

ПРОВЕРКА ЗАСТРОЙЩИКА И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

К выбору застройщика необходимо подойти ответственно. Процедуру выбора застройщика можно разделить на три этапа – понять, имеет ли смысл вообще участвовать в этом проекте и связывать себя договорными отношениями с этим застройщиком; провести проверку застройщика и проекта; организовать встречу с застройщиком, на которой сформулировать и задать все возникшие вопросы. Только по результатам проведенной оценки можно вступать в отношения по долевого строительству

09.01.2019

Подготовлено с использованием материалов сайта Правового центра Олега Некрасова (Москва)

Перед проверкой

1. Прежде всего важно оценить, целесообразно ли экономически вступление в долевое участие в строительстве по сравнению с приобретением готового жилья по большей цене.

2. Не приобретать квартиру в нарушение закона № 214-ФЗ

Привлечение денежных средств граждан на строительство жилья по Закону № 214-ФЗ об участии в долевом строительстве допускается только:

1) на основании договора участия в долевом строительстве;

2) путем выпуска жилищных сертификатов на получение жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах (действует до 1 июля 2018 года);

3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов (с 1 июля 2018 года – допускается строительство только на муниципальных и государственных землях).

Поэтому сразу необходимо исключить любой вариант приобретения квартиры в нарушение закона.

Основные способы привлечения денежных средств, запрещенные законом:

- Покупка квартир в возводимом доме на земельном участке, не предназначенном для строительства многоквартирного дома
- Заключение договора купли-продажи жилого помещения в строящемся, но не сданном в эксплуатацию объекте;
- заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (командитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;
- выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме.

Заклучившие такие договоры дольщики теряют гарантии государственной защиты, предоставленные в рамках Закона № 214-ФЗ, их договоры не застрахованы, в случае неплатежеспособности застройщика компенсационной фонд тут не поможет, от двойной продажи, наличия ипотек и обременений такие договоры не защищают, права залога на земельный участок у дольщика не возникает.

Согласно законодательству привлечение денежных средств гражданина в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости наказывается:

согласно статье 14.28 КоАП, - штрафом на должностных лиц в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от пятисот тысяч до одного миллиона рублей;

согласно статье 200.3 УК РФ - в крупном размере (свыше 3 млн рублей) - обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до одного года или без такового,

согласно статье 200.3 УК РФ, если привлечение средств совершено группой лиц по предварительному сговору, а равно в особо крупном размере (свыше 5 млн рублей) - обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до пяти лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы до двух лет или без такового.

Способы приобретения жилья, не запрещенные, но условно-опасные, имеющие повышенные риски

Несмотря, на то, что следующие схемы приобретения жилья внешне подпадают под действие Закона № 214-ФЗ, приобретение недвижимости этими путями таит в себе серьезные риски. Следует обратить на них особое внимание.

- Приобретение квартир через жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы (далее – ЖСК)

Риск: Участие в ЖСК в большинстве своем оказывается механизмом, на самом деле не преследующим цели приобрести членство в ЖСК, и вступая в члены ЖСК дольщик на самом деле просто становится участником схемы обхода требований к застройщику по закону № 214-ФЗ и требований к заключению договоров долевого участия. Так, например, заключает индивидуальный договор с ЖСК по собственной цене, определяемой менеджерами ЖСК. В реальных ЖСК, основанных на членстве, вопросы распределения квартир решаются общим собранием, по единой цене, устанавливаются реальные взносы, ярко проявляется выборность председателя, ЖСК сам привлекает подрядчиков, самостоятельно ведет строительство, аккумулируя все взносы и

распоряжаясь ими по мере строительства, имеется действенная система общественного контроля. В большинстве же обходных схем с ЖСК, действующих сегодня, ЖСК – это просто юридическое лицо для сбора денег с дольщиков и немедленного перечисления всей суммы реальному застройщику.

Риск: договоры с ЖСК не регистрируются в Росреестре, нет регистрационных государственных гарантий отсутствия двойных продаж

Риск: в схеме с ЖСК нет страховок, гарантий Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства

Риск: Уменьшенная ответственность ЖСК по сравнению с участием в долевом строительстве – в силу закона отношения ЖСК строятся на членстве, что не предполагает отношение к дольщику, как потребителю, приобретающему жилью, на членство в ЖСК не распространяется потребительский характер отношений, с повышенной ответственностью застройщика за задержку жилья, неустранение недостатков жилья и т.п.

Риск: в большинстве случаев договоры с ЖСК позволяют застройщику переносить сроки сдачи объекта, поскольку договор с ЖСК – это просто договор участия в кооперативе, ЖСК не несет серьезной ответственности за просрочку сроков ввода жилья.

Риск: убытки в ЖСК могут быть переложены на дольщиков как членов ЖСК

Плюс: у членов ЖСК есть право управления ЖСК (посредством общего собрания), но использование этого права будущими новоселами – крайняя редкость

- Реализация по договорам участия в долевом строительстве нежилых помещений под видом жилых (лофты, апартаменты, т.п.)

