

## **НЕ СТАНЬ ОБМАНУТЫМ ДОЛЬЩИКОМ**

- Как в условиях финансового кризиса вложить деньги  
- в строительство жилой недвижимости и обеспечить  
максимальную защиту своих прав, не угодив  
в финансово - строительную пирамиду.**

Покупка жилья на сегодняшний день по-прежнему остается не только насущной проблемой огромного числа жителей России, но и одним из надежнейших способов сохранения денежных средств. Спрос на квадратные метры растет из года в год, при этом наибольшая активность наблюдается на рынке новостроек. И этому есть объяснение. Во-первых срок эксплуатации домов советской постройки не безграничен, и многие из них требуют капитального ремонта. Во-вторых, квартиры в этих зданиях далеко не так привлекательны, как в современных домах, возведенных с применением новых строительных материалов и технологий, а по цене новое жилье, приобретаемое на стадии строительства, стоит дешевле.

На стадии привлечения денежных средств граждан для строительства жилого дома нередко возникают финансово - строительные пирамиды. Причиной возникновения таких пирамид могут стать как злой умысел мошенников, так и безграмотный менеджмент строительной компании.

В условиях стремительного роста цен на недвижимость строительство за счет средств дольщиков ведут даже многие серьезные строительные компании. Но есть некоторые нюансы, которые в итоге могут привести к двум противоположным результатам. В случае с настоящей строительной компанией или финансовой пирамидой в благоприятных условиях (рост цен на недвижимость в геометрической прогрессии), вы покупаете недвижимость за свои деньги, но испытываете определенные сложности с подключением к городским коммуникациям и регистрацией права собственности. В случае с обычной финансовой пирамидой в обычных условиях, когда строительные компании строят не на свои деньги и не на привлеченный банковский капитал, а на деньги дольщиков, не имея при этом ни права на землю, ни разрешительной документации на строительство, вы остаетесь и без денег, и без недвижимости.

Ситуация изменяется, когда рост цен на рынке недвижимости приостанавливается. Дольщики уже не стоят в очереди для того, чтобы внести-деньги и купить недвижимость на этапе строительства. А так как новых инвесторов нет, и не предвидится, то незавершенное строительство превращается в «долгострой», а затем плавно переходит в «недострой». В лучшем случае стройплощадку выкупит какая-нибудь строительная фирма и предложит дольщикам доплатить денег с тем, чтобы они смогли завершить строительство.

Другой вариант, строительная пирамида в «мягкой» форме, когда компания берет деньги, обещая построить здание. Формально начинается

строительство: стройплощадка обносится забором, даже вырывается котлован. Несколько лет фирма «прокручивает» деньги, периодически извещая своих пайщиков о временных трудностях, затем деньги возвращаются участникам этой игры. Естественно, что стоимость этих денег вследствие инфляции уже намного меньше. Таким образом, учредители фирмы как бы получают от своих вкладчиков беспроцентный кредит, зарабатывают на этих деньгах и возвращают их назад. При этом некоторые вкладчики даже облегченно вздыхают - ведь могли бы потерять все, а не только недополученную прибыль.

Ещё один вариант, когда строительная фирма (реально существующая) действительно начинает строительство, а другая строительная фирма с таким же названием (или очень похожим, но зарегистрированным в другом населенном пункте) проводит рекламную кампанию и объявляет о продаже недвижимости на этапе незавершенного строительства. Даже неверующие покупатели, увидев, как быстро и активно застраивается площадка и как возводится здание, несут деньги в фирму-двойник. Но, как правило, перед окончанием строительства, сбор денег с населения прекращается, офис фирмы ликвидируется, а все сотрудники увольняются. Ни один суд не признает обязательства настоящей строительной фирмы перед клиентами ее двойника.

**Чтобы не стать участником финансово - строительной пирамиды**, первое, с чего следует начать, это изучить Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Закон действует с 01.04.2005г., и именно этим законом установлены основные права и обязанности участников долевого строительства, как застройщика, так и гражданина. Обязательным правилом для каждого, кто хочет приобрести недвижимость в строящемся доме, должен быть алгоритм - сначала государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, и только потом - уплата денег по договору. Кроме того, перед тем, как подписать договор, необходимо убедиться в наличии права на землю, разрешения на строительство, ознакомиться с проектной декларацией фирмы - застройщика.

**По каким признакам можно распознать финансово-строительную пирамиду?**

Прежде всего - это крайне низкая цена квадратного метра, отсутствие документов на земельный участок (право собственности или аренды, подтвержденное свидетельством о государственной регистрации права), отсутствие действующего на момент заключения договора разрешения на строительство, требование о немедленной 100%-ой уплате цены договора, предложение заключить любой другой договор, кроме договора участия в долевом строительстве, который считается заключенным только после его регистрации в Федеральной регистрационной службе РФ.

Помимо вышеизложенного, особое внимание человеку, решившему приобрести жилье в строящемся доме, следует обратить на **проблему «частных застройщиков»**, которая в последнее время становится очень

актуальной. В соответствии с законом о долевом строительстве привлекать средства граждан для строительства жилья имеет право только юридическое лицо. Никакие индивидуальные предприниматели, даже при наличии права на землю и разрешения на строительство, не имеют права брать ваши деньги до ввода дома в эксплуатацию, даже если застройщика вам рекомендует «солидная» риэлтерская фирма. Это запрещено законом. Риэлтеры не несут никакой ответственности перед гражданином - участником строительства, за неисполнение обязательств застройщиком.

В случае, если у вас возникают вопросы или сомнения по поводу застройщика, вы всегда можете обратиться в Управление по надзору в области долевого строительства Краснодарского края, где можете получить необходимую консультацию по вопросам участия в долевом строительстве, и где вам помогут разобраться в проблемной ситуации и оказать правовую помощь.