

ЖИЛИЩНЫЙ ОТВЕТ

Н.Н. Козлова

# КАК КУПИТЬ И ПРОДАТЬ КВАРТИРУ



ОМЕГА-А

# КАК КУПИТЬ И ПРОДАТЬ КВАРТИРУ

Н.Н. КОЗЛОВА

## 1. КАК КУПИТЬ КВАРТИРУ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ И В НОВОСТРОЙКАХ

### 1.1. Заключение сделок с посредниками

Еще 20 лет назад проблемы, связанные с жильем, были не менее острыми, чем в настоящее время, однако они имели принципиально иной характер. В СССР нельзя было свободно купить недвижимость. В этот период значительная часть населения жила в очень плохих условиях. Люди ютились в коммуналках, стояли в очереди на квартиру по 10 - 20 лет, спорили за каждый квадратный метр. В настоящее время благодаря реформированию жилищной сферы граждане могут решать этот вопрос проще и быстрее. Правда, теперь трудность состоит в том, чтобы не поддаваться на обман мошенников и не потерять при покупке жилья свои сбережения. Для того чтобы максимально оградить себя от возможных неблагоприятных последствий, рекомендуем обращаться к специалистам в этой области - риелторам. Это понятие вошло в наш обиход и стало привычным. Однако чем именно занимаются риелторы, каковы их обязанности, представляют далеко не все.

Риелтор - это специалист по заключению сделок с недвижимостью (посредник). Как правило, он имеет большой стаж работы, знает жилищное законодательство и понимает тенденции, существующие на рынке недвижимости.

Разобраться с тем, когда нужно обращаться к риелтору, а когда вопрос можно решить собственными силами, поможет схема, представленная на рис. 1.

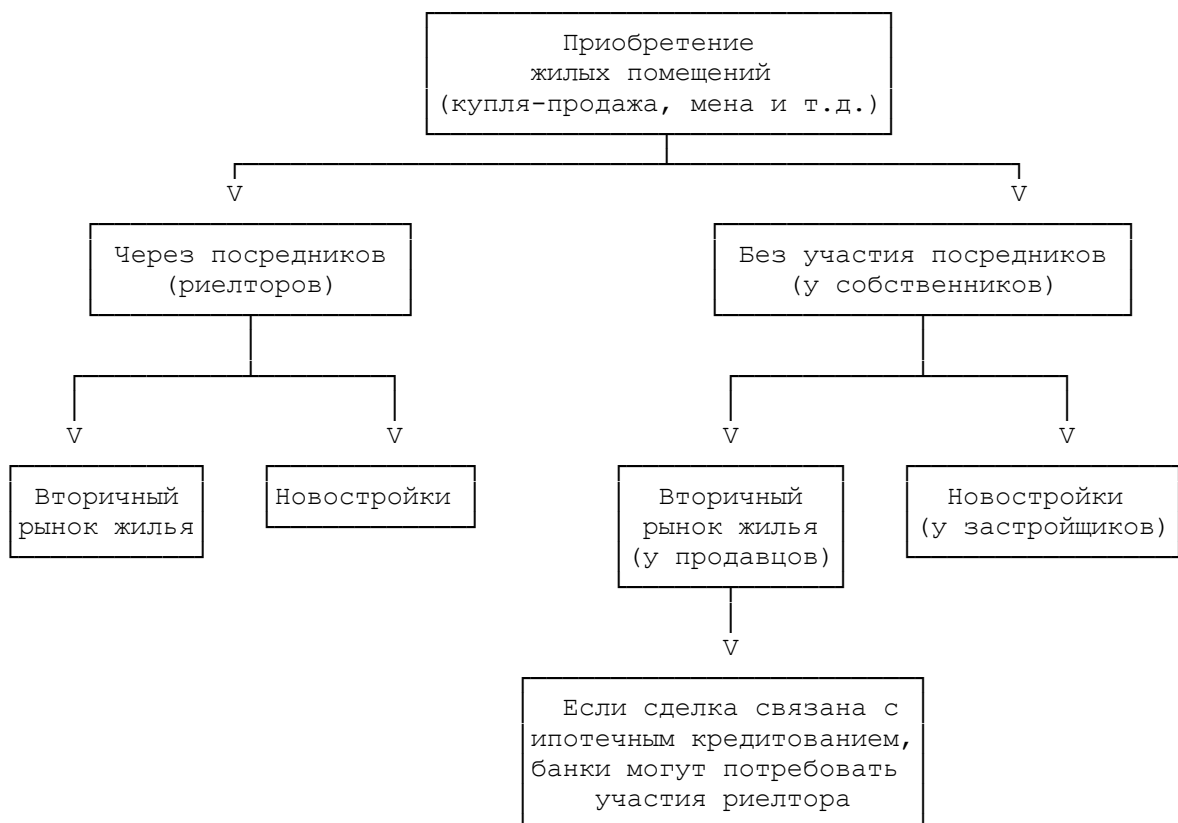


Рис. 1. Схема приобретения жилья на рынке недвижимости

Из приведенной схемы видно, что приобрести жилье можно двумя способами. Во-первых, это можно осуществить через посредников (риелторов), причем это касается и вторичного рынка жилья, и новостроек; а во-вторых, - напрямую у собственника: у застройщиков или продавцов на вторичном рынке жилья. Однако здесь есть исключение: если для приобретения жилья в новостройках покупатель привлекает заемные средства банка, то банки могут потребовать оформление сделки через доверенные риелторские конторы.

У каждого варианта есть свои плюсы и минусы:

- приобретение квартиры через риелторов упростит поиск и оформление квартиры, снизит риск неблагоприятных последствий, но потребует дополнительных расходов на оплату посреднических услуг;

- приобретение квартиры напрямую у собственников позволит сэкономить деньги, но неспециалисту трудно вникнуть в эту ситуацию и предусмотреть все нюансы;

- приобретение жилья на вторичном рынке дает возможность заселиться в квартиру сразу, но у квартиры есть своя "история", поэтому важно проверить все документы на недвижимость;

- приобретения квартиры в строящемся доме необходимо ждать несколько лет, но она юридическая "чистая", есть возможность оплатить квартиру в рассрочку до окончания строительства и стоит она будет дешевле.

К сожалению, ни один из названных способов покупки жилья не дает 100-процентной гарантии, что сделка пройдет гладко. Рекомендации, которые приводятся в данной книге, помогут снизить неблагоприятные последствия при совершении сделок с недвижимостью.

Многие считают, что сделки лучше совершать самостоятельно, без привлечения риелторов, например через знакомых или объявления в газетах. В рекламных объявлениях нередко встречается фраза: "Посредникам просьба не беспокоить". Это значит, что человек, который дал объявление, либо профессионал, либо первый раз продает квартиру и не знает о тех трудностях и проблемах, которые его поджидают во время сделки. Конечно, вы сможете самостоятельно найти нужную квартиру, но это займет много времени и потребует усилий. С каждым продавцом квартиры нужно будет договариваться лично, затем осматривать квартиру и т.д. И когда вы найдете устраивающий вас вариант, наступит стадия заключения сделки. На этом этапе необходимо тщательно проверить все документы и убедиться в их достоверности. Но заключение договора и проведение взаиморасчетов - очень сложные процессы, поэтому нередко возникают различные трудности. К примеру, на рынке недвижимости вы можете столкнуться с мошенниками, которые предлагают хорошие квартиры по заниженным ценам. Они так ловко проделывают свои махинации, что вы даже не увидите подвоха и в конце концов останетесь без денег и без квартиры. Именно поэтому безопаснее обратиться к риелтору.

Не секрет, что многих потребителей отпугивает прежде всего высокая стоимость риелторских услуг. В среднем услуги в обычной риелторской фирме при продаже или покупке составляют 3 - 5% суммы сделки. "Дорого, - подумаете вы, - лучше самостоятельно". Конечно, можно и самим проделать эту работу, но задумайтесь над тем, что квартира для большинства граждан - самая дорогая вещь. И каково, не дай Бог, потерять ее? Наверняка вы не специалист по операциям с недвижимостью. Можете ли вы быть уверены, что жилье, приобретенное вами самостоятельно, не станет предметом судебных разбирательств? Вам решать, стоит ли экономить на собственной безопасности и рисковать жильем.

Кроме того, многие риелторские фирмы располагают собственными базами данных о недвижимости, обмениваются сведениями с другими фирмами. Ну и, конечно, постоянно непосредственно общаются с огромным числом продавцов и покупателей. Кто, как ни риелторы, лучше знают все тонкости рынка недвижимости.

Схема сотрудничества с риелторской фирмой проста. Клиент в письменной форме заключает договор с риелтором и поручает ему представлять свои интересы в поисках квартиры. Риелтор обеспечивает полную юридическую и всестороннюю поддержку.

Как не ошибиться при выборе риелторов. Как говорят сами риелторы, один довольный клиент приводит семь новых, один недовольный отговаривает от обращения в любую риелторскую фирму примерно пятьдесят человек.

Когда Вы выбираете агентство недвижимости, необходимо обратить внимание на ряд моментов:

1. Сколько лет существует данное агентство на рынке недвижимости. Если оно появилось недавно, не стоит проверять добросовестность риелторов на собственном опыте. Следует опасаться информационных агентств и компаний-однодневок. Не стоит обращаться к частным маклерам. Существует распространенное мнение, что услуги "частника" стоят дешевле. Дешевизна услуг "черного маклера" мнимая - он просто не оказывает всех тех услуг, которые в состоянии оказать агентство. Исключением может стать проверенный специалист, которого вам порекомендовали. Хорошая репутация фирмы нарабатывается годами безупречной работы, и риелторы боятся ее потерять. Это касается и строительных компаний, если вы намерены купить новостройку; в случае возникновения проблем агентство не заинтересовано в конфликте. Кроме того, чем старше фирма, тем лучше отлажена технология работы. Если стаж риелторского агентства не менее 10 лет, то это уже явно не фирма-однодневка, стремящаяся надуть побольше клиентов.

Где получить эту информацию? Прежде всего нужно ознакомиться с уставом и регистрационными документами фирмы. Попросите показать вам подлинники документов. Это не

коммерческая тайна, поэтому, если вам отказывают в предоставлении указанных документов, лучше выбрать другое агентство.

2. Наличие у агентства страхования профессиональной ответственности.

До 2002 г. любая фирма, желающая работать на рынке недвижимости и заниматься риелторской деятельностью, должна была получить лицензию и продлять ее раз в три года. Обучение агентов было обязательным условием.

В 2002 году обязательное лицензирование риелторской деятельности было отменено. После отмены лицензирования резко увеличилось количество фирм, в том числе однодневок, на рынок пришло много недобросовестных агентов, снизился уровень профессионализма. В связи с этим Российская гильдия риелторов (далее - РГР) зарегистрировала Систему добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости Российской Федерации (Постановление Госстандарта России N 14 от 8 февраля 2002 г.).

Зачем сертификат нужен агентству недвижимости?

Во-первых, это знак профессионализма и высокой квалификации сотрудников.

Специалисты сертифицированных фирм регулярно проходят аттестацию, в ходе которой проверяется их профессионализм, повышают квалификацию и обучаются по специальным программам.

Во-вторых, это доказательство стабильности фирмы, а значит, и возможность позиционирования себя на рынке как более надежной фирмы, чем несертифицированные компании.

В-третьих, информация о сертифицированных фирмах размещается на сайте РГР и эти списки доступны общественности и СМИ, следовательно, это дополнительный способ привлечь к фирме внимание потребителей и прессы. Информацию о деятельности РГР, полезную для клиентов агентств недвижимости, можно найти в Интернете на сайте <http://www.rgr.ru>.

Кроме того, деятельность сертифицированной фирмы в обязательном порядке страхуется, т.е., если из-за ошибки "застрахованного" риелтора сделка впоследствии будет признана недействительной, клиент получит компенсацию за счет страховой компании.

В системе сертификации действуют комиссии по защите прав потребителей, которые принимают жалобы и оказывают помощь гражданам, пострадавшим от некачественных риелторских услуг. Это, по сути, досудебный орган, в который может обратиться любой потребитель.

3. Однако неправильно оценивать надежность агентства только по его величине. Конечно, крупная компания с большой сетью филиалов не исчезнет в один момент с документами клиента и деньгами, как фирма-однодневка. Однако не факт, что клиента в крупной компании непременно обслужат лучше, чем в маленьком агентстве. "Конвейерный" стиль работы крупных агентств иногда вызывает нарекания. Иными словами, величина агентства и большой стаж работы на рынке, конечно, говорят в пользу риелторской компании, но ориентироваться только на эти признаки нельзя. Лучше выбирать риелторскую фирму, расположенную в вашем районе или в районе, где вы хотите купить квартиру. Как правило, местные риелторы хорошо знают реалии района, имеют налаженные связи с муниципальными властями и ДЭЗами.

Хорошая новость: большее количество агентств переходит на официальный и прозрачный режим работы. Благодаря прозрачности вы можете выяснить, какие конкретно услуги вам оказывают, все ли они выполнены, а если нет, то можно предъявить претензию, в том числе потребовать частичного возврата денег. Официальность работы агентства означает, что все услуги и полный размер вознаграждения прямо и честно указываются в договоре с клиентом. Так что с вас не смогут вытягивать какие-либо доплаты.

Наконец, агентства недвижимости начинают отходить от практики одновременного представительства интересов обеих сторон в сделке (так обычно бывает, когда покупатель сам ищет квартиру, а затем сделку готовит и оформляет риелтор продавца). В связи с развитием ипотеки, когда найти подходящее жилье самостоятельно гораздо сложнее, покупатели все чаще нанимают своего риелтора, который защищает исключительно их интересы.

Полезно спросить у знакомых, которые недавно продавали или покупали жилье, довольны ли они работой агентства.

Как уже упоминалось, у хорошей риелторской организации должна быть компьютерная база данных об объектах недвижимости. Она может быть и в виде распечатки. Обязательно поинтересуйтесь этим фактом, а если вам выдают записи в тетради или риелтор второпях начинает обзванивать коллег в поиске вариантов, откажитесь от его услуг.

Обратите внимание, как в этой фирме проходят сделки. Если поиском продавцов и покупателей, ведением переговоров, подготовкой документов, проведением сделки и ее регистрацией, расчетами между сторонами занимается один человек, это должно вас насторожить. В сложившемся агентстве существует разграничение полномочий сотрудников, например, подготовкой документов занимаются юристы: они сделают это и быстрее и качественнее. "Многостаночность" не приводит к хорошему результату: риелторы смогут провести

сделку лишь при стандартной ситуации, любая сложность, связанная с документами и их оформлением, поставит их в тупик.

В процессе сделки риелтор должен:

- определить все технические характеристики объекта, а также выявить его достоинства и недостатки;

- организовать рекламную кампанию объекта;

- грамотно оценить стоимость выставленного на продажу объекта;

- организовать нотариальное удостоверение, а также регистрацию сделки и безопасные взаиморасчеты сторон;

- консультировать по вопросам приватизации жилья.

