиру, а лишь обязательство ее передачи.

Время не стоит на месте, застройщики ищут пробелы в законодательстве и создают новые схемы привлечения денежных средств граждан. Например, использование жилищно-строительного кооператива. Именно с такой формой приобретения долевых квартир в одном из домов мы столкнулись, посетив офис продаж ЖК «Солнечный город». Само по себе использование ЖСК является легитимным способом привлечения средств граждан и юридических лиц в строительство, не попадающим под регулирование 214-ФЗ. Договоры в данном случае не составляются, отношения не регистрируются

и основаны на положениях устава ЖСК. Никакой государственный или муниципальный орган, контролирующей деятельность данного кооператива, законом не предусмотрен, поэтому все вопросы будут решаться либо на общем собрании, либо собственной ревизионной комиссией.

Но главное здесь то, как оформлены отношения с гражданином. Например, в «своем» экземпляре документов ЖСК «Солнечный город-8» мы не обнаружили ни сроков постройки дома, ни сроков сдачи его в эксплуатацию. Обратившись в отдел продаж за разъяснениями, получили устные заверения, что дом будет сдан к концу 2011 года, но если мы захотим зафиксировать их документально, то сроки сдвигаются на полгода вперед. Также, выясняя остальные детали сделки, мы обнаружили, что разрешительной документации на строительство у ЖСК нет, следовательно, он является очередным инвестором. Таким образом, получение объекта будет зависеть от исправности механизма «застройщик — инвестор — ЖСК — член ЖСК».

Кроме того, в бланке заявления говорится о принятии правлением ЖСК решения о приеме гражданина в члены кооператива. Между тем, в силу ч. 2 ст. 121 ЖК РФ правление лишь рассматривает данное заявление, которое подлежит обязательному утверждению решением общего собрания членом (конференции) ЖСК. И в этом случае я рекомендую запастись справкой, подтверждающей членство в ЖСК в виде выписки из утвержденного решения. Вызывает настороженность и тот факт, что в анализируе-

мом комплекте документов все существенные условия фиксируются лишь подписью самого гражданина — члена ЖСК.

Согласно закону члены ЖСК самостоятельно несут риск того, что главная цель создания кооператива — постройка жилого дома может быть не достигнута по каким-либо причинам. Среди больших минусов данной схемы отмечу еще два: обязанность членом после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов (ответственность — солидарная) и то, что законодательством не урегулированы вопросы перехода прав члена ЖСК к другому лицу, за исключением наследования (иными словами, свои права Вы никому не уступите).

К сожалению, в Татарстане есть еще застройщики, которые предлагают жилье в новостройках по перечисленным выше схемам. Наиболее распространенные из них мы рассмотрели. От некоторых необходимо однозначно отказываться, с другими рекомендуем быть предельно внимательными — тщательно изучать условия договоров и трезво оценивать ситуацию.

Добросовестные застройщики, в Казани есть. Так, в рамках 214-ФЗ действуют ЗАО «Юит-Лентек», ООО «Тандем-Д», ЗАО «Итиль-техно-сервис», Группа компаний «Тектоник», строительная группа компаний «Фарус», ООО «СК Аркада», ООО «Грань» и другие. Полный список застройщиков размещен на официальном сайте мэрии Казани (www.kzn.ru) в разделе «Контроль и надзор за долевым строительством». Выбор за Вами. ■