Риск: Помещение является нежилым, в отношении него застройщик не обязан соблюдать нормативы и требования, применимые к жилым помещениям (инсоляция, площадь, планировка, прилегающая территория, плотность застройки и т.п.), эти помещения практически всегда ниже качества, нежели квартиры

Риск: Нет эффективной защиты как в случае банкротства застройщиков так и при их неплатежеспособности, в случае кризисной ситуации поддержка властей, в рамках региональных законов о помощи дольщикам жилья, не распространяется на нежилые помещения

Риск: Нет регистрации по месту жительства, нет льгот и преференций по оплате, налогам и другим платежам, связанным с жильем.

Плюс: Есть право залога по закону 214-ФЗ также же как и для жилых помещений, в случае остановки строительства его можно использовать.

- Приобретение не напрямую у застройщика, а у посредников по договорам уступки

Риск: Несмотря на внешнюю законность схемы реализации, необходимо оценить разницу между ценой реализации квартиры от застройщика и ценой реализации от посредника дольщику. Если разница большая, то имеется риск ухода застройщика от обвинений в нецелевом использовании средств дольщиков, а в случае расторжения договора долевого участия есть риск получить денежные средства только в размере первоначально оплаченной застройщику суммы

Риск: В случае, если застройщик и лицо, уступающее дольщику права по договору участия в долевом строительстве, аффилированы или тесно взаимосвязаны, то есть опасность признания недействительным или расторжения договора долевого участия по основаниям, которые будут предъявлены и признаны между двумя сторонами без возможности существенного влияния на процесс дольщика (например, отсутствие оплаты застройщику, отсутствие одобрения сделки, неправомерный зачет или сделка в предбанкротный период)

Риск: Необходимо дополнительно проводить анализ контрагента по сделке, который уступает, а не только застройщика

Риск: Возможны манипуляции с исполнением обязательства по оплате застройщику от продавца уступки. Необходимо обязательно требовать доказательство реальной оплаты застройщику от контрагента, который уступает требование на квартиру. При этом акты зачета, отступного, оплата векселями или вообще не предоставление оплаты таит в себе риск отмены сделки между застройщиком и первым приобретателем, и как следствие – изъятие квартиры у дольщика

Риск: В схеме могут присутствовать дополнительные обременения и залого. Часто застройщик продает пул квартир совместной компании (SPV) банка и группы застройщика, которая приобретает этот пул на кредитные средства банка под ипотеку. Залог, как правило, снимается в отношении каждой продаваемой дольщику квартиры и нередко случаи, когда ипотека банка остается непогашенной.

Риск: вероятность неплатежеспособности застройщика. Если все квартиры в доме реализуются путем заключения договоров уступок с большой разницей между уплатой застройщику и ценой продажи дольщику, то высока вероятность, что денег у застройщика на счете будет недостаточно для уплаты штрафов, неустоек и санкций в случае задержки строительства. Такая схема – сделать застройщика неуязвимым к претензиям со стороны дольщиков и иных лиц – противоречит концепции добросовестного застройщика. По этим же причинам денег на счете застройщика может вовсе не хватить для достройки дома, так как за квартиры застройщик получил суммы, которые могут быть вообще ниже себестоимости строительства.

Плюс: в случае предъявления претензий лиц, мешающих достройке в критических ситуациях (массовые неустойки, требования собственников земли, подрядчиков) непроданные квартиры не могут быть изъяты у застройщика, поскольку переданы иному (аффилированному) лицу, что сохраняет возможность строительства за счет реализации этих квартир при добросовестности бенефициаров.

Проверка застройщика и объекта

Методика проверки застройщика, критерии для оценки застройщика могут немного различаться в зависимости от целей проверки. Инвестиционные компании целью проверки ставят ответ на вопрос об устойчивости получения инвестиционного дохода и сохранения инвестиций, страховые компании – о риске наступления страхового случая, участники долевого строительства должны ставить целью проверки риск нарушения застройщиком обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

В силу того, что соблюдение прав дольщиков в долевом строительстве – это важная государственная задача, большая часть критериев, которым должен соответствовать каждый застройщик, твердо установлена Законом № 214-ФЗ (статьи 3, 3.1, 3.2 и т.п.). Это - критерии финансовые, критерии информационные, критерии корпоративные.

Тем не менее, перед заключением договора в любом случае необходимо провести собственную проверку застройщика и объекта строительства.

Сведения о страховании ответственности застройщика

Ответственность каждого застройщика перед дольщиками должна быть гарантирована. Застройщик, который начал привлекать средства дольщиков до 20 октября 2017 года, обязан заключить договор страхования со страховой компанией, либо получить поручительство банка, либо вступить в Общество взаимного страхования застройщиков.

Застройщик без такого обеспечения не вправе заключать договор участия в долевом строительстве и принимать у дольщиков деньги.

Большинство застройщиков заключает договор страхования, поскольку банки практически не выдают поручительства.

