

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Коттедж без гарантий

На рынке загородного коттеджного строительства, в отличие от городских новостроек, нет специального закона, который защищал бы права покупателей. Этот пробел в законодательстве, а также отсутствие у клиентов специальных знаний и невнимательность при чтении подписываемых договоров позволяют нерадивым застройщикам делать свою работу, что называется, в стиле тяп-ляп, не особенно заботясь о результате. Однако любой, кто пожелает купить землю и построить на ней дом своей мечты, может обезопасить себя от недостроя и некачественно выполненных работ, рассказали корреспонденту «Ъ-Дома» юристы и руководители ведущих компаний рынка загородной недвижимости.

— сектор рынка —

Подозрительные традиции

В летнюю жару, когда в городах начинает плавиться асфальт, а те, у кого в машине нет кондиционера, рискуют угореть в вечерних пробаках, особенно хочется жить на даче. И лучше, конечно, чтобы дом был новым, добротным, построенным специально для тебя и твоей семьи.

Не слишком дорогих предложений земли с подрядом на строительство вокруг хоть отбавляй, и многие именно ими и соблазняются, не подозревая, что ввязываются в авантюру с неизвестным финалом. Ведь одно дело — обещать, а другое — построить.

Нередки случаи, когда, купив землю и получив от застройщика красивую картинку с нарисованным на ней будущим домом, покупатель охотно подписывает несколько договоров с разными подрядчиками, поскольку, по уверениям сотрудников отдела продаж, «это всегда так делается» и «таковы деловые традиции». Один договор свидетельствует о купле-продаже земельного участка, по другому соглашению обещают подвести коммуникации, в третьем документе рассказано о доме, который собираются возвести на этом участке.

В этот момент немногим приходит в голову, что дом, скажем, без водопровода и электричества не особенно ценный товар и если компания, которая подводит сети, почему-либо не выполнит свои обязательства, то строительство коробки с крышей большого смысла не имеет. «К нам в компанию обращались люди, которые в результате взаимодействия с застройщиком приходили именно к такому печальному итогу, причем мирно договаривались о том, чтобы недоделки — если только можно так назвать отсутствие обещанных коммуникаций либо мощностей — были устранены, уже не удаётся», — рассказывает Екатерина Гилярова, руководитель юридической службы «МИЭЛЬ-Загородной недвижимости».

Понятно, что цивилизованный покупатель в такой ситуации поспешит обратиться в суд. Но, увы, судьи вовсе не всегда встают на его сторону. Особенно трудный случай, если акты приема работ уже подписаны — а нередко именно так и бывает, ведь сразу понять, что не хватает чего-то важного, могут далеко не все, да и подрядчики стараются уговорить: вы подпишите — мы завтра еще доделаем, нам просто отчитаться надо.

Суд, оценивая искивые требования, может признать их только частично или вообще не признать, добавляет госпожа Гилярова. Например, договор строительного подряда на проведение коммуникаций в итоге может оказаться выполненным на 90%, так как трубы положили, а за наличие мощностей подрядчик не отвечает. И все это было подписано изначально, а в итоге есть трубы, по которым ничего не течет.

