

УДК: 332.834.8

## МИНИМИЗАЦИЯ РИСКОВ ДЕНЕЖНЫХ ПОТЕРЬ ПРИ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

В.Б. Нечаев<sup>1</sup>, Н.Н. Конюхова<sup>2</sup>

Иркутский национальный исследовательский технический университет,  
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83.

Изучены методы минимизации рисков денежных потерь при участии частных лиц в долевом строительстве.

*Ключевые слова:* долевое строительство; риски; денежные потери.

### RISK MINIMIZATION OF FINANCIAL LOSS WHEN PARTICIPATING IN SHARED CONSTRUCTION

V. Nechaev, N. Konyukhova

Irkutsk State Technical University,  
83 Lermontov St., Irkutsk, 664074

The article discusses the methods of risk minimization of financial loss in shared construction with an individual's participation.

*Keywords:* shared construction; risks; financial loss.

Участие в долевом строительстве – это вариант покупки жилья у застройщика на начальной стадии работ, когда цена квадратного метра в несколько раз ниже, чем в уже готовом доме. Стоит отметить, что это наиболее рискованный способ приобретения квартир. Даже при условии, что застройщик работает в соответствии с действующим законодательством, защищающим дольщиков от потери вложенных средств и приобретаемого имущества, никто не защитит строительную компанию, например, от финансовых кризисов (рисунки).



В настоящее время приобретение жилья путем участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов, а также покупки недвижимости при помощи ипотеки считается наиболее прогрессивным способом решения жилищного вопроса.

<sup>1</sup> Нечаев Владимир Борисович, кандидат экономических наук, доцент кафедры управления промышленными предприятиями, e-mail: [1976nvb@mail.ru](mailto:1976nvb@mail.ru)

Nechaev Vladimir, Candidate of Economic Sciences, associate professor of Enterprises Management Department, e-mail: [1976nvb@mail.ru](mailto:1976nvb@mail.ru)

<sup>2</sup> Конюхова Наталья Николаевна, студентка 5 курса Института экономики, управления и права, e-mail: [ms.Natali13@gmail.com](mailto:ms.Natali13@gmail.com)

Konyukhova Nataliya, a fifth-year student of Economics, Management and Law Institute, e-mail: [ms.Natali13@gmail.com](mailto:ms.Natali13@gmail.com)

В долевом строительстве участвует большое количество различных организаций, государственных органов и граждан. Но основными сторонами долевого строительства являются застройщик и участник долевого строительства. Участник долевого строительства – это как раз тот, кто собирается приобрести квартиру, финансируя строительство дома застройщиком.

Несколько сотен человек «скидываются» на строительство дома, разделяя, таким образом финансовые затраты друг с другом, а застройщики на эти деньги строят дом.

Такой вид строительства подразумевает большой риск стать обманутым недобросовестными застройщиками. Юридическая составляющая долевого строительства включает в себя собственно согласование и заключение договора участия в долевом строительстве, а так же ряд процедур, предшествующих заключению договора и следующих после него. При знании этих процедур и правильном их проведении риск потери денежных средств сводится к минимуму. Рассмотрим основные из этих процедур:

1. Для защиты участников долевого строительства от недобросовестных застройщиков был принят Федеральный Закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004г. Данный закон ввел более жесткие требования по отношению к застройщикам, в связи с чем, большинство из них восприняли закон негативно. В настоящее время данный закон является основным нормативным актом, регулирующим отношения в области долевого строительства.

Стоит убедиться, что застройщик, у которого планируется покупка квартиры, работает по 214-ФЗ. Он должен предложить заключить договор участия в долевом строительстве (ДДУ). Только так в случае, если застройщик окажется не в состоянии выполнить свои обязательства, можно рассчитывать на возврат денежных средств. При заключении ДДУ также появляется возможность защиты на случай банкротства застройщика.