О компании, которая осуществляет страхование, можно узнать непосредственно у застройщика (на сайте или запросив у него эти сведения непосредственно, в т.ч. по телефону).

После получения информации необходимо изучить сайт страховой компании, а также связаться с ней, уточнить, застрахован ли застройщик, имеются ли неоплаты по заключенным договорам страхования, входит ли страховая компания в список Центробанка.

Список компаний, осуществляющих процедуру страхования гражданской ответственности застройщика, публикуется ЦБ РФ в соответствии со статьей 15.2 Закона № 214-ФЗ. Ознакомиться с этим списком можно на официальном сайте ЦБ РФ[7].

Если застройщик не выплачивал страховые премии по договорам – это серьезный риск, влекущий не вступление в силу или расторжение (досрочное прекращение) договора страхования (полиса).

Сведения Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства

20 октября 2017 г. зарегистрирована публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд).

Средства фонда в случае банкротства застройщика будут использоваться на выплату возмещения гражданам – участникам долевого строительства или на мероприятия по финансированию завершения строительства объекта. Это может быть финансовая помощь либо заем новому застройщику, который примет на себя обязательства по завершению строительства.

Таким образом, начиная с 21 октября 2017 года регистрация первого договора участия в долевом строительстве без уплаты обязательных отчислений (взносов) в Фонд не допускается.

В случае, если договоры участия в долевом строительстве с первым дольщиком представлены на регистрацию до 20 октября 2017 года, регистрация всех договоров по такому объекту осуществляется без уплаты отчислений в Фонд, но с предоставлением договоров страхования гражданской ответственности застройщика либо поручительства банка.

Это правило сформулировано в статье 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В случае если застройщик производит отчисления в Фонд, необходимо внимательно посмотреть на сайте Фонда[8], сведения о наличии застройщика и о числе заключенных им договоров долевого участия в строительстве.

Если же застройщик начал привлекать средства граждан после регистрации Фонда, а сведений об уплате взносов нет, это - риск.

Сведения Единой информационной системы жилищного строительства

С 2018 года работает Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС), в ней подлежит размещению информация, предусмотренная статьей 23.1 Закона № 214-ФЗ.

В единую систему включены данные обо всех многоквартирных домах, строящихся с привлечением средств участников долевого строительства в России.

Следует проанализировать данные о застройщике и проекте на сайте ЕИСЖС, если их нет на сайте, то это - дополнительный риск.

Сведения Единого государственного реестра недвижимости Все регистрационные действия в рамках долевого строительства, в том

числе ипотека, аресты, регистрация договора участия в долевом строительстве привязывается к земельному участку, на котором ведется строительство. Поэтому до момента, когда дом будет сдан в эксплуатацию и квартиры станут самостоятельными объектами недвижимости, всю информацию Росреестра можно получить, запрашивая сведения по земельному участку, на котором производится строительство. Сведения об участке и его кадастровый номер можно найти в проектной декларации, разрешении на строительство, в тексте предлагаемого договора, в документах на земельный участок – кадастровый номер должен быть один и тот же.

В первую очередь необходимо просмотреть данные о земельном участке, на котором ведется строительство, на публичной кадастровой карте <http://pkk5.rosreestr.ru/>

На публичной карте можно увидеть расположение земельного участка на местности, его характеристики, в том числе разрешенное использование, дату постановки на учет, смежные земельные участки. Бывает и так, что на одном и том же месте на карте отображаются несколько участков (в том числе вновь образованные). В этом случае необходимо понять историю изменения кадастровых данных, поскольку встречались случаи, когда участки были разбиты без ведома дольщиков, а договоры долевого участия сосредоточены на участках, которые не соответствовали разрешению, декларации и проектной документации.

После этого необходимо заказать выписку из ЕГРН на земельный участок (электронно на сайте Росреестра или через портал Госуслуг) или через МФЦ.

Выписка должна содержать сведения о застройщике, обременениях банков (ипотеки), обременениях иных лиц (залог, аресты, сервитуты), заключенных договорах участия в долевом строительстве

Следует внимательно отнестись:

к расхождениям между данными, предоставленными застройщиком в разрешении на строительство, проектной декларации, документах и сведениях на землю и данными из полученной выписки – нужно обязательно понять причины расхождений;

к расхождениям между числом заключенных договоров участия в строительстве, указанных на сайте Фонда или полученных по информации страховой компании и указанных в выписке – возможно, часть взносов по договорам застройщик не оплатил;

к наличию ипотеки всего участка – нужно понимать, что земля останется в залоге (скорее всего, банка) даже после того, как вы заключите договор. Вместе с тем, наличие банковского кредита говорит о том, что банком застройщик проверен, риски просчитаны, а кредит является дополнительным финансовым инструментом для строительства. Если ипотека всего участка сразу у нескольких банков, это должно насторожить – значит выдано множество кредитов, а закредитоваться у единственного банка не получилось. При анализе выписки в части общих

залогов необходимо учитывать только залоги всего земельного участка, а не залоги отдельных квартир и граждан;

к наличию ипотеки приобретаемой квартиры, если она покупается по уступке – ипотека при приобретении должна быть однозначно погашена, или есть риск остаться один на один с долгом предыдущего владельца.