Слишком дешевый сыр

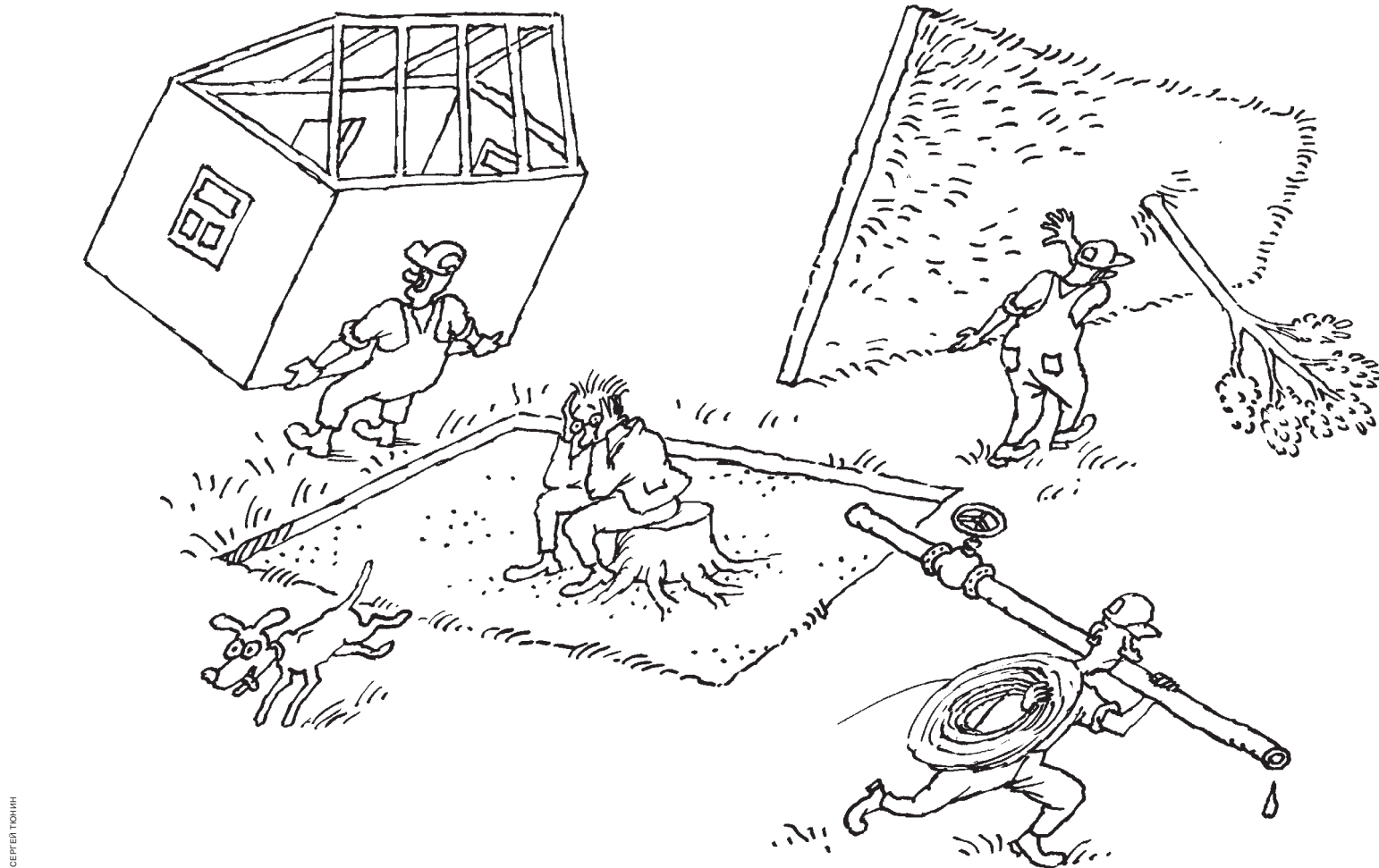
Все это было бы очень печально и беспроблемно, если бы не существовало способов избежать этой ситуации. В первую очередь юристы советуют внимательно посмотреть не только на березки и пруд около будущего загородного дома, но и на другие параметры.

Во-первых, стоит посмотреть на цену предложения, говорят эксперты. «Если считать себя архивезучим, то велика вероятность попасть в ситуацию с недостроем», — говорит генеральный директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Надежда Хазова. — И первый вопрос, который должен волновать покупателя: «Если участок в соседнем поселке стоит в три раза дороже, то за что же я недоплачиваю?»

Если речь идет о центральных коммуникациях, то участок с сетями не может стоить меньше \$3 тыс. за сотку, где бы он ни находился, утверждает управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородной недвижимости» Владимир Яхонтов. А стоимость строительства дома, по его данным, никак не может обойтись дешевле, чем \$500 за 1 кв. м.

Предъявите паспорт

Но если цена и соответствует рынку, это еще не означает, что дальше все пойдет хорошо и благополучно. Вот, скажем, пообещали покупателю подвести коммуникации — а да же сказали, что есть технические условия, а также разрешение на строительство сетей. Стоит потребовать предъявить эти документы и прове-



рить срок их действия, ведь может случиться так, что он закончится, скажем, через полгода, а за это время подрядчик построит все, что намечал, не успеет. В этом случае покупатель рискует, как минимум, сроками: строительство может затянуться на годы, ведь получение нового разрешения — это вовсе не быстрое дело. «А вот если застройщик имеет разрешение на строительство коммуникаций, это означает, что он уже потратил не менее миллиона, а то и десятки миллионов рублей на разработку проектной документации, так что можно смело утверждать, что он имеет намерения эту инфраструктуру построить», — замечает Александр Кирилович, заместитель генерального директора «Газпромбанк-Инвеста».