Самое главное - риелтор обязан проверить юридическую чистоту объекта.

Наиболее ответственные этапы подготовки сделки на рынке вторичного жилья - это, бесспорно, сбор документов и проверка их на юридическую чистоту ("история квартиры"). Если говорить о документах, необходимых для совершения сделки (паспорт, правоустанавливающих документов, справках БТИ и др.), то в каждом из них может таиться подвох, от простой опечатки до специально созданных подделок. Что же касается проверки "истории квартиры", это очень важный момент, так как впоследствии можно столкнуться с нарушением прав третьих лиц, множеством других проблем. Ведь у квартиры может быть один или несколько собственников жилья, в ней могут быть зарегистрированы (прописаны) как взрослые, так и несовершеннолетние, жильцы, проходящие срочную службу в армии, одинокие пенсионеры, инвалиды. Кроме того, квартира может быть завещана, заложена, находится под арестом. Всего нельзя предугадать и перечислить, а тем более самостоятельно во всем разобраться. Риелтор обязательно должен посмотреть, совершались ли ранее сделки с данной квартирой. Если за короткое время сменилось несколько собственников, то от такой квартиры лучше отказаться. Проверять информацию желательно с момента постройки дома. Правда, реально удастся проследить перемещения жильцов и собственников максимум за 20 лет.

Основная работа риелтора - подобрать квартиру, которая устроит вас. Поиски могут занять не один месяц, все зависит от профессиональности риелтора. Если вы считаете, что риелтор работает плохо, или еще что-то вас не устраивает, можете в любой момент отказаться от его услуг.

Нелишним будет предварительно, прежде чем обратиться в риелторскую компанию, максимально четко сформулировать свои пожелания в отношении выбираемого жилья, т.е. выбрать район, тип дома и возможные варианты квартиры.

Очень важно при обращении в агентство недвижимости убедиться в уровне полномочий лица, которое ведет с вами переговоры. Как правило, это менеджер агентства. Необходимо проверить наличие у него доверенности на право подписания документов от имени агентства.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (далее - ГК РФ) доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами. Доверенность может составляться в двух формах: в простой письменной и нотариально удостоверенной. Доверенность на совершение сделок с недвижимостью, требующих нотариальной формы, должна быть нотариально удостоверенной, за исключением случаев, предусмотренных законом. В доверенности обязательно указываются: дата и место составления (совершения), доверитель (лицо, передающее полномочия), поверенный (лицо, наделяемое полномочиями), передаваемые полномочия и время действия доверенности (не более трех лет). Если срок не указан, доверенность будет действительна в течение одного года.

Если же договор с вами подпишет неуполномоченное фирмой лицо, т.е. не имеющее доверенности или превышающее указанные в ней полномочия, то права и обязанности по сделке приобретет именно это лицо, а не агентство недвижимости, а значит, в случае некомпетентных действий убытки взыскивать вам придется с данного лица, а не с агентства. Убедитесь, что срок действия доверенности не истек. Посмотрите, кем выдана доверенность, проверьте полномочия указанного в ней лица. Доверенность должна быть подписана руководителем организации или иным лицом, наделенным данным полномочием, и заверена печатью организации. В ст. 188 ГК РФ приводится перечень всех оснований прекращения действия доверенности. В частности, к ним относятся: смерть гражданина или ликвидация организации, которые выдали доверенность, истечение срока ее действия, отмена доверенности выдавшим ее лицом или отказ поверенного, а также смерть поверенного.

Оформление договора. Каждый этап сделки состоит из множества операций, эффективность которых определяется профессионализмом сотрудников риелторской фирмы. Самое главное, чтобы все действия, совершаемые от вашего имени, соответствовали заключенному договору. Успех сделки во многом зависит от профессионализма вашего риелтора. Однако попытка в целях экономии договориться полюбовно, не заключая договора, чревата как минимум взаимным недопониманием: за какие именно услуги вы платите маклеру и чего от него ждете. Человек, который впервые покупает или продает квартиру, не всегда понимает, какой объем работы нужно

проделать, чтобы его мечта стала реальностью. Договор позволяет избежать этой проблемы: в нем записано, за что вы платите. Соответственно, если вы готовы доверить решение жилищных проблем риелторам, необходимо подписать договор об оказании услуг. Это документ может многое рассказать вам о добросовестности фирмы. Если риелтор предложит работать без оформления договора, будьте осторожны: между вами и фирмой нет никаких обязательств.

Как правило, в риелторских фирмах используются стандартные формы договоров, но все же не стоит торопиться с подписанием договора. При возможности изучите предложенный вам вариант договора дома, а лучше всего показать его юристу.

1. В договоре необходимо четко прописать предмет договора, т.е. какие именно услуги предоставляет вам организация.

Риелторские фирмы оказывают своим клиентам разнообразные услуги:

- подбор вариантов;
- проверка комплекта документов, представленных продавцом;
- выяснение "истории" выбранной квартиры по собственникам;
- подготовка и заключение предварительного договора или договора аванса и контроль его соблюдения;
- проведение сделки (подготовка и заключение договора купли-продажи);
- подача документов на государственную регистрацию и получение свидетельства о собственности;
- присутствие в качестве свидетеля при закладке денег в банковскую ячейку и передаче денег продавцу;
- оформление акта приема-передачи квартиры (иногда с описью имущества);
- контроль передачи жилья новому собственнику и некоторые другие действия.

В предмете договора обязательно должна быть формулировка о покупке или продаже квартиры, а не об оказании риелторских, консультационных или информационных услуг. В последнем случае вы оплачиваете видимость бурной деятельности риелтора, а не результат в виде заключенной сделки.

Максимальный набор услуг включает: полное сопровождение сделки, начиная с подбора вариантов и заканчивая государственной регистрацией, а затем передачи квартиры от продавца покупателю.

Минимальный пакет услуг состоит в проверке юридической чистоты квартиры, которую клиент выбрал сам (от этой услуги отказываться не рекомендуем, поскольку самостоятельно вы не сможете провести такую проверку), и оформление сделки.

Добейтесь, чтобы услуги, которые будет оказывать вам агентство, были подробно изложены в договоре.

2. В договоре должен быть определен конкретный размер вознаграждения риелтора в виде твердой суммы (фиксированной цены) или процента стоимости квартиры и перечисленных расходов по сделке:

- расходы на рекламу квартиры;
- расходы по подготовке необходимых для заключения сделки документов;
- расходы по заключению сделки (аренда банковской ячейки, оплата государственной пошлины за регистрацию договора купли-продажи).

В последнее время многие агентства снизили размер комиссии, т.е. вознаграждения за услуги риелтора. Если еще год назад 3-процентная комиссия считалась чуть ли не демпингом, то теперь этот размер становится стандартом.

Однако всему есть предел.

Обещания работать менее чем за 3% от цены сделки должны насторожить. В частности, этот момент может означать, что часть реальной комиссии скрытая, например закладывается в цену квартиры, о чем доверчивый покупатель или продавец не догадывается.

Фиксированная оплата - это одинаковая цена одинаковых видов работ; она не зависит от реальной стоимости приобретаемой или продаваемой недвижимости. Некоторые считают, что такая сделка самая выгодная, ведь технологии продажи квартиры за 50 тыс. долл. или же за 200 тыс. долл. принципиально не различаются. Поэтому цена услуг зависит от того, какую работу предстоит выполнить риелторам: будет ли это продажа или покупка жилья либо юридическое сопровождение готового варианта.

Основное преимущество сделки по фиксированной цене заключается в том, что сумма вознаграждения фирмы не зависит от стоимости жилья. Это установлено в договоре. Многие агентства скрывают свои комиссионные, а каждой из сторон (продавцу и покупателю) говорят, что работают почти бесплатно и стоимость своих услуг возьмут с другой стороны. Это приводит к тому, что договор с агентством, в котором четко не прописана стоимость услуг, дает возможность риелтору получить очень неплохое вознаграждение с обеих сторон. Обратите внимание: если стоимость услуг агентства указана, большинство агентств не берет деньги с продавца, пока

недвижимость не продана. С покупателями дело обстоит по-разному: некоторые риелторы берут деньги только при покупке жилья, некоторые - за предложение и показ нескольких объектов.

3. Обязательно должен быть указан срок, достаточный для продажи жилья, а также условия продления этого срока. Опытному риелтору на совершение сделки требуется около двух месяцев.

4. При оформлении договора нужно обратить внимание на цену недвижимости. В документе должны быть ясно отражены две суммы: та, которую риелтор обязуется выплатить вам, и та, за которую он собирается продать квартиру. Часто в договорах указывается только одна цена. Чем это грозит в будущем? Ваша квартира может выставиться по завышенной цене, из-за чего вы будете долго ее продавать или не продадите вовсе. Но когда срок договора закончится, вам придется снизить цену, поскольку продать квартиру за большую сумму не удалось, поэтому требуйте, чтобы в договоре была указана продажная цена квартиры, а заодно включите пункт о вашем праве отказаться от договора, если вы обнаружите, что риелтор превысил эту цену.

При подписании договора с риелтором, четко оговорите минимальную стоимость недвижимости, ниже которой вы не готовы продавать жилье.

5. Должны быть указаны реквизиты риелторского агентства и ваши паспортные данные (без этих данных договор недействителен).

6. Следует составить опись документов, которые вы оставляете на ответственное хранение в агентстве, а также конкретизировать ответственность риелторов в случае повреждения или утраты документов (этот пункт оберегает вас от мошеннических действий с вашими документами) по вине агентства недвижимости.

7. Необходимо указать, какие справки понадобятся для сделки и кто их будет собирать.

8. Ответственность риелторской фирмы за совершаемые действия. Если сделка в разгаре, но вас что-то насторожило в действиях риелтора, вы можете обратиться за консультацией к юристам или в другие агентства. Таким образом вы проверите своего агента и предотвратите возможную спорную ситуацию или конфликт.

9. Четкое описание условий расторжения сделки (скажем, что будет, если впоследствии вы передумаете и решите продавать жилье самостоятельно).

Заключение сделки. Большинству из нас приходилось хотя бы один раз решать свой квартирный вопрос. Деньги для этого можно получить разными способами: взять ипотечный кредит, накопить, продать одно жилье и купить другое, более подходящее, и т.д. Материально мы готовимся к покупке квартиры в течение многих лет, но нередко оказываемся беспомощными, столкнувшись с практической стороной дела. В период поиска и покупки недвижимости, который занимает около двух месяцев, необходимо максимально сконцентрироваться и попытаться не упустить ни одного нюанса, а проблемы подстерегают буквально на каждом шагу.

Договор купли-продажи жилого помещения признается заключенным с момента его государственной регистрации в регистрирующем органе. Иногда потребители оформляют предварительный договор, но он должен содержать обязательства о заключении основного договора в будущем. Как бы ни называли сумму, переданную до подписания договора купли-продажи, суд признает ее авансом, а аванс подлежит возврату независимо от причин, по которым сделка не состоялась.

Что следует знать о денежных расчетах. Наиболее распространенный, удобный и надежный способ расчетов наличными - через банковскую ячейку: покупатель закладывает оговоренную сумму, а продавец получает доступ к ячейке после завершения сделки.

Внимательно проверьте, чтобы номер банковской ячейки в банке совпадал с номером, указанным в договоре, который заключают банк, покупатель и продавец.

Чтобы у продавца не было сложностей с получением денег, в числе документов, необходимых для доступа к банковской ячейке, следует указывать только зарегистрированный договор купли-продажи квартиры. Бывают случаи, когда по настоянию риелторов покупатели включают в этот список также свидетельство о государственной регистрации права собственности приобретателя жилья либо нотариально заверенную копию этого документа. В подобной ситуации продавец попадает в невыгодную зависимость от покупателя, т.к. свидетельство выдается только в одном экземпляре на руки новому собственнику квартиры.

Если стороны не выбрали способ расчетов через банковскую ячейку, то чаще всего расчеты происходят так:

а) участники сделки рассчитываются перед регистрацией договора;

б) покупатель передает деньги риелторам, которые выдают их продавцу после подачи документов на регистрацию. В любом случае передача денег должна оформляться документально.

При этом действительным документом, не требующим какого-либо обязательного удостоверения, между двумя гражданами является расписка. Она должна быть собственноручно написана лицом, которое получает деньги, и подписана им.

Осмотр квартиры. Итак, вам предложили несколько вариантов квартир для осмотра. Видимые характеристики выбираемой недвижимости - материал дома (кирпичный или панельный),

куда выходят окна квартиры, состояние двора, высота потолков, планировка квартиры и т.д. - могут быть оценены вами самостоятельно. Но есть ряд особенностей, на которые может обратить внимание только риелтор: проводилась ли в квартире перепланировка или переустройство. В случае обнаружения проведения перепланировки в квартире самое важное - выяснить, законна ли перепланировка. Если да, нужно посмотреть на разрешительные документы и убедиться в соответствии согласованных изменений фактическим.

Следует помнить, что все сделки с недвижимостью подлежат обязательной государственной регистрации, а один из необходимых документов для этой процедуры - поэтажный план, характеризующий объект договора, т.е. квартиру. Техник БТИ обозначает на нем несанкционированную перепланировку красными линиями.

Если вы решаете, покупать ли квартиру с незаконной перепланировкой, у вас есть два варианта:

1) либо отказываетесь от приобретения недвижимости - чаще всего это случается, если купля-продажа происходит с привлечением ипотечного кредита,

2) либо соглашаетесь на сделку при условии, что продавец предоставляет скидку, так как вам (как покупателю) придется еще потратиться на узаконивание этой перепланировки. Размер скидки зависит от серьезности переустройства: чем оно сложнее, тем больше средств уйдет на легализацию перепланировки.

Торгуясь с продавцом, ссылайтесь также на расходы по оплате услуг посредников, поскольку сложное переоборудование квартиры без их помощи оформить будет очень тяжело.

Перед заключением договора в любом случае стоит показать квартиру специалисту из фирмы, занимающейся именно оформлением перепланировок. Во-первых, там вам назовут примерную стоимость "узаконивания" перепланировки, во-вторых, скажут возможно ли это в принципе, - ведь существует ряд запретов, при нарушении которых оформить перепланировку вообще не удастся.

Предоплата. Советуем покупателю не оформлять сразу же понравившуюся квартиру и вносить за нее предоплату. Возьмите время на раздумье, хотя бы сутки, поскольку зачастую агенты по продаже недвижимости, как и другие продавцы, умеют убеждать. И когда вы поймете, что жилье вам не совсем подходит, возвращать деньги придется "с боем".

Во время первого или второго осмотра квартиры продавец и покупатель устно договариваются между собой о цене, условиях и сроках ее освобождения, после чего покупатель (с помощью риелтора) проверяет все представленные продавцом документы.