Сведения Федеральной налоговой службы, Центра раскрытия корпоративной информации и иных сервисов корпоративной проверки

На сервисе «Проверь себя и контрагента» <https://egrul.nalog.ru/> можно получить актуальную выписку ЕГРЮЛ по застройщику и проверить соответствие застройщика предоставляемым сведениям.

С должным вниманием нужно отнестись к тому, как давно зарегистрирован застройщик (молодая фирма, не имеющая опыта строительства – это риск), как часто и давно произошла последняя смена участников, руководства (это может указывать на споры среди владельцев или попытку контролирующих лиц уйти от ответственности).

По результатам анализа можно также просмотреть сведения на контролирующих должника лиц (руководства, участников).

На этом же сайте можно и нужно проверить застройщика и контролирующих лиц на наличие иных рисков, сделав запросы по ним в базах, содержащих сведения о принятых к регистрации и публикуемых корпоративных решениях, о недействующих юридических лицах, о дисквалифицированных лицах, об адресах массовой регистрации, о лицах, имеющих задолженность по уплате налогов, о «массовых» руководителях.

Сведения Центра раскрытия корпоративной информации <http://www.e-disclosure.ru> необходимо обязательно проверить, если застройщик является акционерным обществом. Также, если застройщик относится к группе компаний, можно проверить материнскую компанию – акционерное общество.

Акционерные общества обязаны публично раскрывать информацию, поэтому отсутствие сведений на этом сервисе или длительное ее необновление говорит о нарушении требований закона, нехватке у застройщика ресурсов на отработку корпоративной составляющей и несет риск проблемности объекта.

На сайте Центра раскрытия корпоративной информации можно получить электронные копии следующих документов:

- Актуальный список аффилированных лиц – с помощью этого документа можно увидеть группу лиц, к которой относится застройщик
- Устав и внутренние документы

- Эмиссионные документы (необходимо проверить, не осуществлены ли выпуск или выдача ценных бумаг, за исключением акций[9])

- Отчеты об итогах голосования на собрании акционеров (необходимо проверить на предмет крупных сделок по выводу/приобретению активов за последнее время, уточнить совет директоров, ревизионную комиссию)

- Отчетность (годовая, бухгалтерская (финансовая), ежеквартальная).

Кроме указанных официальных сервисов, имеются также иные, комплексные сервисы корпоративной проверки (проверки контрагентов), которыми возможно воспользоваться бесплатно для случаев единичных проверок или бесплатно подключиться на некоторое время: <https://focus.kontur.ru/>, <https://sbis.ru/contragents>, <http://www.spark-interfax.ru/>, <http://deltabez.ru/>, <http://basisseldon.ru> и другие.

Обязательно рекомендуется проверить застройщика с помощью какого-либо из этих комплексных сервисов.

Сведения судебной системы

Необходимо проверить сайты судов (арбитражных, районных судов, мировых судей по месту регистрации застройщика и месту строительства) на предмет участия в судебных тяжбах[10].

В случае если при проверке выяснится наличие начатых банкротных дел в отношении застройщика, вложения в строительство являются весьма рискованными, если в отношении застройщика введена какая-либо процедура банкротства, то крайне нежелательно вступать в отношения по участию в долевым строительстве.

Следует учесть, что наличие судебных процессов не всегда нужно трактовать в негативном свете и рассматривать как серьезный риск, однако нужно учесть следующее:

- Наличие исков на крупные суммы (взыскание аренды за землю, взыскание кредитов банками, расторжение инвестконтрактов и взыскание инвестиций, взыскание стоимости неоплаченных выполненных работ подрядчиками) – это признак неплатежеспособности должника и речь идет о серьезных проблемах.

- Массовые иски или судебные приказы о взыскании зарплаты говорят о массовом конфликте с трудовым коллективом

- Неоднократные судебные тяжбы с властями говорят о натянутых отношениях с властями и риском проблемности объекта, споры с ресурсоснабжающими организациями (электросетевые компании, водоканалы, генподрядчики, проектировщики) могут напрямую стать причиной задержки строительства

- Наличие исков о расторжении договоров дольщиками и взыскании неустоек может свидетельствовать о неисполнении

застройщиком обязательств перед дольщиками, невыплате денег при расторжении договора и просрочках (при этом речь может идти не обязательно по строящемуся дому, споры могут тянуться «хвостом» за предыдущие объекты, но это не может не отразиться на текущем объекте)

- Многочисленные иски на небольшие суммы могут свидетельствовать о распространенной практике неплатежей и недобросовестного поведения застройщика

- Один – два подозрительных иска на относительно небольшие суммы (свыше 300 000 рублей), иски с юридическими компаниями, с аффилированными лицами, через третейские суды, с подозрительно равной суммой, без авансов, с признанием иска застройщиком, не обжалуемых застройщиков в отличие от других требований – речь идет о подготовке контролируемого банкротства

- Большое число исков, в которых застройщик выступает истцом, говорит о как минимум неэффективной системе управления дебиторской задолженностью

- Споры среди учредителей (участников, акционеров) застройщика говорят о наличии корпоративного конфликта, являющегося причиной срыва крупнейших строек в половине случаев

Сведения Федеральной службы судебных приставов

На сайте ФССП через сервис «Банк данных исполнительных производств» <http://fssprus.ru/iss/ip/> можно узнать об открытых исполнительных производствах в отношении застройщика.