Проверить стоит и самого застройщика, напоминает Наталья Шаталова, заместитель генерального директора по правовым вопросам компании «МИЭЛЬ-Новостройки». Ни для кого вроде бы не секрет, что в открытом доступе есть земельный кадастр, список компаний-банкротов, но отнюдь не все догадываются воспользоваться этими сведениями. Екатерина Гилярова особенно акцентирует внимание на том, что необходимо внимательно смотреть информацию в кадастровом паспорте и сверять ее с данными, представленными застройщиком.

Сам кадастровый паспорт будет полезно запросить, как минимум, дважды, отмечает Александр Кирилович. Один раз это нужно сделать перед тем, как заключить сделку. А второй раз — когда строительство завершено, но до подписания актов по приемке работ.

«Именно в кадастровом паспорте отмечены все изменения и обременения объекта, и их необходимо отслеживать», — говорит господин Кирилович. Стройка может идти и два, и три года, а законодательство тем временем меняется. В 2013 году в Водный кодекс были внесены изменения, согласно которым крыша дома стала водосборной площадкой. Поэтому если дом находится неподалеку от реки, то закон требует, чтобы водосток собирался либо в локальные очистные сооружения, либо в централизованную поселковую канализацию. «Во многих случаях проекты планировки территории и ливневых сетей утверждались до вступления в силу этих изменений», — напоминает эксперт.

Кстати, Верховный суд РФ в своих решениях указывает на обязанность застройщика проинформировать покупателя о новых требованиях законодательства, если они возникли в ходе строительства. И тогда стороны должны прийти к соглашению: либо цена увеличивается и застройщик делает дополнительные работы, либо условия договора остаются неизменными, а покупатель понимает, что он должен будет осуществить их в дальнейшем за свой счет, чтобы не подпасть под штрафные санкции проверяющих организаций. Они, как показывает практика, любят заходить в недавно построенные дома.

Без семи нянек

Когда все разрешения проверены и застройщик по всем данным выглядит добропорядочным и надежным,

стоит обратить внимание на то, как и с кем заключается договор. «Крайне желательно, чтобы полную ответственность за все этапы строительных работ несло одно юридическое лицо — в частности, чтобы деньги перечислялись на один и тот же расчетный счет», — отмечает Армен Маркосян, заместитель генерального директора по инвестициям компании «БЕСС-Новострой».

Кроме того, важно заранее узнать, кто будет владеть землями общепользования, расположенными на них дорогами, объектами инженерных сетей. «Если покупатель в самом начале подписывают вступление в некоммерческое партнерство, которое, когда поселок будет готов, станет собственником всей поселковой инфраструктуры, — это хороший знак», — считает Александр Кирилович.

Наконец, еще одна рекомендация от юристов: убедитесь, что схема реализации участков в поселке единая для всех покупателей. «Продавец не должен идти вам на уступки, если вы, допустим, говорите: да мне газ не нужен, я электричеством обойдусь, давайте на этом я сэкономлю», — говорит господин Кирилович. Если застройщик на это соглашается, то свидетельствует это только об одном: в дальнейшем вас ждет, как минимум, срыв сроков строительства, ведь нужную сумму на сооружение сетей такому уступчивому продавцу набрать, скорее всего, не удастся.

Куда прятать деньги

Еще один подвод, который может ожидать приобретателя загородной недвижимости, не обладающей специальными знаниями, — это попытка «спрятать» часть стоимости строительных работ в стоимость земельного участка. Стройка вам по документам обойдется очень дешево, а земля, напротив, слишком дорого. Это тоже пытаются объяснить пресловутыми деловыми традициями, хотя даже первокурснику юридического вуза ясно, что этот аргумент несостоятелен.

Но самое неприятное последствие состоит в том, что если вы, подписав такие договоры, потом попытаетесь подать иск на того, кто некачественно выполнил строительные работы, и взыскать с него неустойку, то в суде вам присудят минимум, исходя из вашего же договора подряда. Ведь с земель все в порядке, она передана в собственность, а уж за какую цену вы ее приобрели — это вопрос договоренности между вами и тем, кто вам ее продал.

Все болезни от врачей

Российский менталитет таков, что в большинстве своем мы не любим консультантов. Врачей, риэлторов, юристов многие считают если и не врагами, то уж точно не игроками своей команды. «Тут работает механизм отрицания: не пойду я к врачу, ведь непременно болезнь у меня найдется. И к юристу не пойду — наверняка ведь отыщет какой-нибудь подвод и отговорит меня этот участок покупать, а он мне так нравится!» — делится наблюдениями Ольга Славкина, директор юридического департамента Kalinka Group.