Перед заключением договора купли-продажи важно проверить подлинность правоустанавливающей и другой документации на квартиру, наличие полного набора документов, убедиться, что при сделке не будут нарушены права иных лиц: супруга собственника, несовершеннолетних и недееспособных членов семьи, наследников, если квартира получена продавцом по наследству.

Набор документов, необходимых для заключения и регистрации договора, будет разным в зависимости от обстоятельств, в первую очередь от наличия лиц, имеющих определенные права на жилье. Например, если продается квартира, приобретенная лицом, состоящим в браке, то обязательно нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) продавца. Если же сособственником жилья является несовершеннолетний ребенок или недееспособный гражданин, то потребуются согласие органов опеки и попечительства на продажу.

Если продается доля в праве собственности на жилье или комната в коммунальной квартире, то понадобится нотариально заверенный отказ других собственников от права преимущественной покупки.

К правоустанавливающим относится любой из следующих документов:

- договор купли-продажи, на основании которого квартиру в свое время приобрел ее нынешний собственник-продавец;

- договор дарения;

- договор мены;

- договор аренды;

- свидетельство о праве на наследство;

- справка о полной выплате пая (если продается квартира, приобретенная с помощью жилищного кооператива);

- свидетельство о праве собственности на квартиру. При ознакомлении с ним внимательно сверьте адрес квартиры и паспортные данные, дабы убедиться, что именно продавец квартиры является собственником жилья;

- экспликация и поэтажный план БТИ. По этим документам можно уточнить общую площадь квартиры (известны случаи, когда хозяева завышали площадь и пытались получить деньги за несуществующие квадратные метры). С помощью поэтажного плана риелторы обычно обнаруживают несанкционированную перепланировку - о ней свидетельствует несовпадение графического изображения с фактическим состоянием помещения;



- выписка из домовой книги. По ней можно выяснить, какие лица зарегистрированы в квартире на момент продажи и кто проживал ранее. Здесь нужно иметь в виду, что выписывать зарегистрированных граждан, даже если они давно не живут в квартире, придется через суд.

Само собой разумеется, что и продавец, и покупатель для оформления сделки должны предъявить документы, удостоверяющие их личность. Здесь важно иметь в виду следующее.

Если у кого-либо из участников сделки близится срок замены паспорта (в 20 и 45 лет) и дня рождения осталось две-три недели, то в Федеральной регистрационной службе могут отказать в приеме документов на регистрацию сделки.

Дело в том, что закон отводит на государственную регистрацию до одного месяца и в разгар процедуры ваш паспорт может стать недействительным из-за окончания его срока. Соответственно недействительной окажется и сама регистрация сделки, проведенная на основании просроченного паспорта.

Бывает, что внутренний паспорт у покупателя или продавца временно отсутствует (утерян, сдан на замену). Загранпаспорт в такой ситуации выручить не сможет! По закону он признается документом, удостоверяющим личность, только при нахождении гражданина Российской Федерации за границей, а на территории нашей страны полноценным удостоверением является лишь внутренний паспорт. Так что для оформления сделки придется ждать его выдачи.

Если с документами все в порядке, настало время вносить аванс, или задаток, и письменно оформлять отношения. Обычно покупатель или продавец заключают предварительный договор, или договор задатка-аванса. Он совершается в простой письменной форме. В тексте необходимо указать: дату будущей сделки, форму договора купли-продажи (простая или нотариальная), цену квартиры, которая будет указана в договоре, размер аванса (задатка), кто берет на себя расходы по совершению сделки, когда точно будут сняты с учета зарегистрированные в квартире жильцы и т.д. Отдельно оговариваются условия передачи имущества согласно акту приема-передачи и описи, сроки возвращения продавцом аванса или задатка в случае неисполнения договора и другие условия.

Авансом называется платеж, предшествующий передаче имущества, выполнению работы или оказанию услуг. В отличие от задатка он не является способом обеспечения обязательства. Размер и порядок выплаты аванса в отношениях между гражданами определяются соглашением сторон в соответствующем договоре.

Задаток - денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон (в нашем случае - покупателем) в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне (продавцу), в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения. Соглашения заключаются в письменной форме. Нотариальное удостоверение договора задатка законом не требуется. Нередко вместо заключения договора задатка продавец и покупатель ограничиваются распиской, но это неправильно, так как расписка может быть лишь приложением к договору.

Разница между авансом и задатком обнаруживается при неисполнении договора. Если сделка по каким-либо причинам не состоялась, аванс возвращается, а задаток выплачивается продавцом покупателю в двойном размере, если сделка не состоялась по вине первого, и не возвращается, если от купли-продажи отказался покупатель.

Вторичный рынок жилья. Теперь анализируем то, каких ситуаций следует опасаться покупателем жилья на вторичном рынке.

Почему вторичный рынок называется вторичным? Дело в том, что сначала квартиры принадлежат муниципалитету. Первая сделка - передача квартиры органами исполнительной власти в собственность конкретного физического либо юридического лица. Соответственно все последующие сделки будут вторичными.

Продавец - не собственник квартиры, а действует по доверенности. Часто продавцы доверяют представительство и совершение сделки риелторам либо иным третьим лицам: родственникам, супругам и т.п. В данном случае вместо собственника, желающего продать недвижимость, в контакт вступает его поверенный. В таких ситуациях представитель предъявляет вам доверенность, которая, как показывает практика, не всегда оказывается безупречной. Известны случаи подделки доверенностей, попытки совершения сделки по отмененной доверенности либо по документу, выданному гражданином, который уже умер (доверенность в этом случае также утрачивает силу). Владелец может в любое время передумать продавать жилье и отменить доверенность, а вы об этом ничего не будете знать.

Что необходимо предпринять: лично встретиться с собственником жилья и удостовериться в его желании продать недвижимость. Это важно в том числе и для того, чтобы выяснить состояние здоровья продавца. Если у вас появляются подозрения, что хозяин квартиры не совсем адекватен (например, в силу значительного возраста), злоупотребляет спиртным, то подготовка к сделке должна быть особенно тщательной. Если продавец находится на медицинском учете, то перед сделкой, как правило, требуется медицинское освидетельствование. Риелторы обычно проверяют собственника по учету психоневрологического и наркологического диспансеров.

Все эти меры принимаются, чтобы в дальнейшем избежать оспаривания сделки на основании того, что продавец не мог в полной мере осознавать значение своих действий.

Собственник тяжело болен. Как это ни печально, но, если продавец не доживет до конца оформления сделки купли-продажи (а на формальности может уйти несколько месяцев), вас ждут проблемы.

Что необходимо предпринять: лучше от такой сделки отказаться, особенно если вы участвуете в альтернативных сделках, т.е. не просто покупаете квартиру, а одновременно и продаете свою.

Собственник квартиры злоупотребляет спиртными напитками. Сделка впоследствии может быть оспорена на том основании, что продавец был в состоянии алкогольного опьянения.

Что необходимо предпринять: потребуйте от продавца предъявить справки о том, что он не числится на учете в психоневрологическом и наркологическом диспансерах. Также непосредственно перед сделкой сводите продавца - любителя спиртного к врачу и получите медицинскую справку о том, что он не пьян и вполне адекватен.

Нарушение прав несовершеннолетних детей, не достигших 18 лет. Один из основных подводных камней, связанных с юридической чистотой квартиры, это нарушение интересов несовершеннолетних жильцов, которые были прописаны в квартире на момент приватизации и которые автоматически должны были попасть в число собственников. Если этого не произошло, то впоследствии повзрослевшие дети могут предъявить свои права на жилье и попытаться оспорить сделку.

Что необходимо предпринять: по домовому книжке проверить, жили ли в квартире несовершеннолетние.

При альтернативной сделке купли-продажи нужно включить несовершеннолетних детей в число собственников приобретаемой квартиры.

Если дети, не участвовавшие в свое время в приватизации, уже выросли, то перед заключением сделки нужно взять с них нотариально заверенную расписку об отсутствии претензий.

Опекуны или попечители детей, оставшихся без родителей, не вправе продавать, обменивать, сдавать внаем недвижимость и совершать другие подобные сделки без предварительного согласия органа опеки и попечительства. Приобретая квартиру у бывших владельцев, являющихся опекунами ребенка, убедитесь в наличии разрешения на сделку от соответствующей организации. В противном случае вы рискуете лишиться приобретения, так как сделка будет признана ничтожной.

Договор купли-продажи заключен под влиянием заблуждения. Такой договор может быть также оспорен по суду и признан недействительным.

Что необходимо предпринять: если продавец недвижимости скрыл существенную информацию (к примеру, о состоянии коммуникаций, отопительной или канализационной систем), покупатель вправе подать иск с требованием вернуть деньги, однако факт злого умысла со стороны продавца ему придется доказывать. Если иск признают в пользу истца, то недвижимость возвращается прежнему владельцу в обмен на уплаченную покупателем сумму.

Перечень наиболее рискованных сделок, совершаемых на вторичном рынке жилья. Эти случаи считаются наиболее сложными и рискованными с юридической точки зрения, самостоятельно заниматься такими сделками категорически не рекомендуется:

- 1) многоступенчатые сделки с двумя и более альтернативами;
- 2) квартира, которая покупается или продается, оформлена в собственность "на заре приватизации" (возможны нарушения прав детей, временно выписанных граждан и т.п.);
- 3) квартира кооперативная (обычное дело - нарушения при оформлении);
- 4) продавцу жилье досталось по наследству;
- 5) случаи отчуждения жилья с участием юридических лиц;
- 6) договоры, связанные с рентой;
- 7) сделки, которые осуществляются по доверенности лиц, находящихся за границей;
- 8) сделки с участием несовершеннолетних детей и людей из группы риска (недееспособных, частично дееспособных, находящихся под патронажем, опекой, попечительством);
- 9) сделки с участием собственников, не находящихся в родственных отношениях;
- 10) сделки с участием собственников, отбывающих наказание в местах лишения свободы;
- 11) за сравнительно короткий период времени квартира несколько раз перепродавалась.

Другие варианты приобретения жилья. Конечно, самая распространенная сделка с жильем - это купля-продажа. Удельный вес таких договоров достигает 90% на рынке недвижимости. Однако это не единственный способ улучшить свои жилищные условия. Оставшиеся 10% приходятся в основном на дарение и мену квартир. Рассмотрим все плюсы и минусы этих сделок, а также их особенности.

Мена. Чаще всего сделки купли-продажи бывают альтернативными. Это означает, что собственник продает свою квартиру и сразу приобретает другую. Фактически это мена через куплю-продажу. Не проще ли сразу заключать договор мены?

Сделка мены имеет два основных преимущества. Во-первых, ее оформление обходится дешевле, так как вы заключаете не два договора (купли-продажи каждой из квартир), а один (мены). Особенно ощутима экономия, когда участники сделки для надежности удостоверяют ее нотариально: при купле-продаже приходится платить нотариусу государственную пошлину за каждую квартиру. При мене нотариальный тариф взимается один раз - от стоимости более дорогой квартиры. Во-вторых, если сделка будет оспорена и признана недействительной, то у участников мены больше шансов сохранить свое имущество. Судите сами: в этом случае по решению суда все возвращается в исходное положение, т.е. хозяева получают прежнее жилье, а при купле-продаже продавец, получивший деньги, может их истратить.

Впрочем, не все так гладко: на практике сделки мены оспариваются гораздо чаще, чем сделки купли-продажи. Нередко это связано с тем, что при покупке квартиры участники сделки ведут себя осторожнее. К мене часто прибегают родственники, которые уверены друг в друге и хотят снизить издержки при переоформлении квартир.

Дарение. Дарение обычно используется, когда объект сделки - комната в коммунальной квартире.

По закону продавец такого жилья обязан сначала предложить комнату соседям, имеющим преимущественное право покупки, и только если они откажутся, разрешено продавать жилплощадь третьим лицам. Если же формально происходит дарение, а не купля-продажа, то удается избежать согласований с соседями.

Но имейте в виду: строго по закону дарение в данном случае - притворная сделка, так как фактически прикрывает куплю-продажу. Согласно ГК РФ притворные сделки ничтожны, но на практике подобные судебные процессы бывают крайне редко, поскольку сложно привести доказательства.

Покупка жилья в новостройках. Допустим, вы решили сэкономить на услугах риелтора и купить квартиру самостоятельно - напрямую у застройщика. Но через некоторое время выясняется, что по каким-то причинам строительство дома затягивается, цены на недвижимость выросли и от вас требуют немалую доплату.

"Вот и сэкономили", - думаете вы и обращаетесь за помощью к риелторам. Вам быстро подбирают хороший вариант, но выясняется, что документы на квартиру оформлены неверно. Так кому же доверять: застройщику или риелтору?

Каждый из нас не застрахован от непредвиденных ситуаций. В настоящее время действительно стала распространенной услуга приобретения квартиры напрямую у застройщика. А недвижимость, как известно, - покупка довольно дорогая, поэтому желание любого потенциального владельца - максимально сэкономить при покупке квартиры.

Застройщик. Заключая договор с застройщиком, действительно можно сэкономить. Просто покупатель жилья должен очень внимательно прочитать документ, обращая особое внимание на важнейшие пункты: фиксированную стоимость квартиры, описание общей и жилой площади, номера секции и этажа. Тогда ваше новоселье не будет омрачено "сюрпризами" вроде существенной доплаты. Например, продавец должен гарантировать отсутствие прав третьих лиц на квартиру, застройщик также обязан подтвердить реальные сроки строительства и передачи квартиры в собственность. На практике бывали случаи, когда люди вселялись в квартиры, делали ремонт, а потом оказывалось, что в договоре были не прописаны или были указаны ошибочно, например, номер этажа или секции. В итоге жильцов просили освободить помещение, а отремонтированная квартира доставалась совершенно другим людям. Конечно, виноваты в такой ситуации обе стороны: застройщик проявил халатность, покупатель был невнимателен.

Казалось бы, что, задавшись целью найти подходящую квартиру в новостройке, покупатель может вполне обойтись без услуг риелтора, ведь в основном помощь риелтора необходима на вторичном рынке недвижимости для проверки юридической чистоты приобретаемой квартиры. Однако и на первичном рынке есть своя "история". Инвестиционная цепочка (число инвесторов от первого, заключившего инвестиционный контракт, до конечного, привлекающего к инвестированию строительства физических лиц) может быть достаточно длинной. Физическому лицу, как правило, показывают только договор между конечным инвестором и самим физическим лицом.

Вместе с тем, если вы обладаете юридическими знаниями, особой необходимостью в услугах риелтора нет. Найти подходящую квартиру и грамотно оформить все документы вы сможете. Но ни один застройщик не предложит вам того разнообразия квартир, как риелтор. Дело в том, что любая строительная компания заинтересована в покупателе, так как ей выгодно в кратчайшие сроки реализовать все объекты, поэтому в процессе выбора квартиры на вас могут оказывать давление, тогда как риелтор - независимый посредник, сотрудничающий с несколькими компаниями.

