

УДК 34.096

ПРОБЛЕМЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СПОСОБЫ ИХ ПРЕОДОЛЕНИЯ

Е.В. Симкова

Студентка 4 года обучения

Академия права и национальной безопасности

ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП)

Научный руководитель

Т.Ю.Кулик

к.ю.н. доцент

кафедры «Гражданско-правовые дисциплины»

Аннотация: в данной статье освещаются наиболее частые нарушения и проблемы, с которыми сталкиваются граждане при принятии участия в долевом строительстве, а также рекомендации по их преодолению.

Ключевые слова: долевое строительство, договор, застройщик, нарушения, расчеты, права потребителей, правонарушение.

слова: долевое

PROBLEMS OF SHARED CONSTRUCTION AND WAYS TO OVERCOME THEM

E.V. Simkova

Scientific advisor

T.U. Kulik

Abstract: this article highlights the most frequent violations and the problems faced by citizens when taking part in the joint construction, as well as recommendations for overcoming them.

Keywords: shared construction contract, the developer, violations, estimates, consumer rights violation.

Долевое строительство является одним из самых распространенных способов решить жилищный вопрос, но и в тоже время одним из самых проблематичных, если не подойти к делу основательно. Самой первой

проблемой, с которой сталкивается будущий дольщик является выбор надежного застройщика.

Заключая договор долевого участия, необходимо помнить о сопряженных с ним рисках. Причинами появления проблем в долевой застройке служат недостаточная прозрачность получения всех видов согласований, необходимых для начала строительства (ведет к заключению договоров долевого участия на объектах без необходимых разрешений) недобросовестность компаний-застройщиков [1].

Чтобы избежать указанной проблемы необходимо для начала необходимо изучить сайт застройщика и найти там документы о компании (устав, ИНН, ОГРН, выписка из ЮГРЛ), также необходимо изучить документацию строящегося объекта - разрешение на строительство и проектную декларацию. Очень полезно найти фотографии с ведущегося строительства либо трансляцию с веб-камеры.

Покупать квартиру безопаснее у застройщиков, которые получили проектное финансирование надежного банка. Банк уже проанализировал риски, связанные с новостройкой, а у застройщика хватит денег, чтобы вовремя рассчитываться с подрядчиками за работы и построить дом в срок.

На следующем этапе необходимо изучить сроки в проектной декларации. Адекватный застройщик рассчитывает срок строительства в зависимости от технологии и добавляет запас в один год на форс-мажоры: например, смену подрядчика или суровую зиму. Итого: дом будут строить не менее полутора лет, но не более 4 лет, со всеми запасами.

Следующим шагом является посещение офиса застройщика, здесь необходимо изучить оригиналы документов, сравнить их с теми, что размещены на сайте застройщика. Изучая проект договора долевого строительства важно изучить следующие аспекты: строительный адрес дома, кадастровый номер участка, на котором построят дом, этаж и предварительный номер квартиры, высоту потолков, планировку и площадь квартиры, дату сдачи новостройки [2. С. 117].

По закону застройщик обязан застраховать строительство от собственного банкротства или заморозки стройки. Необходимо проверить, с какой страховой компанией работает застройщик. Если ее нет в [списке страховщиков](#) Центробанка, застройщик не вправе заключать договор.

Хорошим подспорьем является изучение картотеки Арбитражных судов – здесь можно проверить, не предъявлял ли кто-то застройщику требований о банкротстве. Также для создания наиболее полного понимания о качестве домов, возводимых застройщиком необходимо осмотреть готовые дома застройщика за последние 2-3 года.

Вторыми по списку, но не по значимости, проблемами долевого строительства являются невыгодные условия договора долевого участия.

Доплаты сверх суммы, указанной в договоре не редкость. Избежать этого просто, в договоре долевого строительства должно быть прописано, что суммы, внесенной дольщиком, достаточно для передачи ему квартиры и регистрации его права на эту квартиру.

Недобросовестные застройщики зачастую указывают положение о невозможности расторжения договора долевого участия, что противоречит интересам дольщика, поэтому пункт «Условия расторжения договора» должен быть максимально подробным и содержать возможные причины и инициаторов расторжения. Также важно, чтобы пункт об условиях подписания соглашения о расторжении содержал обязательства сторон по подписанию, срок возврата и объем денежной суммы к возврату дольщику.

К сожалению, не редки случаи двойной продажи жилья. Обезопасить себя можно, если в обязательном порядке произвести государственную регистрацию договора долевого участия.