При заключении договора долевого строительства:

1. Необходимо обратить внимание на название договора. Закон о долевом строительстве распространяется на договоры участия в долевом строительстве. Если застройщик предлагает заключить договор, который называется «Договор инвестирования», «Инвестиционный договор на строительство жилого дома» и т. п., значит он, таким способом, пытается избежать распространения на договор требований Законов «О долевом строительстве» и «О защите прав потребителей», что может оказаться негативным моментом. Договор обязательно должен содержать следующие условия: определение (описание) подлежащего передаче объекта долевого строительства, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства, цену договора, сроки и порядок ее уплаты, гарантийный срок на объект долевого строительства. При отсутствии хотя бы одного из этих четырех условий договор будет считаться незаключенным

2. Не стоит покупать квартиру у застройщика, который предлагает заключить предварительный договор или приобрести вексель. В том и другом случаях деньги передаются сразу или в рассрочку в момент подписания документов, но взамен не дается никаких гарантий. Суть предварительного договора в том, что он заключается на время строительства. Основной договор купли-продажи, по которому дольщик и станет собственником квартиры, будет заключен с ним только после ввода объекта в эксплуатацию. При этом никаких гарантий предварительный договор дольщику не дает, так как он нигде не регистрируется. Кроме того, он вообще не предусматривает никаких денежных расчетов, все платежи должны производиться по договору купли-продажи. В результате соинвестор не получает самого главного – защиты, которую гарантирует ему закон о долевом строительстве 214-ФЗ. Клиент не застрахован от двойных продаж, когда его квартира может быть повторно продана несколько раз, не имеет возможности предъявлять претензии, связанные со срывом сроков строительства, не может взыскать пеню за просрочку исполнения обязательств и т. д. Более того, предварительный договор может быть признан притворной сделкой.

3. Прежде чем купить квартиру у застройщика следует убедиться, что компания имеет разрешение на строительство и полис страхования гражданской ответственности застройщика. Согласно вступившим с 1 января 2014 года поправкам в закон о долевом строительстве продавать квартиры в строящихся объектах и заключать ДДУ застройщик может только при наличии страхового полиса. Страховым полисом может выступать либо поручительство банка, либо договор страхования гражданской ответственности, заключенный со страховой компанией или Обществом взаимного страхования (ОВС).

4. Если застройщик предлагает заключить ДДУ, нужно убедиться, что он опубликовал проектную декларацию в СМИ и (или) сети Интернет. Согласно ст. 19 214-ФЗ застройщик должен сделать это за 14 дней до подписания договора с первым участником долевого строительства. Стоит добавить, что застройщик вправе не публиковать проектную декларацию, если он не размещает рекламу, связанную с привлечением денежных средств дольщиков. В этом случае следует запросить эту ин-

формацию для ознакомления самостоятельно – по закону застройщик обязан представить ее любому заинтересованному лицу.

5. Необходимо попросить в компании застройщика пакет документов, подтверждающих законное строительство, и договор, который вам впоследствии нужно будет подписать. Имея на руках пример такого договора, можно обратиться за консультацией к юристу, работающему в данной сфере.

6. Следует изучить отзывы о строительной организации, которая строит дом, где планируется покупка квартиры. Застройщик должен иметь соответствующую деловую репутацию, опыт строительства и уже построенные в этом регионе объекты, о качестве которых можно получить отзыв.

7. Следует изучить историю строительства конкретного объекта. Возможно, безупречную до этого репутацию застройщика подпортил финансовый кризис и денег не хватило на дострой именно того объекта, в котором планируется покупка квартиры. Конечно, в таком случае застройщик обязан прекратить продажи, но это не значит, что кто-то из дольщиков не попытается продать свои квадратные метры в проблемном жилом доме.

8. Не следует покупать квартиру в доме, если этот дом не был осмотрен лично. Даже если все документы в порядке, а в десятиэтажном здании достраивается девятый этаж, следует посмотреть лично на стройплощадку и убедиться, что это действительно так. На ограждении каждой стройки есть информационный щит, где будет написано, кто ведет работы, что именно строится, сроки начала и окончания строительства. Необходимо внимательно изучить его, убедиться, что строится именно этот объект и находится он именно в той стадии строительства, о которой сообщил застройщик.

При участии в данном виде строительства невозможно обезопасить себя полностью и получить стопроцентные гарантии, но описанные принципы и внимательный подход к заключению сделки помогут свести риски денежных потерь к минимуму.

#### **Библиографический список**

1. Кайль А.Н. Долевое строительство: как не дать себя обмануть. – 2012. – 44 с.
2. Тихомирова Л. Долевое строительство жилья. Правовые акты, материалы судебной практики, 2009.
3. Юридические консультации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zazakon.ru>