Единственный вариант, когда от услуг риелтора не надо отказываться, - это если вы решили купить квартиру через ипотеку. Здесь вас ждет гораздо более сложная процедура оформления документов, нежели обычный договор купли-продажи. В этом случае в услуги риелтора будут входить консультации по вопросам выбора банка-кредитора и программы кредитования, помощь в сборе необходимых документов для банка, собственно поиск квартиры, проверка всех необходимых документов, оформление договора покупки и др. При ипотечном кредитовании количество возможных проволочек существенно возрастает, поэтому самостоятельное оформление сделки заметно усложняется. Агентства недвижимости работают со многими банками и могут подобрать клиенту оптимальную ипотечную программу. Более того, от риелторов клиент может получить более объективную информацию о конкретном объекте, поскольку обширная база данных агентства позволяет оценить преимущества и недостатки каждого предложения. Это действительно так: банки часто предпочитают работать именно с риелторами, рассматривая их участие как гарант чистоты оформления сделки, поскольку они не менее покупателя заинтересованы в 100-процентной надежности сделки.

Возможные способы сэкономить. Наименее затратный способ сотрудничества с риелторами - это заключение так называемого договора сопровождения. Например, если вы уже определились с компанией-застройщиком, у которой хотите приобрести квартиру, но намерены доверить сбор необходимых документов профессионалу, то риелтор подключится на этапе заключения сделки и поможет оформить все необходимые бумаги, а также выступит посредником в процессе передачи денег.

Существует еще способ альтернативной экономии. Это один из самых дешевых вариантов, который предполагает сотрудничество с независимым риелтором. Только есть одно "но": прибегать к этому варианту стоит лишь в том случае, если вы на 100% уверены в профессиональности и порядочности этого риелтора. Конечно, вы выигрываете в стоимости, так как услуги независимого риелтора стоят существенно меньше, по сравнению с риелторской фирмой, но высоки риски. Эти риски как покупатель несете вы.

## 1.2. Приобретение квартиры на вторичном рынке жилья без участия посредника. Схемы обмана потребителей

Прежде чем купить недвижимость на рынке вторичного жилья, убедитесь в том, что на нее не наложен арест или она не заложена. Вы можете получить о ней достоверную информацию в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Необходимо учитывать, что шансов обмануть больше у продавца квартиры, нежели у покупателя, желающего приобрести понравившееся ему жилье. Рассмотрим распространенные схемы обмана.

Самый простой способ обмана. Один гражданин продает другому свое жилье, получает деньги, а потом подает в суд заявление с просьбой признать сделку недействительной на основании какой-нибудь причины. По решению суда продавцу возвращается его квартира, а покупателю - уплаченные ранее деньги. Но часто, желая избежать налогов, в договоре указывают гораздо меньшую сумму, чем та, которая была выплачена за квартиру в действительности.

Вот эту чисто номинальную сумму и возвратит первый владелец квартиры покупателю, а тот останется без жилья и недополучит часть денег.

Будьте честными при подготовке и подписании договора.

У квартиры существует, по сути, две цены: по оценке БТИ и рыночная. Вот это и есть самый важный момент. Покупатель-мошенник и нотариус, удостоверяющий сделку (знакомый с мошенником), предлагают с целью уменьшения размера налога на регистрацию права собственности указать в договоре стоимость оценки БТИ, которая может быть меньше рыночной в несколько раз. Остальная сумма будет передана покупателем продавцу после оформления сделки, т.е. нигде не будет фигурировать и, соответственно, не будет облагаться никакими налогами, да и уменьшаются комиссионные нотариусу, которые зависят от суммы сделки. Если вы продавец и пошли на это, то есть вероятность, что данную разницу в ценах вы недополучите. После подписания договора купли-продажи Вам отдадут лишь сумму, указанную в договоре. Ни один суд не признает ваше право на оставшуюся сумму, поскольку, как правило, такие договоренности являются устными, а для заключения сделок на сумму более 10 минимальных размеров оплаты труда требуется хотя бы расписка, которую вы не догадались попросить.

Второй способ обмана. После продажи квартиры бывший собственник не спешит выписаться из нее, утверждая, что обстоятельства изменились и ему некуда выезжать. Очень часто суд встает на сторону первого владельца и выносит постановление о возврате денег покупателю.

Владелец недвижимости соглашается, но заявляет, что полученные за недвижимость деньги уже потрачены или украдены, поэтому возвращать сумму он будет частями из своей заработной платы (которую, конечно, получает в мизерном размере и весьма нерегулярно). Особенность состоит в том, что юридически к продавцу придраться сложно, он не отказывается платить. По

законам даже при максимальном вычете из заработной платы это может занять несколько десятков лет!

Третий способ обмана заключается в продаже квартиры одновременно нескольким покупателям. В этом случае владелец квартиры (обычно уезжающий за рубеж) делает со своих приватизационных документов дубликаты, в течение одного дня в разных нотариальных конторах заверяет договоры купли-продажи, получает деньги и уезжает.

Теперь хозяином квартиры будет тот из покупателей, кто первым регистрирует ее в БТИ.

Четвертый способ обмана заключается в использовании фальшивых документов. При этом мошенники при помощи поддельных бланков и печатей (а бывает, что и при помощи подставного нотариуса) оформляют "липовый" договор купли-продажи. Ничего не подозревающий покупатель платит деньги, а потом долго и безуспешно предъявляет свои права на чье-то жилье. Для этого аферисты обычно снимают квартиру на короткий срок, подделывают документы и продают ее, пока хозяин отсутствует.

Покупатель и продавец обычно изначально не доверяют друг другу, подозревая в обмане, и для таких подозрений, к сожалению, нередко есть основания.

Если деньги передаются в момент нотариального оформления, рискует покупатель, так как квартира накануне может быть уже продана или передана в залог. Если же деньги передаются после оформления договора у нотариуса, рискует продавец, так как на основании нотариально оформленного договора покупатель может сам зарегистрировать покупку, не заплатив бывшему хозяину ни копейки. Поэтому самыми надежными считаются варианты, при которых деньги на какое-то время остаются у третьих лиц, которым в равной степени доверяют обе стороны. Это может быть или солидное агентство недвижимости, или банк, в котором для такого случая открывается специальный депозитный счет. В последнем случае продавец получит свои деньги только после предъявления доказательств состоявшейся сделки.

Пятый способ обмана связан с приобретением неприватизированной квартиры. К ее владельцу приходят люди с предложением на очень выгодных условиях сдать им в аренду квартиру, например, на полгода. При этом заключается договор и деньги за полгода выплачиваются сразу. Заботясь "о спокойствии и времени хозяина", его просят дать паспорт для регистрации договора аренды квартиры. Получив деньги, многие спокойно отдают паспорт, ведь трудно предположить, что заранее подобран похожий на владельца квартиры человек, который с подлинным паспортом приватизирует квартиру и потом ее продаст.

Далее изложены основные правила, которыми нужно руководствоваться, покупая или продавая квартиру без участия риелторских агентств.

Стоимость квартиры. Для начала необходимо определить, какую сумму вы хотите получить за свою жилплощадь. Ориентируйтесь на цены за аналогичные квартиры. Эту информацию вы узнаете из объявлений о продаже на сайтах в Интернете или в специализированных СМИ, например в газете "Из рук в руки". Существуют так называемые обязательные критерии при оценке жилья, к которым относятся район города, характеристики дома и квартиры, наличие телефона, этаж и т.д. Необходимо учитывать также динамику цен на рынке недвижимости в конкретный момент.

Реклама продаваемой квартиры. Для того чтобы успешно продать квартиру, нужно, чтобы о квартире узнало как можно больше потенциальных покупателей. Информацию о продаже квартиры можно разместить на сайте в Интернете или в специализированном издании самостоятельно, а также через агентство недвижимости. Если квартира выставлена по ликвидной цене, объявление должно выходить не менее двух раз в неделю. Если квартиру нужно продать очень быстро - три раза в неделю.

Как правило, продавец указывает свой домашний или служебный телефон.

Осмотр квартиры. Когда дело доходит до показа квартиры, нужно быть очень осмотрительными. К вам придут незнакомые люди, поэтому ценные вещи и предметы с видных мест лучше убрать. Как правило, потенциального покупателя интересуют только состояние комнат и коммуникаций, высота потолка, вид из окна. Он может рассматривать комнаты больше пяти минут только в том случае, если предполагается продажа квартиры с мебелью или перепланировка.

При согласии покупателя купить квартиру начинается торг. Постарайтесь выдержать торг. Не надо сразу соглашаться на условия покупателя, этим вы покажете, что готовы двигаться в цене и дальше, чем могут воспользоваться.

Если на просмотр пришел риелтор или покупатель с представителем какого-нибудь агентства недвижимости, у вас имеется шанс получить часть услуг практически бесплатно. Агент может попытаться решить ваши проблемы в пределах одного агентства недвижимости, таким образом, вольно или невольно вы пользуетесь обслуживанием определенной фирмы, которая может... выставить счет за это самое обслуживание. Вы вправе принимать или не принимать предлагаемые условия, можете отказаться от услуг и заняться продажей самостоятельно.

Договоренность с продавцом (покупателем). Многие продавцы после вроде бы положительного решения, высказанного на словах, снимают рекламу квартиры, не учитывая, что покупатель может продолжить поиски другого варианта. Поэтому, достигнув договоренности, продавцу желательно решить вопрос о некоторой предоплате в обеспечение обязательства купить квартиру.

Покупателям же, наоборот, этот вопрос лучше не поднимать, чтобы быть свободными в своих дальнейших действиях. Правда, в этом случае есть риск квартиру упустить, если продавец найдет более выгодного клиента.

Для покупателя квартиры кроме адреса, ценовых характеристик и сроков продажи нужно не забыть оговорить сроки юридического (выписки) и физического освобождения квартиры (вывоз из нее вещей и мебели). Необходимо предусмотреть возможную компенсацию за невыполнение сроков. Если сроки не оговорены, покупатель часто настаивает на освобождении квартиры сразу после подписания нотариального договора.

Проверка, подготовка сделки, сбор документов. После того как составлены все бумаги и принята предоплата за квартиру, начинается процедура подготовки сделки. На продавцов возлагается обязанность собрать полный комплект документов в определенные сроки. Это довольно сложная процедура.

Банк, нотариус, регистрация. Когда все документы на квартиру подготовлены, наступает время обсудить, где и как производить взаиморасчеты. Самый распространенный и безопасный способ, как уже упоминалось выше, - расчет через банковскую ячейку под зарегистрированный на имя покупателя договор купли-продажи квартиры. Советуем внимательно отнестись к выбору банка. Процедуру взаиморасчетов нужно обязательно оговаривать заранее, еще в момент передачи (или получения) задатка.

После закладки денег предстоит нотариальное (по вашему желанию) оформление договоров или сдача документов на государственную регистрацию.

Юридическое и физическое освобождение, акт приема-передачи. После того как вы получите зарегистрированные договоры купли-продажи квартиры и свидетельства о государственной регистрации прав, предстоит юридическое (снятие с регистрационного учета) и физическое (вывоз вещей) освобождение квартиры.

### 1.3. Заключение сделок непосредственно с застройщиками (дольщиками при долевом строительстве) жилых домов

Квартира в новостройке - самый выгодный способ вложения денег, но он требует немалого ожидания.

Что такое долевое строительство. В последнее время стоимость жилья достигла в России своего максимума. Спрос опережает предложение, и определяющую роль здесь сыграло бурное развитие ипотечного кредитования. Ввиду этого, большая часть людей предпочитает заказывать квартиру именно на стадии закладки фундамента. Это очень удобно, так как приобретатели жилья имеют возможность оплатить квартиру в рассрочку до окончания строительства. Да и стоит такое жилье дешевле, чем квартиры в выстроенном доме. Большим плюсом является и то, что договор заключается напрямую, без участия посредников, что делает сделку более прозрачной. Кроме того, у застройщика, покупатель может получить более достоверную информацию об объекте.

И если есть желание жить в конкретном строящемся доме, то квартиру в нем лучше приобретать у застройщика - это будет дешевле, быстрее и надежнее.

Типичным способом приобретения квартиры в строящемся доме является заключение покупателем со строительной компанией договора о долевом участии в строительстве. Долевое участие в строительстве жилья получило широкое распространение в нашей стране. Строительные компании привлекают средства дольщиков и на эти деньги строят дом, после чего квартиры в этом доме переходят в собственность дольщиков.

Казалось бы, все просто, понятно и взаимовыгодно, однако сейчас долевое строительство чаще всего представляется в негативном ключе, поскольку тысячи дольщиков, обманутых недобросовестными застройщиками, так и не получили своего жилья. Поэтому к вопросу приобретения жилья нужно подходить с максимальной осторожностью. Будущим дольщикам необходимо тщательно проверять всю документацию на строительство и внимательно читать условия договора.

Если вы собираетесь приобрести жилье в новостройке путем участия в долевом строительстве, вам будет полезно ознакомиться с рекомендациями, которые помогут избежать проблем с недобросовестными застройщиками.

Несмотря на то что участие в долевом строительстве жилья в многоквартирном доме является одним из самых распространенных способов улучшения гражданами своих жилищных условий, вплоть до последнего времени не было достаточной правовой базы, регулирующей эти отношения. Сравнительно недавно для защиты участников долевого строительства от

недобросовестных застройщиков был принят Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ), вступивший в силу 1 апреля 2005 г. Этот Закон служит основным нормативным актом, регулирующим отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства жилья и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства.

Впрочем, действие Федерального закона N 214-ФЗ распространяется только на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона, т.е. после 1 апреля 2005 г. Это означает, что если разрешения на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости получены застройщиками до вступления в действие указанного Закона, то отношения участников долевого строительства не регулируются его нормами. Поэтому в таких случаях дольщикам придется довольствоваться прежними договорами: договором долевого участия в строительстве, договором подряда, договором инвестирования в строительство жилого дома и пр. Между тем, несмотря на многовариантность названий этих договоров, содержание перечисленных документов (предмет, условия участия и взаимные права и обязанности сторон) практически одинаковое: на гражданина (инвестора, дольщика) возлагается обязанность по уплате фактической стоимости строительства жилого помещения и принятию результата работы, а строительная компания (инвестиционно-строительная компания, инвестиционная компания, застройщик, заказчик, подрядчик и т.д.) принимает на себя функции заказчика строительства определенного объекта недвижимости (самостоятельно или с помощью третьих лиц) с обязательством передать гражданину в собственность в установленный договором срок обусловленное договором жилое помещение по окончании строительства и сдачи дома в эксплуатацию.