Т.к. обязательная форма расчетов по ДДУ не установлена, следует выбрать такую форму, которая позволит достоверно подтвердить факт расчета и его назначение (расчеты платежными поручениями, по аккредитиву, чеками). Производя расчеты с застройщиком нужно также соблюдать осторожность. Если застройщик настаивает на приобретении

векселей или заключении беспроцентного договора займа с застройщиком в качестве способа оплаты по договору, это явный сигнал, что вас стремятся использовать в схеме по уходу от налогов. Другим видом нарушения является передача денег на банковский счет, не связанный со строительством конкретного объекта [2. С. 57].

Злоупотребления застройщиками также встречаются и при увеличении площади квартиры, за которую с потребителя могут потребовать незаконной доплаты. Закон о долевом строительстве допускает изменение цены договора, но только если возможность такого изменения была предусмотрена договором, при этом в нем должны быть установлены случай и условия такого изменения цены. При увеличении площади квартиры застройщиками нередко принимаются активные меры, связанные с получением доплаты за дополнительные квадратные метры. Наиболее распространенный способ — отказ передавать объект до тех пор, пока эта разница не будет внесена в кассу строительной компании.

Другое нарушение состоит в нежелании строительной компании уменьшать цену договора, если площадь жилого помещения по результатам обмеров уменьшается по сравнению с той, что была предусмотрена в проекте. Так, в договорах можно встретить условия, исключающие возможность перерасчета стоимости квартиры, если разница между фактической и проектной площадью квартиры составит менее 5% (варианты — пять квадратных метров, один квадратный метр).

Следующая группа нарушений связана с включением в договоры участия в долевом строительстве условий, ущемляющих права потребителей. Сюда относятся условия, досрочно переводящие на покупателя бремя содержания объекта долевого строительства, риск его случайной гибели или повреждения. Согласно части 6 статьи 4 закона о долевом строительстве, риск случайной гибели или повреждения объекта распределен следующим образом: до передачи участнику объекта долевого строительства риск

случайной гибели или повреждения объекта несет застройщик, после передачи — участник долевого строительства.

К этой группе относится пункт в договоре, позволяющий застройщику составить односторонний акт приема-передачи в течение семи дней после срока, предусмотренного в договоре. В то время как законодательство о долевом строительстве определяет, что односторонний акт приема-передачи может быть составлен лишь спустя два месяца с момента наступления предусмотренного в договоре срока передачи.

Условие, которое предусматривает обязанность участника долевого строительства нести расходы по содержанию квартиры с момента ввода дома в эксплуатацию. Притом что статья 153 Жилищного кодекса говорит, что обязанность участника по внесению платы за жилое помещение, коммунальные услуги возникает с момента подписания акта приема-передачи либо другого документа, подтверждающего такую передачу.

Не соответствует законодательству и условие, обязывающее участника принять квартиру по акту приема-передачи в течение 14 рабочих дней со дня получения уведомления от застройщика, поскольку минимизирует право участника строительства на принятие объекта по сравнению с установленным статьями 6, 8 закона о долевом строительстве.

Частым нарушением является ограничение права потребителя на выявление недостатков. К этой группе нарушений относятся условия, определяющие, что гарантийный срок устанавливается на жилое помещение (квартиру), в то время как законодательством о долевом строительстве установлено, что гарантийный срок распространяется и на жилое помещение, и на общее имущество в многоквартирном доме.

Кроме того, незаконно условие, определяющее течение гарантийного срока не с момента передачи объекта участнику долевого строительства, а с момента ввода дома в эксплуатацию.

Особо следует урегулировать участие в долевом строительстве граждан из категории детей-сирот, поскольку часто встречаются злоупотребления в этой сфере [3. С. 58].

И все же, нужно отметить, что государство пытается решать проблемную ситуацию. Для этого закон № 214-ФЗ постоянно совершенствуется. Так, например, последние внесенные изменения ужесточили ответственность за несоблюдение закона. Результативность действия закона и сведение рисков дольщиков к минимуму может быть достигнуто только после пересмотра всей законодательной базы, сопутствующей строительству, в том числе и земельного законодательства.

Библиографический список:

1. Долевое строительство жилья: как не стать обманутым дольщиком. [Электронный ресурс] / Под ред. А.В. Михайловой. – Электрон. дан. – М.: Справочно-информационный интернет-портал ГАРАНТ.РУ, 2017. Режим доступа: <http://www.garant.ru/article/5181722>.

2. Правовые последствия нарушения застройщиком сроков передачи участнику долевого строительства объекта по договору участия в долевом строительстве/ Под ред. В.А. Кремслюк // Ученые записки юридического факультета. – Издательство: Санкт-Петербургский государственный экономический университет (Санкт-Петербург), 2015.

3. Бондаренко О.В., Кулик Т.Ю. Практические проблемы обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (на примере зерноградского района Ростовской области) // Интеллектуальные ресурсы - региональному развитию. 2015. № 1-5. С. 55-59.