Для анализа на сайте необходимо лишь ввести название компании и выбрать регион (необходимо провести проверку как по региону регистрации застройщика, так и по региону ведения строительства, если это они разные).

Если имеются исполнительные производства на крупные суммы, срок которых достиг трех месяцев, при этом речь идет не о штрафах, а об основном долге, то такое положение официально подпадает под определение состояния неплатежеспособности со всеми вытекающими рисками.

Сведения Единого реестра проверок Генеральной прокуратуры РФ

На сайте Единого реестра проверок Генеральной прокуратуры РФ <https://proverka.gov.ru> содержится информация обо всех плановых и внеплановых проверках субъектов предпринимательства и их результатах.

Необходимо просмотреть все проверки застройщика, которые были проведены за последние несколько лет. Если в реестре содержатся сведения о проверках с выявлением нарушений в сфере долевого

строительства, а особенно – выявлении нецелевого использования средства дольщиков, неподаче отчетности в контролирующий орган, остановке строительства, то высок риск задержки или заморозки строительства дома этим застройщиком.

Изучение сайта застройщика

Начать анализ сайта необходимо с изучения динамики его обновления – как часто сайт обновляется, много ли неактуальной информации – это говорит о выделении застройщиком ресурсов на развитие внешних отношений – с дольщиками, акционерами, иными лицами.

Анализируя сайт застройщика, необходимо просмотреть, как долго компания существует на рынке, каковы результаты ее деятельности.

Необходимо ознакомиться с историей завершенных проектов застройщика. На сайте необходимо найти проектные декларации и документы по завершенным строительством объектам, оценить их число, сложность проектов, соблюдение сроков. Если сроки ввода домов и выдачи ключей не соответствовали договорам участия в долевом строительстве, проектной декларации и разрешению на строительство, увидеть, насколько это было системно и существенно. Если застройщик раз за разом увеличивает нарушение сроков по договорам с дольщиками и довел ситуацию до задержек свыше года, нужно понять, что есть все шансы на несвоевременную сдачу дома, который сейчас строится.

Если компания открыто публикует финансовую, бухгалтерскую отчетность, состав совета директоров, состав топ-менеджеров, это плюс, и говорит о высоких стандартах корпоративной культуры и управления.

Также необходимо проверить соблюдение требований Закона № 214-ФЗ и просмотреть документацию, которая обязательно должна быть на сайте в отношении каждого многоквартирного дома:

- разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;
- проектная декларация;
- заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Закона № 214-ФЗ;
- проект договора участия в долевом строительстве;
- сведения о страховании или об уплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
- документы, которые застройщик обязан предоставить дольщикам (см. ниже);
- фотографии строящегося многоквартирного дома, отражающие текущее состояние строительства.

Если такой документации нет, есть повод задуматься о нарушении застройщиком обязательных требований закона.

По сайту можно определить принадлежность застройщика группе компаний. Если застройщик входит в группу компаний успешно работающего крупного строительного холдинга, это большой плюс – в случае проблем на конкретном объекте они быстро разрешатся перераспределением средств внутри холдинга.

Также из сведений на сайте застройщика можно узнать, сколько объектов застройщик планирует построить в будущем, запланированные сроки сдачи их в эксплуатацию, есть ли земельные участки (земельный фонд) у застройщика, есть ли иные крупные активы. Наличие новых открывающихся проектов, анонсирование и реализация планов на будущее на собственной земле, наличие дополнительных активов повышает финансовую устойчивость застройщика, и увеличивает гарантии того, что строительство не будет сорвано.

Проверка документации застройщика

При заключении договора участия в долевом строительстве застройщик обязан предоставить участнику долевого строительства достоверную документацию и информацию не только о потребительских свойствах и характеристиках конкретной квартиры, подлежащей передаче в сроки, установленные договором, но и иную информацию относительно строящегося многоквартирного дома, которая обеспечивала бы участнику долевого строительства возможность свободного и правильного выбора соответствующего помещения в строящемся объекте.

Статьями 20 и 21 Закона № 214-ФЗ предусмотрены перечни документов как о самой организации, так и о реализуемом проекте, которые предоставляются дольщику.

Застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий:

- 1) учредительные документы застройщика;
- 2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- 5) годовые отчеты, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторские заключения за три года, а при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения - книги учета доходов и расходов застройщика за три года;

По требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- 3) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- 4) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- 5) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Указанные документы рекомендуется получить в электронном виде для их наиболее быстрого анализа.