К сожалению, даже в настоящее время, когда прошло уже три года с момента вступления в силу Федерального закона N 214-ФЗ, практика показывает, что с целью приобретения жилых помещений заключаются договоры как предусмотренные, так и не предусмотренные данным Законом, хотя стало сложнее использовать схемы подмены договора долевого строительства. По сути, договоры, не предусмотренные законом, является фактически "притянутыми" для оформления отношений по привлечению денежных средств для долевого строительства. Сложившаяся ситуация связана прежде всего с тем, что упомянутый Федеральный закон установил значительные гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, что, в свою очередь, и оттолкнуло застройщиков от заключения договоров участия в долевом строительстве на условиях, установленных названным Законом, и привело к поиску иных форм привлечения денежных средств граждан. В частности, застройщики стали заключать другие виды договоров. Но все эти способы привлечения денежных средств на указанные цели не соответствуют закону. Потому их заключение весьма рискованно.

Кроме того, гражданин может обратиться в суд, чтобы признать сделку, являющуюся по существу договором долевого участия в строительстве, притворной и привлечь застройщика к ответственности.

Единственным законным способом привлечения денежных средств для долевого строительства жилья является договор участия в долевом строительстве, заключенный в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом N 214-ФЗ.

Важным моментом стало введение более жестких требований по отношению к застройщикам, в связи с чем большинство из них восприняли Федеральный закон N 214-ФЗ негативно. Застройщик вправе привлекать денежные средства дольщиков только после оформления соответствующих документов.

В Федеральном законе N 214-ФЗ четко прописано, что застройщиком может выступать только юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые имеют земельный участок на праве собственности или на праве аренды, а также установлено, что объект долевого строительства (жилое или нежилое помещение) может быть передан участнику долевого строительства только после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Федеральным законом N 214-ФЗ введен ряд новых положений:

- привлечь денежные средства участников долевого строительства организация может только после получения разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и

государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок для строительства;

- в случае несоблюдения хотя бы одного из этих условий и привлечения средств граждан последние вправе потребовать немедленного возврата денежных средств с начислением процентов исходя из двукратного размера ставки рефинансирования и возмещения убытков;

- определены существенные условия, которые должны быть обозначены в договоре;

- значительно усложнился порядок расторжения договора застройщиком. Теперь застройщик может расторгнуть договор лишь в судебном порядке и только в случае значительной просрочки со стороны дольщика (более 3 месяцев);

- надзор и контроль за долевым строительством осуществляет специальный орган;

- к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом N 214-ФЗ.

- установлена ответственность застройщика за нарушение срока передачи и недостатки переданного объекта строительства;

- дополнительно введена государственная регистрация договора и соглашения об уступке права требования по договору. Данная мера пресекает возможность двойных продаж квартир, договоры будут проходить дополнительную проверку у регистратора на предмет его соответствия законодательству.

Стоит упомянуть, что Федеральный закон N 214-ФЗ обязывает застройщика представлять для ознакомления любому обратившемуся лицу:

- учредительные документы застройщика;

- свидетельство о государственной регистрации застройщика;

- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

- отчетность о финансово-хозяйственной деятельности застройщика по установленным формам;

- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение прибыли и убытков) за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении им такой деятельности менее трех лет;

- аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

Таким образом, Федеральный закон N 214-ФЗ предъявляет повышенные требования к застройщикам на этапе начала строительства и тем самым делает более прозрачной и доступной для участников долевого строительства информацию о строительном объекте.

Порядок заключения договора долевого строительства. Одним из основных нововведений, установленных Федеральным законом N 214-ФЗ, является новый вид договора - договор участия в долевом строительстве (см. приложение).

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. До сих пор некоторые граждане заключают договоры на участие в долевом строительстве жилья без предварительного ознакомления с этим важным документом, следуя которому они могли бы максимально защитить себя от недобросовестных предпринимателей.

Следует внимательно изучать законы и не стесняться обращаться за консультацией к специалистам. Лучше сделать это до заключения любой важной сделки, чем потом тратить время и силы на отстаивание своих прав.

Итак, на что следует обратить внимание непосредственно перед заключением и при заключении договора долевого строительства:

Прежде всего надо выбрать застройщика и объект строительства. При покупке квартиры в еще только строящемся доме первое, на что следует обратить внимание, - сама организация, выступающая в роли застройщика. Необходимо выяснить историю организации за все время существования на рынке недвижимости, стаж работы, обратить внимание на имидж организации, реализованные проекты, на то, какие объекты уже сданы в эксплуатацию.

Весомый плюс - участие в выполнении правительственных программ. Риски возрастают при подозрительно низкой цене квадратного метра. Стоимость квартиры может быть, например, на 5% ниже, чем в среднем на рынке, но при условии, что у застройщика действует специальная акция. В остальных же случаях велика вероятность столкнуться с мошенниками.

При покупке квартиры на первой стадии, т.е. на уровне котлована или вбитых свай, высок риск того, что строительство может затянуться на долгий срок или (при выборе недобросовестного застройщика) вообще будет заморожено на неопределенный период.

При вложении средств в долевое строительство на более поздних стадиях (ближе к готовности дома) риски, связанные со сроками строительства, сводятся к минимуму. Но цена



квадратного метра при этом значительно повышается. Если в вашем городе много лет работает строительная компания, имеющая успешно реализованные объекты, это хороший аргумент в пользу того, чтобы заключить с ней договор. Отсутствие же у компании реализованных объектов завершено строительства - по меньшей мере повод задуматься, сможет ли компания завершить проект. Лучше всего обратиться к людям, уже живущим в квартирах, построенных и сданных под ключ выбранной вами организацией.

Как и при любой сделке, немаловажной является проверка полномочий лица, заключающего договор с дольщиком. Зачастую в качестве такого лица выступает не застройщик, а уполномоченная им организация. В этом случае дольщик вправе требовать от представителя застройщика договор, предоставляющий одному лицу право совершать от имени и за счет другого или от своего имени, но за счет другого определенные юридические действия, в первую очередь действия по заключению договоров. ГК РФ предусматривает три разновидности подобных договоров: договор поручения, договор комиссии и агентский договор.

Обратите внимание на название договора. Как уже упоминалось, Федеральный закон N 214-ФЗ распространяется только на договоры участия в долевом строительстве. Если вам вместо договора участия в долевом строительстве предлагают заключить договор, который называется "Договор инвестирования", "Инвестиционный договор на строительство жилого дома" и т.п., где вы обозначены как "Инвестор", значит, застройщик, пытается избежать распространения на договор требований Федерального закона N 214-ФЗ и Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон "О защите прав потребителей"), что для вас может оказаться негативным моментом. Хотя судебная практика и указывает на то, что, если строительство велось для личных нужд, указанные Законы распространяются на эти договоры, однако лучше не рисковать.

Принимая решение о том, кому доверить свои сбережения, выбирайте компанию, у которой есть все требуемые законодательством документы на строительство. Для этого необходимо проверить у компании-застройщика документы. Если таких документов нет, вас ждут проблемы.

В соответствии с Федеральным законом N 214-ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства дома только после выполнения им следующих условий:

- получения в установленном порядке разрешения на строительство. Нередко за этот документ выдают похожее по названию разрешение (или распоряжение) на обустройство территории, выданное местными властями. Это разные документы! Если компания не предъявляет вам именно разрешение на строительство, то его оформлением, скорее всего, займутся потом, оформят задним числом, когда дом уже будет построен. В результате сдача новостройки может серьезно затянуться;

- государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства.

- наличия инвестиционного договора. Именно в этом документе определяется круг лиц, имеющих отношение к строительству интересующего дольщика объекта, а также объем их прав и обязанностей.

- предоставления проектной декларации застройщика, которая включает в себя информацию о застройщике и проекте строительства. Проектная декларация публикуется в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе в сети Интернет. Если вы не можете самостоятельно найти проектную декларацию или ознакомиться с ней, спросите у застройщика, где и когда она была опубликована или размещена. В случае нарушения застройщиком установленных Федеральным законом N 214-ФЗ требований к проектной декларации участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства по договору, и уплатить проценты в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона N 214-ФЗ.

Кроме того, согласно п. 2 ст. 14.28 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) предусмотрена ответственность за опубликование в СМИ и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации ( в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений. Такое правонарушение наказывается наложением административного штрафа на должностных лиц в размере от 10 тыс. до 15 тыс. руб.; на юридических лиц - от 300 тыс. до 400 тыс. руб.

Порой факт отсутствия одного из вышеперечисленных документов в момент заключения сделки не всегда означает наличие злого умысла со стороны застройщика, однако начать свое строительство организация может только при наличии полного пакета необходимых документов.

Во избежание недоразумений и недопонимания сторон при составлении договора в нем необходимо фиксировать следующее:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщика после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; объект недвижимости (его полный строительный адрес (секция, подъезд, расположение на этаже), площадь, метраж, наличие лоджии, балкона).

Обращайте внимание на пункт договора о возможном уменьшении или увеличении заявленной площади покупаемой квартиры после ее обмера БТИ. Сама по себе эта ситуация нормальна, и подобный пункт есть во многих договорах строительных компаний, но лучше, когда предусматриваются допустимые пределы погрешности. В практике были случаи, когда отклонение от заявленной площади достигало 15 кв. м;

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

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты.

Договор долевого участия в строительстве является разновидностью договора подряда, поэтому стоимость квадратного метра жилплощади непременно должна быть зафиксирована путем указания конкретной суммы. Никакие пропорции, индексации и прочие условные ("плавающие") схемы недопустимы. Цена договора должна складываться исходя из количества квадратных метров. Единственное исключение при незапланированном повышении стоимости объекта недвижимости на этапе строительства - это возможная доплата при увеличении метража после обмеров БТИ. Однако в этом случае правомерным будет увеличение цены на объект недвижимости лишь в размере, установленном сторонами на момент заключения договора.

Нередки ситуации, когда к моменту сдачи квартиры по результатам обмера ее площадь оказывается больше, чем изначально предполагалось и оплачено по договору. В таком случае доплата производится на условиях, указанных в договоре. Если же договор подобной ситуации не предусматривает, то дольщик вправе отказаться от доплаты.

4) гарантийный срок на объект долевого строительства (не менее 5 лет).

При отсутствии в договоре хотя бы одного из перечисленных условий он считается незаключенным.

Между сторонами в обязательном порядке должны быть четко оговорены условия расторжения договора (порядок расчета, условия и виды применения соответствующих штрафных санкций).

Как определить, надежна ли компания. Масштабная реклама обычно свидетельствует о солидности фирмы и серьезном подходе к информированию о своих услугах. Но полагаться только на рекламу, конечно, не стоит: она не дает полной информации о застройщике, инвесторе, продавце. Посмотрите, что пишут о компании в СМИ, в том числе в Интернете. Посетив офис, отправляйтесь на объекты, которые возводит компания. Осмотрите те, что уже построены, сразу станет понятно качество строительства, сроки. Желательно посетить объект несколько раз, чтобы проследить скорость роста этажей, активность на стройплощадке.

Солидные застройщики начинают продавать жилье не раньше определенной стадии готовности - как минимум второго-третьего этажей. Тогда уже видно, что из этого здания может получиться.

Главное, чего стоит опасаться в случае задержки строительства дома, это периодических предложений по внесению внеочередных доплат различного характера. Любое строительство - согласованный инвестиционный проект, который имеет перед собой определенный резервный (страховой) фонд. Деньги из этого фонда обычно идут на строительство объектов недвижимости лишь в исключительных случаях (увеличение темпов инфляции, резкое удорожание цен на энергоносители или строительные материалы).

Как снизить риски при "серых" схемах приобретения квартиры. В настоящее время очень мало строительных проектов реализуются в соответствии с Федеральным законом N 214-ФЗ, который определяет серьезные гарантии для будущих новоселов. Во всех остальных случаях застройщики используют "серые" схемы, в основном договоры предварительной купли-продажи. Получается, что покупателям просто деваться некуда - приходится "брать, что дают". Полностью избежать издержек таких схем вряд ли удастся, они на то и рассчитаны, однако можно максимально снизить риски.

Существуют два основных вида "серых" схем.

1. Предварительный договор. В настоящее время наиболее распространен у застройщиков предварительный договор купли-продажи квартиры в новостройке. Фактически он представляет собой не что иное, как обещание, что фирма, построив дом и оформив на себя в собственность

квартиры, заключит с покупателем основной договор - договор купли-продажи готового жилья. При наличии готового дома фирма может использовать подобную схему, чтобы платить поменьше налогов. Поскольку жилье вы получаете сразу, то основной риск - ожидание, время, в течение которого будет зарегистрировано право собственности на квартиру. Без этого документа юридически вы не станете полноправным хозяином, не сможете оформить регистрацию по месту жительства (прописку), совершать какие-либо действия с жильем (сдавать, продать и т.д.).

Чем вы рискуете. Отдавая деньги при заключении такого договора, вы не вкладываете их в будущую квартиру, потому что соглашения о ее покупке еще нет. Есть лишь обещание оформить куплю-продажу в будущем. Если впоследствии застройщик откажется передавать вам новостройку, то в лучшем случае путем долгих судебных тяжб вы сможете добиться возврата вложенных денег. Разумеется, они значительно обесценятся с учетом инфляции. Фактически по предварительному договору вы приобретаете квартиру для застройщика, ведь, построив дом на ваши средства, фирма сначала регистрирует жилье на себя, чтобы затем продать его вам. С юридической точки зрения такая сделка является притворной, а потому ничтожной, так что настаивать в суде на предоставлении построенного жилья вы опять же не сможете. Кроме того, если застройщик решит продать обещанную вам квартиру, т.е. заключит с другим лицом договор купли-продажи, то именно этот покупатель будет считаться добросовестным приобретателем жилья. Соответственно и тут вы лишаетесь возможности требовать передачи квартиры.

Если вы все-таки решитесь подписать предварительный договор, то для начала постарайтесь прояснить статус новостройки в местных органах власти: нет ли каких-либо претензий к фирме-застройщику, не нарушены ли обязательства по инвестконтракту. Желательно, чтобы в предварительном договоре был указан срок, в течение которого фирма оформит свое право собственности на жилой дом. Обязательно должен быть указан срок, в который с вами будет заключен основной договор купли-продажи, скажем, в течение месяца после регистрации права собственности застройщика. Если в предварительном договоре такие сроки не обозначены, то, с одной стороны, это может свидетельствовать, что у фирмы уже есть проблемы с оформлением дома, с другой стороны, застройщик избавляется от ответственности перед вами и сможет безнаказанно тянуть время.

Пример 1.1. Вы заключили предварительный договор купли-продажи новостройки, по нему срок оформления квартиры в собственность - не позднее 1 июня 2008 г. Но сейчас застройщик заставляет вас подписать соглашение о переносе срока до 1 июня 2009 г. Что вам делать в такой ситуации?

По предварительному договору купли-продажи застройщик не несет перед вами никакой ответственности за несвоевременную сдачу жилого дома в эксплуатацию и передачу вам в собственность квартиры. Даже то, что в жилых домах застройщик предлагает проводить ремонт, заселяются люди, не дает жильцам никаких прав, т.к. первым собственником квартир все равно будет застройщик.

Если не хотите ждать, пока застройщик все-таки передаст вам квартиру, обращайтесь в суд.