Большинство рассчитывает на авось и на то, что «как-нибудь проне-

сет, все само собой рассосется». Между тем в отсутствие специальных профильных законов на загородном рынке без профессионалов обойтись очень сложно, в один голос говорят опрошенные нами эксперты. Причем речь идет не только о юристах или риэлторах.

Например, договор на подведение коммуникаций стоит проанализировать техническому специалисту, который досконально разбирается в этих вопросах, советует Светлана Савичева, начальник юридического отдела корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис» (г. Электросталь). «Иногда случается так, что на схеме оказываются „пу-

сты» промежутки, где коммуникации не запланированы, но необходимо пользоваться, и их потом придется достраивать самостоятельно», — рассказывает эксперт.

Госпожа Савичева обращает внимание и на наличие мощностей, которые для неопытного пользователя могут показаться достаточными, но на самом деле их зачастую оказывается мало даже для небольшой среднестатистической семьи. Вывод: без инженерной экспертизы договоров на коммуникации подписывать не имеет смысла, ведь иначе покупатель потом ждёт дополнительные затраты, на которые он вовсе не рассчитывал.

Препоны для закона

Большинство юристов, опрошенных корреспондентом «Ъ-Дома», сошлись во мнении, что на рынке загородной недвижимости необходимо дополнительное правовое регулирование по аналогии с ФЗ-214, который с 2005 года установил новые, более жесткие и прозрачные правила игры на рынке многоквартирных домов. Александр Либов, генеральный директор агентства недвижимости «Белые ветры», рассказывает, что с тех пор риски инвестирования в квартиры сократились на порядок. «И это правильно, — говорит эксперт, — ведь покупатель жилья — это тот, кто заработал деньги, заплатил налоги, а значит, нуждается в защите государства».

Но в то же время, отмечают юристы, для принятия такого закона есть препятствия. Главное из них состоит в том, что загородная недвижимость доступна отнюдь не такому большому числу людей, как квартиры. И хотя проблемных ситуаций на этом рынке ничуть не меньше, чем на городском, законодатели все еще предпочитают его не замечать, сетует господин Либов.

С другой стороны, как утверждает Александр Кирилович, даже ФЗ-214 хоть и существует уже десятый год, и постоянно совершенствуется, все еще не считается стопроцентно надежным. В частности, мощностные финансовые компаний и банков не хватает, чтобы покрыть реальные риски застройщиков, поэтому страхование строительства, которое с начала 2014 года стало обязательным, в реальности не обеспечено необходимой денежной массой.

Так что, скорее всего, скопировать закон о городских новостройках и приспособить его для защиты покупателей загородной недвижимости не самый удачный ход. Поэтому тем, кто собирается строить дом мечты, придется вооружиться специальными знаниями и поддержкой профессионалов.

Марта Савенко

Летом все вдвойне прекрасно!

Особенно — двойные скидки



Новые корпуса



«АЛЫЕ ПАРУСА»

ЖИЗНЬ ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ

ДЛЯ ТЕХ, КТО ДОСТОИН ВОЙТИ В ЛЕГЕНДУ

- Легендарный проект: собственная набережная, яхт-клуб с причалом для яхт и катеров, каскадные фонтаны, ротонда, маяк.
- Футбольное поле, рестораны, кафе, салоны красоты, химчистки, частный детский сад.
- Премиальный фитнес-клуб: аквапарк, бассейн с искусственной волной, бассейн (25 м), SPA с банями и саунами, теннисные корты, клуб боевых искусств.
- Ухоженная территория 15 га с фонтаном и роскошным озеленением (можевелник, туя, ель, сосна, лиственница, барбарис, рябина, яблоневый сад).
- Художественная ручная ковка: массивные светильники, ажурные ворота, гербы.
- Декоративный кирпич, натуральный гранит шоколадных тонов и клинкерная плитка на фасаде.
- Квартиры с высокими потолками, эркерами и угловым остеклением «в пол».
- 5 мин. пешком до станции метро «Шукинская».

БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА ДО 2-Х ЛЕТ*

ДОНСТРОЙ

(495) 925 47 47

*Рассрочка предоставляется ВТБ24 Лизинг (ЗАО «Система Лизинг 24»). Условия рассрочки на сайте www.donstroy.com