Особенности проверки документации застройщика:

Проектная документация и положительное заключение экспертизы проектной документации

Застройщик получает право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве только при наличии проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации[11]. Если этих документов нет, это существенный риск, при котором стоит отказаться от участия в долевом строительстве.

Анализ проектной документации желательно проводить со специалистов в сфере строительства.

Информация о проекте строительства на сайте застройщика и в проектной декларации должна соответствовать проектной документации и содержать в том числе информацию о местоположении строящегося многоквартирного дома и о его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство; о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме; о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

При этом к указанной информации следует отнести описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, например, электрического, санитарно-технического и иного оборудования.

Расхождения между данными проектной документации, разрешением на строительство, проектной декларацией и характеристиками жилых объектов, которые реализуются и указываются в договоре, а также фактически возводятся, влекут риски задержки сроков и возникновения проблем с вводом дома в эксплуатацию.

Разрешение на строительство

При проверке разрешения на строительство необходимо сверить все данные застройщика, данные земельного участка с данными в иных документах. Иногда бывает так, что продажи осуществляет одно юридическое лицо, а застройщиком значится другое. Застройщиком юридически является то лицо, которому выдано разрешение на строительство.

Необходимо проверить срок действия разрешения на строительство, соотнести его со степенью готовности многоквартирного дома и понять, успеет ли застройщик уложиться в срок. Также надо посмотреть, продлевался ли срок действия разрешения на строительство. Неоднократное продление срока действия разрешения на строительство в большинстве случаев сопряжено с нарушением обязательств по своевременной передаче квартир дольщикам.

Нужно учесть, на один или несколько домов выдано разрешение на строительство. В случае если разрешение выдано на комплекс домов, могут возникнуть проблемы при вводе в эксплуатацию домов поодиночке.

Необходимо проверить объемы строительства, указанные в разрешении на строительство и их соответствие проектной декларации. Иногда случается, что разрешение на строительство выдано на дом с числом квартир меньшим, чем застройщик фактически продает и указывает в проектной декларации, кроме того, в ходе строительства может измениться этажность, что влечет необходимость перепроектирования, новой экспертизы и нового разрешения. Отсутствие нового разрешения говорит о том, что работа по приведению исходно-разрешительной документации в порядок не выполнена и объекту грозит срыв сроков сдачи.

Документы на земельный участок

Приступив к изучению документов на земельный участок нужно сопоставить данные застройщика с иными данными во всех документах по проекту и сведениях ЕГРЮЛ. Также нужно сопоставить все характеристики земельного участка данным ЕГРН и всеми другими документами застройщика. Обладателем участка, лицом, которое реализует квартиры по договору участия в долевом строительстве, и держателем разрешения на строительство должно быть одно лицо.

Важно обратить внимание, на каком праве у застройщика находится земельный участок - собственность или аренда, субаренда.

В случае договора аренды, заключенного с собственником – частной организацией или физическим лицом, возникает риск того, что, при возникновении проблем, договор будет расторгнут или признан недействительным, а земля может быть изъята в пользу собственника (который вполне может быть связан с застройщиком). Муниципальная или государственная аренда в этой связи более надежна.

Изучая договор аренды нужно обратить внимание на условия оплаты (не завышена ли она, посильна ли застройщику), сроки (не заканчивается ли аренда, есть ли возможность пролонгирования в случае

несвоевременной сдачи дома) и регистрацию аренды (договор аренды, заключенный на срок свыше года, подлежит обязательной государственной регистрации)

В ходе изучения нужно выяснить, когда и каким образом приобретен земельный участок, было ли изменено и каким образом было осуществлено изменение категории, разрешенного вида использования земельного участка, каков риск оспаривания сделок по приобретению земли и действий по изменению вида использования участка. Например, нужно понимать, что приватизация земли без торгов, дарение земли между юридическими лицами, выделение земель под высотное строительство в приаэропортовой зоне, выделение земель под многоэтажное строительство в прибрежной зоне или особо охраняемой природной территории может быть оспорено, а значит, есть риск заморозки строительства или вовсе его прекращения и сноса объекта.

Проектная декларация

Проектная декларация – это главный информационный документ, в котором застройщик публично раскрывает информацию о себе и о проекте строительства. Этот документ является одним из ключевых для оценки проекта дольщиком. Проектная декларация определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика[12].

Проектная декларация должна содержать сведения:

- о застройщике, завершённых им проектах, финансовых результатах;
- о результатах государственной экспертизы проектной документации на строящийся многоквартирный дом;
- о правах застройщика на земельный участок, о разрешении на строительство;
- о присоединении к сетям инженерно-технического обеспечения;
- о количестве квартир в строящемся доме и описание их технических характеристик;
- о функциональном назначении нежилых помещений строящегося дома;
- о составе общего имущества многоквартирного дома;
- о примерном графике ведения строительства, о предполагаемом сроке ввода дома в эксплуатацию и перечне организаций, участвующих в приемке дома;
- об общей стоимости строительства и об источниках финансирования стройки (кредиты и/или собственные средства), за исключением средств, привлекаемых от дольщиков;

- о способе обеспечения обязательств по договорам участия в долевом строительстве, о возможных рисках проекта (в т.ч. финансовых, организационных, правовых, строительных) и мерах по страхованию этих рисков;
- о перечне основных подрядчиков на строительстве.