Распространенная разновидность предварительного договора - приобретение векселя на сумму стоимости новостройки.

В векселе нет и быть не может никакой информации об объекте недвижимости. Дело в том, что фирме нужно сразу получить деньги, а по ГК РФ сделать это на основании предварительного договора нельзя, поэтому вам предлагают одновременно заключить договор купли-продажи векселя, и вы приобретаете вексель. Использование векселей в данном случае является средством, применяемым застройщиками для обхода положений Закона о необходимости заключения с гражданами договора долевого участия в строительстве в случае, если они намерены привлекать денежные средства граждан для строительства жилья. Вы как бы одалживаете фирме деньги на строительство, а она обещает "вернуть натурой" - готовым жильем. Обычно срок погашения "кредита", то есть предъявления для возврата денег, составляет не менее 3 лет. Хотя, как правило, дом строится в среднем один год. Однако вы не сможете потребовать возврата своих денег раньше чем через 3 года. Став владельцем векселя, вы ждете, когда построится дом. При этом застройщик не имеет никаких обязательств по срокам перед вами, то есть, если сдача дома затянется, вы не сможете требовать неустойку за просрочку.

Если вам предлагают оплатить квартиру в форме покупки векселя, то срок погашения векселя должен совпадать с крайней датой регистрации вашего права собственности на квартиру.

Если вы не заключили договор на конкретный объект недвижимости, то юридически ситуация выглядит так: вы принимаете решение купить не квартиру, не объект недвижимости, а вексель. Если же вы заключали инвестиционный договор по прежнему законодательству или договор долевого участия по новому Закону, то сможете в судебном порядке сразу признать свое право собственности на квартиру в новостройке, а в случае с предварительным договором такой возможности нет.

Согласно ГК РФ вексель - ничем не обусловленное обязательство. Так что нет никаких гарантий, что застройщик в будущем, когда наступит срок погашения, вместо квартиры примет у

вас вексель и вернет вам по нему деньги, которые вы платили, обычно без процентов либо с процентами, если они установлены. С учетом инфляции вы получите значительно меньше, чем платили.

Не исключено, что к моменту погашения векселя, т.е. когда у вас появится право требовать назад деньги, фирма-векселедатель вообще может исчезнуть.

Если вы все-таки решили приобрести вексель, то покупайте векселя со сроком погашения не больше года. Это позволит упрочить отношения с застройщиком и при необходимости вернуть свои деньги до того, как они окончательно обесценятся.

2. Паевой фонд. Совсем недавно появился еще один способ "обхода" Федерального закона N 214-ФЗ: закрытые паевые инвестиционные фонды.

Закljučая договор паевого вклада, вы фактически инвестируете средства в строительство объектов недвижимости, в том числе жилых домов. В дальнейшем вы можете рассчитывать на получение процентов по вкладу или предоставление квартиры.

Чем вы рискуете? Ни о каких гарантиях, положенных дольщикам, речи здесь не идет - как пайщик, вы берете на себя все риски, связанные со строительством: просрочка, плохое качество и даже случайная гибель объекта (пожар, ураган и т.п.).

Избегайте вкладывать деньги в недвижимость, если вам предлагают договор, не подпадающий под действие Федерального закона N 214-ФЗ.

Если вы решились, то должны быть уверены в добросовестности застройщика. Так, некоторые банки соглашаются предоставлять ипотечные кредиты на приобретение новостроек, даже если застройщики используют "обходные" пути, однако такое возможно, в частности, если строительством занимаются хорошо знакомые банку фирмы.

Приведем рекомендации, следуя которым вы сможете снизить степень риска.

1. Внимательно прочитайте (лучше с юристом) предложенный вам предварительный договор купли-продажи квартиры.

2. Проследите, чтобы максимально подробно были указаны характеристики квартиры, иначе в основной договор купли-продажи вам потом могут вписать другие характеристики.

3. Обратите внимание на срок, в течение которого застройщик обязуется заключить с вами основной договор. Чтобы формальности не растянулись на полгода, настаивайте на пункте: договор купли-продажи заключается в конкретно оговоренный срок после регистрации права собственности застройщика на квартиру.

4. Очень важный пункт - порядок оплаты. В предварительном договоре должно быть указано, что в счет оплаты стоимости квартиры по договору принимается вексель. Часто на практике в договоре определено: застройщик может принять в качестве оплаты по договору ценные бумаги, т.е. ваш вексель, а может и не принять. Формулировка "может принять" или "может быть принят" позволяет застройщику выкрутиться, отказаться принимать у вас вексель и потребовать новой оплаты наличными деньгами.

5. Поинтересуйтесь у застройщика, можно ли оформить ипотеку на приобретение жилья; если да, то на каких условиях вам предоставят кредит. Дело в том, что наиболее серьезные банки, предлагающие ипотеку на относительно выгодных условиях, зачастую отказываются давать кредит на новостройки, которые возводятся по "серым" схемам. Зато таких клиентов активно зазывают банки, имеющие связи с застройщиками. Это могут быть вполне добросовестные кредитные учреждения без намерения вас обмануть. Однако свои риски, связанные с "серыми" схемами приобретения жилья заемщиком, такие банки закладывают в процентные ставки по ипотеке. В результате кредит вам здесь предложат не под 11 - 14%, а под в два раза большие проценты.

При "серых" схемах одна из основных гарантий для граждан - репутация застройщика. При отсутствии юридических механизмов защиты остается надеяться на честность и добросовестность фирм. Так что собирайте информацию о деятельности фирмы, отклики ее бывших клиентов, посетите стройплощадки, где возводятся жилые дома.

#### 1.4. Нарушение прав потребителей при строительстве жилья

Значительное количество нарушений прав потребителей допускается при строительстве многоквартирных жилых домов. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом N 214-ФЗ.

Основные нарушения, допускаемые при строительстве жилья в многоквартирных домах. Помимо уже упоминавшихся нарушений, связанных с подменой понятий, заключением договора с названием и предметом, не соответствующими характеру отношений, организациями,

привлекающими денежные средства для строительства жилья в многоквартирных домах, имеют место и другие нарушения. Среди них наиболее распространенными являются:

- непредоставление информации об исполнителе (застройщике) - свидетельства о регистрации; разрешения на строительство; документов, подтверждающих право на земельный участок, и др.;

- непредоставление информации об объекте строительства: отсутствие подробного описания квартиры; стоимости работы, сроке передачи построенной квартиры;

- включение в договор условий, ущемляющих права потребителей. Например, договором может быть предусмотрено, что передача построенной квартиры осуществляется после заключения заказчиком договора о жилищно-коммунальном обслуживании и др.

- нарушение срока передачи построенной квартиры, отсутствие в договоре условия о сроке ее передачи;

- заключение договоров организациями-посредниками, не обладающими правами на их заключение, и др.

При разрешении споров о защите прав потребителей необходимо иметь в виду, что условия договоров, ущемляющих права потребителей по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами РФ в области защиты прав потребителей, признаются недействительными (ст. 16 Закона "О защите прав потребителей").

В соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях (далее по тексту - КоАП РФ) возможно привлечение к административной ответственности лиц, нарушивших права потребителя при заключении договора на долевое строительство при осуществлении строительства жилья.

В соответствии со ст. 14.28 КоАП РФ предусмотрена ответственность за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. За привлечение денежных средств граждан для целей строительства многоквартирных домов лицом, не имеющим на это права в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, налагается административный штраф на должностных лиц в размере от 15 тыс. до 20 тыс. руб.; на юридических лиц - от 400 тыс. до 500 тыс. руб.

В настоящее время возникает множество проблем, связанных с долевым строительством. Как не прогореть, вкладывая деньги в незавершенный дом, и что делать, если ваши права потребителя нарушены?

Давайте попробуем разобраться в часто встречающихся случаях обмана потребителей на рынке жилья. Рассмотрим наиболее характерные проблемы дольщиков.

Пример 1.2. Вы оформили договор долевого строительства в 2005 г., а документы о праве собственности получили в 2006 г. С какого времени квартира считается собственностью?

Право собственности на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации, так что вы считаетесь собственником с даты внесения сведений о вашем праве в Единый государственный реестр прав на недвижимость. Эта дата указана в вашем свидетельстве о государственной регистрации права собственности на квартиру.

Для приобретателей новостроек один из основных рисков - затягивание оформления права собственности на квартиру. Часты случаи, когда гражданам выдают ключи, заселяют, а потом месяцами приходится ждать получения документов. Если жильцы готовы добиваться ускорения процесса, то можно действовать следующим образом.

Действие первое. Выясните у застройщика, почему задерживается регистрация права собственности. Если дом готов, принят государственной комиссией и затягивается передача документов на государственную регистрацию, то вы можете отказаться от посреднических услуг и заняться оформлением права собственности самостоятельно.

Напишите заявление об отказе от услуг фирмы-посредника, с которой у вас оформлен договор о содействии в регистрации. При этом ссылайтесь на ст. 782 ГК РФ, согласно которой заказчик вправе в любое время отказаться от услуги, а исполнитель обязан вернуть внесенную плату, удержав расходы, которые уже произвел и может подтвердить документально. В заявлении требуйте передать вам документы, необходимые для самостоятельного обращения за регистрацией права собственности.

Вам нужно будет предоставить в Росрегистрацию как договор участия в долевом строительстве, так и подписанный акт сдачи-приемки квартиры.

Действие второе. Бывает, что регистрация права собственности на новостройку затягивается в связи с тем, что фирма-застройщик не выполняет обязательства перед участниками инвестиционного процесса, например перед местной администрацией. В таких случаях прекратить бесконечное ожидание оформления прав на квартиру жильцы могут только путем обращения в суд. Подавайте иск о признании права собственности на новостройку на основании выполнения дольщиком своих обязательств по договору, т.е. оплаты вклада на строительство.

Затягивается срок сдачи дома. Объем прав гражданина в этом случае будет зависеть от вида заключенного с ними договора: был ли это договор участия в долевом строительстве или иной договор (сделка), а если заключен договор долевого участия в строительстве, то когда это произошло: после 1 апреля 2005 г. (даты вступления в действие Федерального закона N 214-ФЗ) или ранее этого срока. В зависимости от этого наступают разные правовые последствия.

Если вы, приобретая новостройку, заключали договор инвестирования (соинвестирования) либо долевого строительства и при этом разрешение на строительство дома было выдано до 1 апреля 2005 года, то применяется Закон "О защите прав потребителей". Согласно п. 5 ст. 28 этого Закона за каждый день затягивания срока сдачи дома инвестор-дольщик вправе требовать с застройщика неустойку в размере 3% вклада в строительство. Максимальный размер неустойки равен сумме вклада.

Пример 1.3. Вами в 2004 г. заключен договор участия в долевом строительстве. Срок сдачи дома, указанный в договоре, - II квартал 2005 г. Но уже наступил 2008 г., а дом так и не сдан, и застройщики обещают сдать его в лучшем случае в апреле 2008 г.

У вас есть два варианта решения проблемы.

Первый вариант: дожидаться сдачи дома, а за период просрочки требовать неустойку в размере 3% за каждый день просрочки на основании п. 5 ст. 28 Закона "О защите прав потребителей". При этом согласно Закону максимальная сумма неустойки составит цену договора, т.е. сумму, уплаченную вами за квартиру. Например, вы заплатили 600 тыс. руб. Значит, сумма неустойки будет не больше 600 тыс. руб. С учетом времени просрочки неустойка составила бы большую сумму, но в Законе есть оговорка: максимальный размер неустойки не может превышать цену договора. Однако суд может уменьшить размер неустойки, на практике прецеденты не редкость.

Второй вариант: если вы не желаете дожидаться окончания строительства дома, то можете подать заявление застройщику: в связи с нарушением сроков исполнения обязательств по договору вы просите выплатить неустойку в размере 3% за каждый день просрочки и указываете сумму. Скорее всего, ответа вы не получите либо он будет отрицательным. Тогда обращаетесь в суд по месту вашей регистрации, либо по юридическому адресу застройщика, либо по месту исполнения договора.

Кроме того, если в период просрочки вы арендуете жилплощадь, то имеете право все эти траты включить в убытки и также потребовать их взыскания с застройщика дополнительно к сумме неустойки. Но надо будет предъявить доказательства: договор аренды и платежи по нему.

Пример 1.4. Вами в сентябре 2005 года заключен договор участия в долевом строительстве. Срок сдачи дома, указанный в договоре, - IV квартал 2006 г. Но уже наступил 2008 г., а ваш дом так и не сдан, и застройщики обещают сдать в лучшем случае в конце 2008 г.

У вас также есть два варианта решения проблемы.

Первый вариант: дожидаться срока сдачи дома, а за все время просрочки требовать неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Более того, в том случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

Обратите внимание: как и в примере 1.3, есть оговорка - максимальный размер неустойки не может превышать цену договора.

Второй вариант: вы можете в одностороннем порядке расторгнуть договор. Согласно ст. ст. 450 - 453 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Поскольку договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации, подобное соглашение также должно быть зарегистрировано. Важен и тот факт, что, если основанием изменения или расторжения договора явилось существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных таким изменением или расторжением. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства в соответствии с п. 4 ст. 4 Федерального закона N 214-ФЗ относится к существенным условиям договора участия в долевом строительстве. Следовательно, в случае изменения или расторжения договора дольщик может требовать возмещения причиненных ему убытков.

Застройщик в этом случае обязан в течение 20 рабочих дней со дня расторжения договора возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

Пример 1.5. Рассмотрим ситуацию, когда договор участия в долевом строительстве не заключался, но есть другое правовое основание привлечения средств, в первую очередь иной договор. В таком договоре могут быть предусмотрены особые меры ответственности застройщика за нарушение сроков сдачи объекта дольщикам (например, неустойка по образцу договора участия в долевом строительстве). В таком случае дольщик имеет полное право воспользоваться этими мерами ответственности. Если договор не предусматривает никакой ответственности за просрочку сдачи объекта, то вопрос придется решать на основании общих положений об обязательствах ГК РФ. При этом основным средством, которым сможет воспользоваться дольщик в случае неисполнения обязательства застройщика по передаче объекта в срок, является взыскание с должника убытков в соответствии со ст. 15 и ст. 393 ГК РФ.

Куда обращаться с жалобами на действия застройщика? Обращайтесь в местные органы власти (районную администрацию, управу и т.п.). В последнее время власти, обеспокоенные проблемами и массовыми акциями пострадавших дольщиков, довольно активно берутся содействовать в скорейшей сдаче-приемке новостроек.

Чаще всего у новоселов, еще не получивших документ о праве собственности, возникают следующие вопросы.

Дом построен, но вы не можете получить документы, необходимые для оформления права собственности на квартиру. Что делать? Необходимо обратиться в суд с иском о признании права собственности на квартиру на основании выполненных обязательств по договору. Право на обращение в суд кроме Конституции РФ предусмотрено ст. 12 ГК РФ.