При проверке декларации необходимо сопоставить сведения декларации со сведениями иных документов, они не должны расходиться.

Нужно внимательно изучить динамику изменений проектной декларации, понять их суть. Если изменения касались увеличения срока строительства, то есть риск войти в проект с уже просроченными обязательствами и подмоченной репутацией

Бухгалтерская отчетность и финансовая оценка

Бухгалтерскую отчетность обязан предоставить застройщик. Кроме того, на сайте Росстата[13] публикуются финансовые результаты застройщика за последние годы. Если на сайте Росстата информации нет - это показатель неисполнения обязанности застройщиком требований закона по статистической отчетности.

Одним из методов контроля является оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика. Оценка финансовой устойчивости застройщика проводится ежеквартально и сдается в составе отчетности в контролирующий орган. Если нормативы не соблюдаются, контролирующий орган через суд может приостановить деятельность застройщика, связанную с привлечением денежных средств для строительства домов. А при повторных или грубых нарушениях - добиться ликвидации организации.

Оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика производится по следующим нормативам[14]:

норматив обеспеченности обязательств, определяемый путем деления суммы активов застройщика на сумму обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве – не менее 1;

норматив целевого использования средств, определяемый путем деления суммы активов застройщика, не связанных со строительством, на общую сумму его обязательств, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве – не более 1;

норматив безубыточности, определяемый как количество лет из расчета 3 последних лет работы застройщика, по итогам которых у застройщика отсутствовали убытки – не менее 1.

Изучение отзывов на сайтах, форумах, блогах

Обязательно нужно изучить мнения, отзывы, новости о застройщике на различных форумах, блогах, сайтах, посвященных строительной тематике, долевого строительству.

Обязательно необходимо посетить группы и форумы дольщиков объекта строительства, а также других объектов застройщика, просмотреть обсуждения застройщика, выявить возникавшие проблемные моменты (объективная невозможность строительства, финансовые проблемы, изменения проекта, задержка сроков, необходимость доплат, поборы, несвоевременная выдача ключей и заселение, недостатки строительства, грубое отношение к клиентам, работникам, невыплата и задержка зарплаты, и т.п.), задать вопросы дольщикам.

При этом не стоит уделять особого внимания на рекламные форумы, группы и сайты, поскольку они тенденциозно положительно освещают позицию застройщика, как не стоит и обращать серьезного внимания на явно созданные заказные очернительные страницы в Интернете.

Вместе с тем, следует отслеживать динамику рекламных компаний. Так, резкое снижение цен с увеличением агрессивности рекламы при ухудшающихся экономических условиях говорит об остром недостатке ликвидности у застройщика и бросовой продаже квартир.

Длительная стагнация цен или их понижение при невысоких темпах строительства говорит о непопулярности новостройки, и возможных проблемах со сроками и завершением строительства.

Фактическая, визуальная проверка стройки

Сегодня застройщик обязан публиковать на своем сайте фотографии текущего состояния стройки. Некоторые компании практикуют также видео трансляцию хода строительства, происходящую в онлайн режиме.

Достаточно найти опытного строителя и показать ему видео или актуальные, сделанные самостоятельно и сделанные ранее фотографии строящегося дома с форумов или с сайта застройщика. Специалист в считанные секунды может оценить темпы строительства и сказать, успеет ли застройщик сдать дом к заявленному в проектной декларации сроку.

Вместе с тем, не лишним будет выезд на стройку и непосредственное посещение объекта вместе со специалистом в сфере строительства.

При выезде необходимо понять, сколько рабочих занято на работах, сколько смен работает на объекте, понять загрузку и занятость техники, увидеть и оценить темпы работ, поговорить с рабочими, поговорить на предмет своевременного подвоза материалов, планов по завершению строительства, выплаты заработной платы.

На основе полученных данных оценить темпы стройки и сделать соответствующие выводы о возможности завершения строительства в установленные сроки.

Личная встреча с представителями застройщика

После проведения проверки застройщика и документов по объекту строительства всегда возникает перечень вопросов, недопониманий, на которые необходимо получить ответ. Например, обнаружилось несостыковка разрешения на строительство и проектной декларации, и непонятно – это ошибка или нарушение закона, или застройщик сменил участников адрес и руководителей – непонятно – это была покупка проекта новыми лицами, реорганизация группы или уход от ответственности.

Для этого необходимо запланировать и провести встречу с представителем застройщика. Если вопросы несущественные, то их можно задать при посещении стройки (как правило, там же организуется офис продаж застройщика). Если вопросы требуют определенной компетенции от представителя застройщика, следует согласовать такую встречу, обозначить повестку и попросить участия компетентного специалиста.

Если характер диалога, несмотря на острые прямые вопросы, дружелюбный, ровный, ответы на вопросы – последовательны, содержательны, не направлены на сокрытие информации, то такая открытость – только в плюс застройщику.

В случае если застройщик не желает организовывать встречу, категорически отказывается отвечать на поставленные вопросы, или передает полномочия ответов специалистам по продажам, не имеющим компетенции, которые отвечает односложный, уклончивый не раскрывающий вопроса ответ, либо отказывается отвечать на задаваемые вопросы, то такое поведение не может не насторожить.

Если речь идет о стремлении менеджера по продажам сэкономить время, необходимо потребовать вышестоящее лицо.

Если отказ от ответов и переговоров – это кредо застройщика, необходимо указать на то, что возникшие вопросы для целей получения объективных данных будут обнародованы среди сообщества участников строительства, и руководству все равно придется ответить на эти вопросы перед многочисленными покупателями жилья.

Кроме того, нужно понимать, политика закрытости и отказа отвечать на разумные вопросы, касающиеся должной осмотрительности при выборе застройщика, почти всегда выливается в дальнейшее пренебрежение интересами дольщиков; в кризисной ситуации дольщики тем более не дождутся ответов на волнующие вопросы и не смогут принять правильного решения.

Заключение договора участия в долевом строительстве

Анализ текста договора

До заключения договора участия в долевом строительстве необходимо провести анализ текста договора. Бланк договора

желательно получить от застройщика или на сайте заблаговременно до планируемого заключения договора.

Обязательные условия, которые должны быть прописаны в договоре участия в долевом строительстве[17], при их отсутствии в договоре, такой договор считается незаключенным:

1) подлежащий передаче объект долевого строительства, который будет передан дольщику, это условие должно содержать:

- сведения о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома

- сведения о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости),

- сведения об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства,

- сведения об общей площади жилого помещения,

- сведения о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении,

- графический план объекта с обязательным указанием местоположения на этаже, комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас.

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору;

6) сведения о возможных затратах на социальную инфраструктуру, если часть денежных средств дольщиков будут использоваться на строительство социальной инфраструктуры при условии, если после ввода такого объекта в эксплуатацию на такой объект возникает право общей долевой собственности у участников долевого строительства или такой объект безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность[18]

В случае заключения договора уступки требований (цессии) по договору участия в долевом строительстве, у застройщика и (или) у уступающего права лица необходимо обязательно потребовать передачи основного договора долевого участия, доказательств оплаты по нему (платежного поручения).

Условия договора, должны точно соответствовать проектной декларации на момент заключения договора. Дольщик вправе признать

недействительным договор, если он не соответствует сведениям проектной декларации.

Если у дольщика есть предложения дополнить или изменить какие-либо условия договора, то этот вопрос может быть решен путем переговоров, либо письменной перепиской.

Если какие-то из условий договора не соответствуют закону, необходимо настаивать на приведении договора в соответствие с законодательством.

Заключение и государственная регистрация договора

Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации[19].

Договор в письменной форме совершается путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного со стороны застройщика и дольщика непосредственно лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами (на основании доверенности, либо на основании устава и выписки ЕГРЮЛ – для юридических лиц).

Без проведения процедуры государственной регистрации договора он не будет считаться заключенным.

Регистрация договора проводится через подачу документов через МФЦ либо в электронной форме из офиса застройщика.

На регистрацию застройщик направляет также страховой полис (документ об уплате взносов), что является основанием для регистрации.

В случае если застройщик уклоняется от регистрации договора участия в долевом строительстве, суд по требованию дольщика вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда[20].

Любые изменения и дополнения к договору участия в долевом строительстве (в том числе изменение местоположения квартиры, площади, цены, сроков по договору, изменение состава участников строительства, уступка по договору) также подлежат государственной регистрации.

Оплата договора

Уплата цены договора производится исключительно после государственной регистрации договора двумя путями - путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период[21].

Требование платежей по договору до его государственной регистрации, в том числе на основании заключаемых предварительных договоров, договоров аванса, договоров или соглашений о задатке является незаконным.

В случае, если уплата цены договора производится единовременным платежом, просрочка участником строительства на более чем два месяца дает право застройщику отказаться от договора с дольщиком.

В случае, если уплата цены договора производится периодически, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

Оплата страховки и оплата в фонд производится за счет застройщика, а не дольщика.

Важно сохранить все платежные документы по оплате договора участия в долевом строительстве. При оплате через банк необходимо платежное поручение с отметкой о дате списания со счета и печатью, подписью банка. При оплате через кассу необходимы приходный кассовый ордер и чек контрольно-кассовой машины. При уступке требования физическим лицом физическому лицу достаточно расписки, написанной от руки. Эти первичные документы – важнейшее надлежащее подтверждение выполнения дольщиком обязательств по договору