Как реализовать налоговую льготу, положенную приобретателем жилья? У покупателей новостроек есть право выбора: чтобы воспользоваться льготой, можно либо дожидаться оформления права собственности, либо подать заявление о предоставлении налогового вычета на основании документов о вкладе в долевое строительство. Во втором случае в налоговую инспекцию нужно предъявить договор о приобретении прав на квартиру и документ, подтверждающий внесение вклада.

Можно ли оформить регистрацию в новой квартире? Получить постоянную регистрацию (прописку), увы, не удастся, так как для ее оформления обязательно нужен документ о праве собственности.

Покупателю сообщили, что жилье будет свободной планировки. При окончании строительства в квартире собираются возвести стену, которая почти упрется в окно, и заявляют покупателю, что по утвержденному проекту стена такая, а если он хочет что-то менять, то это нужно согласовывать в соответствующих инстанциях. Законно ли это? Компания-застройщик обязана соблюдать проектную документацию, утвержденную при получении разрешения на строительство. А если новосел хочет что-то изменить по сравнению с утвержденным проектом (пусть даже не воплощенным в жизнь), то такое переустройство равнозначно перепланировке в готовом жилье. Необходимо согласование.

Однако важно иметь в виду: для согласования перепланировки требуется свидетельство о праве собственности на квартиру. Таким образом, дольщикам сначала нужно дождаться государственной регистрации своего права на новое жилье.

Чтобы строители бессмысленно не возводили ненужную вам стену, можно отказаться от таких работ. Если вы приобретали квартиру по договору инвестирования или долевого строительства, применяется Закон "О защите прав потребителей", согласно которому отказ от работ допускается в любое время и заказчику возвращается стоимость невыполненных работ за вычетом фактических затрат исполнителя (ст. 32). Передайте письменное заявление об отказе со ссылкой на указанный Закон в компанию, с которой у вас заключен договор.

Чтобы не оказаться в такой ситуации, внимательно вместе со специалистами изучайте документацию перед подписанием договора! Вы вправе ознакомиться с утвержденным проектом, в том числе с планировкой квартир, чтобы убедиться, нет ли расхождений с обещаниями менеджеров. Важно максимально подробное описание будущей квартиры в договоре, где можно указать расположение внутренних стен. Если обнаружатся несоответствия, то исправлять их, в том числе согласовывать переустройство, застройщик будет обязан за свой счет.

Застройщик сдает дом зимой, без отопления, буквально замороженный, квартиры совсем без отделки, так что даже нельзя приступить к ремонту. Законно ли это? Вообще-то по законодательству при подписании акта ввода жилого дома в эксплуатацию комиссия проверяет, соответствует ли возведенный объект утвержденной проектной документации по всем показателям, включая теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение. Если обнаруживаются какие-либо несоответствия, строительные недостатки, то комиссия предлагает застройщику устранить их в установленные сроки.

К сожалению, бывают случаи, когда дома вводятся в эксплуатацию, а застройщик не исправляет недостатки. Впоследствии бремя расходов возлагают на новоселов - так, скорее всего, попытаются сделать и у вас.

Однако помните: законодательством устанавливается гарантийный срок (не менее пяти лет), в течение которого застройщик обязан бесплатно устранять имеющиеся недостатки.

Очень помогает создание в доме товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ), которое может организовать проведение экспертизы, оценки недостатков и стоимости их устранения. Акт оценки предъявляются застройщику, и компания обязана в соответствии с ним устранить выявленные строительные недостатки.

При отказе сделать это добровольно ТСЖ вправе от имени домовладельцев обратиться в арбитражный суд с иском о возмещении убытков, связанных с ликвидацией последствий некачественного строительства.

Кстати, если дом введен в эксплуатацию, но не принят на обслуживание жилищно-коммунальными организациями, то можно обращаться за содействием в местные органы власти (управу, префектуру, районную администрацию), а также в государственную жилищную инспекцию.

Что делать, если в новой квартире обнаружили недостатки (например: трещины и текущий потолок)? В том случае, если объект долевого строительства создан застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, при условии, если такое качество выявлено в течение 5-летнего гарантийного срока.

В соответствии со ст. 8 Федерального закона N 214-ФЗ участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям ч. 1 ст. 7 Федерального закона N 214-ФЗ, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона N 214-ФЗ.

Покупка квартиры по договору купли-продажи. В настоящее время покупка квартиры в новостройке по договору купли-продажи является скорее экзотикой, чем обычной практикой на рынке новостроек. Тем не менее строительные и инвестиционные компании предлагают приобрести квартиры в новых домах именно по договору купли-продажи. Чаще всего это относится к жилью бизнес-класса и элитному жилью, поскольку более дешевые квартиры зачастую скупаются еще на стадии строительства.

Что необходимо знать при заключении договора купли-продажи квартиры в новостройке.



Что покупаем. Прежде всего необходимо убедиться в том, что продаваемый объект недвижимости существует физически и оформлен документально. Первое проверить просто - достаточно самостоятельно осмотреть объект и увидеть, что он собой представляет и каково его реальное состояние.

Далее следует сопоставить увиденный вами объект недвижимости с его характеристикой в документах, ознакомиться с поэтажным планом и экспликацией. В этом документе обозначено все, что имеется в квартире. Планировка квартиры должна соответствовать документам. Встречаются случаи, когда в плане БТИ указана стена, а на самом деле ее нет. Подобные нарушения могут привести к нежелательным последствиям.

У кого покупаем. Необходимо убедиться в том, что продавец (чаще всего в этой роли выступает строительная или инвестиционная компания) является собственником продаваемого объекта недвижимости. Право собственности на объект недвижимости должно быть зарегистрировано надлежащим образом. Попросите представить подлинники правоустанавливающих документов на жилое помещение: свидетельство о праве собственности, а также документ, на основании которого это право было приобретено. В свидетельстве о праве собственности должно быть указано юридическое лицо, с которым вы заключаете договор купли-продажи.

Читаем договор. В договоре купли-продажи должны быть четко указаны данные, позволяющие определить недвижимое имущество по договору, т.е. конкретный адрес объекта недвижимости. При отсутствии таких данных согласно ст. 554 ГК РФ договор будет считаться незаключенным.

Цена в договоре должна быть четко указана либо за весь объект недвижимого имущества, либо за квадратный метр. В договоре должно быть четко определено количество квадратных метров. В том случае, если цену в договоре определяют исходя из количества квадратных метров, должна быть указана цена одного квадратного метра. Попросите указать в договоре, что цена окончательная и не подлежит изменению.

Обязательно включите в договор условие о том, что продавец гарантирует отсутствие прав третьих лиц на данный объект недвижимого имущества, т.е. эта квартира не должна быть заложена, не находится под арестом и т.п.

Регистрируем договор. Помните, что в любом случае заключенный договор должен быть зарегистрирован в установленном законом порядке. Регистрацию сделок с недвижимым имуществом осуществляет Федеральная регистрационная служба Министерства юстиции РФ.

## **2. КАК ЕЩЕ МОЖНО ПРИОБРЕСТИ КВАРТИРУ**

### **2.1. Как вселиться в квартиру, полученную по решению суда**

Проблемы в жилищной сфере относятся к числу труднорешаемых, и споры, возникающие в этой сфере, порой приобретают конфликтный характер. Иногда обращение в суд является единственным способом отстоять свои права. Но выиграть суд еще полдела. На практике выигранное в суде дело далеко не всегда служит гарантией того, что судебное решение будет исполнено. Если должник уклоняется от исполнения судебного решения, то решение суда осуществляется в принудительном порядке. Принудительное исполнение судебных актов возлагается на службу судебных приставов, наделенных правом предъявлять требования, которые обязательны для исполнения каждым должностным лицом любой организации, а также каждым гражданином. Основанием для применения мер принудительного исполнения служат исполнительные листы, выдаваемые судами в соответствии с судебными решениями.

Прежде чем применить меры принудительного исполнения, судебный пристав устанавливает должнику срок (в пределах пяти дней) для добровольного исполнения содержащихся в исполнительном документе требований и предупреждает о дополнительном взыскании с него расходов по совершению исполнительных действий. Если предупреждение не принесет должных результатов, то исполнение осуществляется принудительно.

Случается, что не удается взыскать с должника то, что причитается по исполнительному листу. Например, невозможно установить адрес должника либо у должника отсутствует имущество или доходы, на которые может быть обращено взыскание. В этих случаях исполнительные листы возвращаются взыскателю, который может через некоторое время (но в пределах трех лет со дня возвращения) вновь предъявить их судебному приставу для исполнения.

В случае неисполнения решения суда о вселении в срок, установленный судебным приставом-исполнителем для добровольного исполнения, вселение осуществляется в принудительном порядке.

Под вселением понимается беспрепятственный вход взыскателя в указанное в исполнительном документе помещение и его проживание (пребывание) в нем. Исполнение

исполнительного документа о вселении взыскателя оформляется судебным приставом актом о вселении. При этом должнику разъясняется, что производится принудительное вселение и он обязан не чинить взыскателю препятствий в проживании (пребывании). В отличие от выселения при вселении не требуется участие понятых. Эта мера обязательна только в случае, когда должник препятствует исполнению исполнительного документа о вселении. При дальнейшем воспрепятствовании проживанию взыскателя указанные действия производятся вновь, а к должнику применяются штрафные санкции.

Вселение взыскателя может быть осуществлено как в отсутствие должника, так и в его присутствии. В любом случае в акте о вселении должно быть указано, что произведено принудительное вселение и должник обязуется не чинить препятствий взыскателю в проживании (пребывании) в данном помещении. Копия акта о вселении вручается сторонам исполнительного производства: взыскателю и должнику.

Исполнительный акт считается исполненным, если взыскателю обеспечена возможность повседневного беспрепятственного пользования соответствующим помещением. Чтобы убедиться в этом, судебный пристав-исполнитель должен вынести постановление об окончании исполнительного производства не сразу после принудительного вселения и составления об этом соответствующего акта, а по прошествии некоторого времени. Законом не определено, каким должен быть временной разрыв между составлением акта о принудительном вселении и постановлением об окончании исполнительного производства, но этот срок не должен превышать общий срок исполнения исполнительного документа - два месяца.

Исполнительное производство по исполненному документу может быть возобновлено, если после составления акта о вселении взыскателя должник вновь препятствует проживанию (пребыванию) взыскателя.

В случае воспрепятствования проживанию (пребыванию) взыскателя лицом, согласно исполнительному документу не являющимся должником, исполнительное производство не может быть возобновлено. Вопрос о вселении в данном случае решается в судебном порядке.

Пример 2.1. Бывшая супруга не желала пускать мужа на законную жилплощадь, поэтому в семейный конфликт пришлось вмешаться судебным приставам. Ответчица (бывшая супруга) от исполнения требований исполнительного листа в добровольном порядке отказалась. Ее заранее оповестили о предстоящем визите судебных приставов, и она покинула квартиру, вероятно, в расчете на то, что в ее отсутствие совершение исполнительных действий по вселению бывшего супруга окажется невозможным.

После неоднократных звонков по телефону и полученного от ответчицы категорического отказа вернуться и обеспечить доступ в квартиру судебными приставами было принято решение о вскрытии входной двери. После составления соответствующего протокола в присутствии понятых и милиции был вырезан замок, а взыскатель (бывший муж) благополучно препровожден на свою жилплощадь.

К сожалению, такое исполнительное производство (вселение и выселение) очень редко осуществляется на добровольных началах, поскольку ответчик любыми способами старается уйти от выполнения решения суда.

Пример 2.2. Приставы вселяли бывшего мужа в квартиру. При этом места в квартире не было, так как квартира была однокомнатная. Но в законодательстве никаких ограничений не существует - решение суда должно быть исполнено. Совет в этом случае только один: если вы не хотите жить с этим человеком, можете разменять квартиру на две комнаты.

## 2.2. Как получить квартиру по ипотечному кредитованию

В последнее время не только среди специалистов, но и в обиходе все чаще употребляется слово "ипотека". Вообще в классической трактовке слово "ипотека" - это залог недвижимости, но мы привыкли, что ипотека - это возможность приобрести квартиру в кредит. Возможность эта с каждым днем становится все реальнее не только для обеспеченных людей. Ипотека позволяет приобрести жилье сегодня и оплачивать полную его стоимость в течение нескольких последующих лет. Это значительно удобнее, нежели копить деньги, подвергая их инфляционным и иным рискам.

Рынок ипотеки в России быстро развивается, предлагаются все новые ипотечные программы. Это, с одной стороны, усложняет процедуру выбора, с другой стороны, делает ипотеку доступнее и выгоднее для граждан. Иногда, обратившись в один банк и получив отказ, человек даже не подозревает, что дело не в нем, а в том, что этот банк не рассматривает его в качестве своей целевой аудитории, хотя в другом банке он был бы желанным клиентом. Для человека неискушенного в данном вопросе неосведомленность чревата тем, что, не разобравшись, он может либо вообще отказаться от приобретения жилья на условиях ипотеки, либо неправильно заполнить документы и получить отказ в выдаче кредита.

Учитывая это, гражданам, которые решили приобрести жилье в кредит, целесообразно сначала обратиться в агентство недвижимости, имеющее опыт работы на рынке ипотечного

кредитования. В таком агентстве вас обязательно подробно и бесплатно проконсультируют, помогут подобрать приемлемую именно для вас программу кредитования и банк, с которым стоит работать. Найти подобное агентство будет нелегко, так как существует проблема ипотечного кредитования - неумение и нежелание большинства риелторов работать с ипотекой. Конечно, риелторы в основном предпочитают видеть покупателей с "живыми" деньгами, упуская из виду, что ипотечный покупатель наиболее надежен. Ипотека не только не усложняет сделку, а, наоборот, существенно расширяет возможности для приобретения жилья.

Насколько доступен ипотечный кредит, зависит от требований банка к заемщику. Как правило, для получения кредита необходимо подтверждение доходов, но перечень доходов, принимаемых во внимание, и форма их подтверждения у каждого банка свои. Некоторые банки-кредиторы требуют наличия определенного трудового стажа, а также регистрации заемщика в том месте, где предполагается получить ипотечный кредит и приобрести жилье. Кроме того, банки-кредиторы выдвигают особые требования к ипотечному жилью.

Оформление ипотечного кредита - многоэтапная процедура, включающая сбор документов, прохождение кредитной комиссии банка, поиск подходящего жилья, его оценку и страхование, заключение договоров кредитования и купли-продажи, регистрация договоров.

Ипотечный кредит - это кредит, который выдается под залог приобретаемой квартиры, т.е. приобретаемое жилье оформляется в вашу собственность, а с вами заключается договор о залоге этой квартиры. Собственник квартиры вправе оформить в ней регистрацию по месту жительства (прописку) себе и любым другим лицам. При этом не требуется согласия ни банка-кредитора, ни кого бы то ни было еще. Напомним кстати, что и ограничений по числу жильцов при регистрации для собственника нет, т.е. размер жилплощади роли не играет. Квартиру можно свободно сдать внаем или в безвозмездное пользование. Срок не ограничивается, одобрения банка не требуется.

Плюсы ипотеки. Главным и неоспоримым преимуществом ипотеки является то, что вместо многолетнего накопления необходимой суммы на покупку жилья появляется возможность быстро купить новую квартиру. И даже при неблагоприятном стечении обстоятельств, скажем, вы не в состоянии погасить кредит, реализация предмета ипотеки вернет вам вложенные деньги, а учитывая то, с какой скоростью растут цены на недвижимость, вы сможете получить даже больше, чем вложили.

Безопасность операции обеспечивается страхованием жилья, рисков утраты права собственности на квартиру и ее повреждения, а также потери заемщиком трудоспособности.

У ипотеки есть и другие достоинства: одновременно заемщику предоставляется существенная льгота по подоходному налогу на весь срок ипотеки. В соответствии с Налоговым кодексом РФ налогоплательщик может вычесть из своего налогооблагаемого дохода суммы, фактически израсходованные на приобретение жилого дома или квартиры, а также суммы, направленные на погашение процентов по ипотечным кредитам.

Длительный срок кредитования делает платежи по ипотеке не слишком большими, следовательно, не слишком обременительными. В большинстве ипотечных программ предусмотрена возможность досрочного погашения кредита.

Нельзя забывать, что ипотечные кредиты становятся доступнее: теперь кредит может получить тот, у кого имеется лишь 10% стоимости жилья; есть даже варианты без первоначального взноса, а минимальная процентная ставка в последнее время снизилась. Банки все более гибко подходят к определению доходов потенциального заемщика. Уже не является препятствием для получения кредита "серая" зарплата. Правда, процентная ставка для заемщика с "серой" зарплатой немного выше.

Минусы ипотеки. Самым существенным недостатком ипотеки является так называемая переплата за квартиру. Переплата по ипотеке включает в себя проценты по ипотечному кредиту и ежегодные суммы обязательного страхования. Кроме того, в процессе получения ипотечного кредита заемщику приходится нести еще некоторые дополнительные расходы, такие как оплата услуг оценочной компании и нотариуса, плата банку за рассмотрение заявки на кредит, сбор за ведение ссудного счета. Накладные расходы в совокупности могут достигать 10% первоначального взноса на приобретение жилья. Распространено мнение, что человек, купивший квартиру в кредит, вернет банку стоимость двух таких квартир. Но нельзя при решении этого вопроса опираться на стоимость жилья в настоящий момент, ведь большую часть стоимости вы заплатите в будущем, а все это время квартира будет дорожать. Это выгодным образом отличает ипотеку от варианта накопления денег, поскольку при заключении договора об ипотеке цена фиксируется и рост цен на недвижимость вас волновать не будет. Иначе говоря, если вы будете откладывать сделку в надежде, что через несколько месяцев ставка снизится на 1 - 2%, то на самом деле ничуть не сэкономите: жилье за это время поднимется в цене намного больше.

Сумма кредита, которую может выдать ипотечный банк, ограничена, с одной стороны, первоначальным взносом заемщика, с другой стороны, величиной его доходов. При этом некоторые кредитные организации принимают во внимание только доход по основному месту работы, подтвержденный справкой. И, наконец, в зависимости от банка и объекта недвижимости

могут возникнуть дополнительные требования к заемщику, такие как наличие регистрации, определенный стаж работы на одном месте, возможность представить поручителей по кредиту.

Найти идеальный компромисс между преимуществами и недостатками ипотеки вам предстоит самостоятельно.

Виды ипотечных кредитов. В настоящее время в России существует несколько видов ипотечного кредитования, довольно значительно отличающихся один от другого видом недвижимости, под которую можно получить кредит, условиями кредита, особенностями его получения.

Условно все действующие виды ипотечного кредитования можно разделить на два больших блока: покупка в кредит на первичном и на вторичном рынке недвижимости. Все остальные виды ипотеки входят в эти два блока.

1. Квартира в новостройке в кредит (первичный рынок жилья). Почему хочется квартиру именно в новостройке, объяснять не надо. Коммуникации, отделка, планировка - все современное, сделано на хорошем уровне, да и удобство подземного паркинга и прочей инфраструктуры очевидно, а главное, цена вас вполне устраивает: дом еще в стадии строительства находится, очень выгодная покупка получается. Все складывается удачно. Только вот банк не хочет давать кредит под "будущее" жилье. При покупке квартиры в новостройке в кредит возникают некоторые сложности. Банк дает деньги под залог квартиры. Что будет предметом залога, если квартиры еще нет? Для банка кредит является "рискованным", поскольку его обеспечением служит квартира в еще не возведенном доме. Даже если она физически существует, т.е. дом полностью построен и, может быть, даже сдан в эксплуатацию, но пока не зарегистрирован в регистрационной палате, юридически квартира не существует. А смысл ипотеки заключается в залоге покупаемой недвижимости. О каком залоге в этом случае может идти речь?

Сама процедура кредитования усложняется, поскольку заемщик должен представить пакет дополнительных документов: разрешение на строительство, проектную декларацию, свои учредительные документы и т.д. Процесс растягивается на долгие месяцы, а цена растет вместе с самим домом.

Выход из ситуации, не желая отталкивать клиентов, нашли сами застройщики вместе с банками. Их совместные программы - оптимальный вариант для всех участников рынка новостроек. В первую очередь подобное сотрудничество позволяет уменьшить срок рассмотрения заявки на кредит. Клиент освобождается от необходимости собирать дополнительные документы, так как объекты компании, с которой сотрудничает банк, уже прошли аккредитацию и все документы по ним проверены. Более того, вам не потребуется предоставлять поручителей по кредиту или закладывать имеющуюся недвижимость, поскольку в случае неплатежеспособности клиента банк сможет возместить свои затраты продажей квартиры.

Главный минус новостройки - длительное оформление в собственность. Иногда кредит на приобретение новостройки можно получить, но далеко не во всех банках, занимающихся кредитованием. И даже если банк готов кредитовать покупку новостройки в принципе, каждая конкретная сделка рассматривается особо. Принятие решения зависит от того, кто является инвестором, застройщиком, какие представлены документы, каковы сроки сдачи объекта и сроки передачи квартиры в собственность.

2. Квартира в кредит на вторичном рынке жилья. Покупатель квартиры сразу же становится собственником, поэтому оформление сделки на вторичном рынке, как правило, менее длительное. Требования к квартире во многом зависят от конкретного банка, выдающего кредит. На то, что может быть серьезным основанием для отказа в выдаче кредита в одном банке, в другом банке не обратят внимания.

Трудности, с которыми может столкнуться покупатель квартиры на вторичном рынке, обусловлены двумя факторами:

1) незарегистрированной перепланировкой - если продавец ее не зарегистрировал, банк вправе отказать в выдаче кредита;

2) "историей" квартиры - кто, когда жил в квартире и куда выехал, кто стал собственником из числа тех, кто в ней жил, а кто не стал и почему. Сомнения в юридической чистоте квартиры также препятствуют получению кредита.

3. Кредит под залог имеющейся в собственности недвижимости. Этот вид кредита называют ломбардным, и его часто используют для частичной оплаты новой квартиры. При данном виде кредита заемщик продает имеющуюся у него квартиру или получает кредит под ее залог. Этот вид ипотеки очень удобный и в настоящее время занимает значительную долю в общем количестве ипотечных сделок.

Пример 2.3. Вы (заемщик) имеете недвижимость, которую хотите продать, а часть вырученных денег использовать для первоначального взноса по ипотеке при покупке новой, более дорогой недвижимости.

В данной ситуации банки предлагают воспользоваться кредитом, согласно которому вы оформляете кредит на покупку недвижимости под залог имеющейся и приобретаемой

недвижимости, а в дальнейшем, как правило в течение нескольких месяцев, продаете старую квартиру и производите частично досрочное погашение кредита, равное изначально оговоренному первоначальному взносу. В результате вы не оказываетесь без крыши над головой.

Сначала вы покупаете новую квартиру и лишь потом продаете старую. Но на деле, если вы оформляете залог имеющейся, т.е. продаваемой квартиры, подумайте: кто согласится купить у вас заложенную недвижимость и какой скидки потребует покупатель при таком варианте, приветствуется ли в вашем городе такая практика. Целесообразнее совершать сделки одним днем, т.е. вы одновременно находите покупателя на свою квартиру и подбираете то, что хотите купить, с привлечением кредитных средств. Обе сделки (продажа и покупка) в одной цепи и совершаются одним днем. На практике именно так и поступают. Скажем, в 10 часов утра вы подписываете договор продажи своей квартиры и в 11 часов покупаете другую, за которую рассчитываетесь деньгами, полученными за свою квартиру, и кредитом.

Пример 2.4. У вас (заемщика) нет подтвержденного дохода, но имеется недвижимость, которую вы готовы использовать в виде залога.

В данной ситуации банки вам также предложат, оформить кредит и использовать имеющуюся недвижимость в качестве дополнительного залога или оформить небольшой кредит под залог имеющейся недвижимости (в настоящее время существуют кредиты, выдаваемые на ремонт на условиях ипотечных кредитов - длительный срок и низкая ставка), использовать средства от кредита для первоначального взноса и оформить ипотеку под залог приобретаемой недвижимости. Это дает возможность заемщику оформить кредит на большую сумму, что нужно для покупки недвижимости. При необходимости заемщик может также досрочно погасить первый небольшой кредит и снять залоговое обременение с данной недвижимости. В том случае, когда имеющаяся недвижимость рассматривается как дополнительный залог, обе квартиры - и имеющаяся, и приобретаемая - используются в качестве залога по одному кредиту, вопрос снятия залогового обременения с одной из квартир очень сложен.

Главным препятствием на пути к желаемому кредиту могут оказаться прописанные в квартире дети. Банки практически никогда не предоставляют кредиты под залог недвижимости, находящейся в собственности (полностью или частично) лиц, не достигших 18 лет. Происходит это по простой причине: если у заемщика в будущем возникнут проблемы при выполнении взятых на себя обязательств по возврату кредита, то взыскание обращается на предмет залога (квартиру) и заемщику придется решать вопрос переселения его семьи. Для того чтобы снизить риски, закладываемая квартира проверяется еще до выдачи кредита на предмет возможности обращения взыскания.

4. Социальная ипотека. Это проект Правительства РФ, который направлен на обеспечение жильем социально не защищенных граждан, а также очередников, которые не могут приобрести квартиру по программам коммерческой ипотеки. Участниками программы социальной ипотеки могут стать очередники, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Социальная ипотека будет существовать в двух видах.

Во-первых, для очередников, когда первый взнос осуществляется не семьями, а городом в виде безвозмездной субсидии в зависимости от того, сколько времени семья является очередником. Кредит предоставляется на срок от 3 до 30 лет.

Во-вторых, при другом режиме ипотечного кредитования кредиты на квартиру предоставляются по ценам себестоимости строительства. Через шесть месяцев после получения кредита его получателю разрешается досрочно вернуть деньги без штрафных санкций и выплаты оставшихся процентов.

Решив купить жилье по социальной ипотеке, очередники могут взять кредит под 10,5% годовых.

В обозримом будущем купить квартиру по программе социальной ипотеки можно будет у компаний-застройщиков. Начнем с того, чем приобретение жилья по программе социальной ипотеки у застройщиков будет отличаться от указанной выше программы. Квартиры будут продаваться по рыночным ценам. Но несмотря на это покупка квартиры окажется доступной очередникам. Квартиру у застройщика можно будет приобрести, сложив три элемента: ипотечный кредит, субсидию и личные средства. Очередник сможет заплатить застройщикам за квартиру сразу, используя субсидии (чем дольше семья стоит на очереди, тем больше размер субсидии) или получив ипотечный кредит. Программа интересна тем, что очередники смогут приобретать жилье, построенное не только городом.

5. Ипотека для молодой семьи. Проблема доступного жилья для молодежи и молодых семей всегда стоит достаточно остро. Но банки не могут позволить себе рисковать, и процентные ставки по молодежным кредитам достаточно велики, поскольку будущее молодых специалистов непредсказуемо, а доход зачастую нестабилен. Тем не менее в последнее время появляются более доступные молодым семьям банковские продукты.

Во-первых, это ипотечные кредиты для молодых семей, в которых возраст хотя бы одного из супругов не более 30 лет. Существенным плюсом здесь будет то, что если в такой семье есть

ребенок, то первоначальный взнос будет минимальным - всего 10%. Также при рождении ребенка могут предоставляться отсрочки в погашении долга до 5 лет с увеличением общего срока кредитования.

Во-вторых, существуют банковские продукты, разработанные специально для тех, у кого нет достаточных накоплений, но уже имеется перспективная работа. Первоначальный взнос в этом случае составит 5%, причем до выплаты четверти стоимости квартиры базовая ставка, как правило, ниже, чем в последующие периоды. Важная отличительная черта таких программ заключается в том, что кредит предоставляется на максимальное количество лет, разрешенных на рынке, - по различным программам от 10 до 25 лет.

Еще одно немаловажное преимущество таких ипотечных кредитов состоит в том, что ипотечный кредит можно получить начиная с 18 лет.

Для молодых семей может быть актуальной проблема призыва в армию. Имея достаточный доход для получения ипотечного кредита, молодой человек должен предоставить банку гарантии, что этот доход не иссякнет по причине призыва в армию в течение срока кредитования.

Молодым заемщикам женского пола, особенно незамужним, также необходимо подтвердить банку серьезность намерений погашения ипотечного кредита, учитывая возможность замужества и рождения детей.

По сравнению с другими эта программа при расчете суммы кредита может учитывать не только доходы супругов-заемщиков, но и их родителей, чем и пользуются заемщики в большинстве случаев. Ведь родители у молодой семьи, как правило, находятся в возрасте 45 - 50 лет и 10 лет могут полноценно работать, помогая детям купить собственное жилье.

Размер ставки по кредиту. Первый показатель, на который обращает внимание заемщик, при выборе ипотечной программы, - это размер ставки по кредиту. Сравнить напрямую ставки разных ипотечных банков было бы неправильным, так как кроме процента по кредиту заемщику ежегодно придется платить за страхование квартиры и других рисков - это тоже составляет определенный процент от кредита. Помимо этого, по условиям банка возможны другие дополнительные расходы, рассчитываемые как процент от кредита, например плата за обслуживание ссудного счета. Таким образом, чтобы правильно сравнить ипотечные программы по кредитной ставке, необходимо рассчитать фактическую процентную ставку, включающую процент по кредиту, процент по страховке и процент по дополнительным расходам.

Пример 2.5. Вы (заемщик) имеете высокий официально подтверждаемый доход и собственные средства для первоначального взноса.

Вы будете желанным клиентом для любого банка, соответственно необходимо выяснить, условия какого банка для вас приемлемы, и оформить кредит. При этом лучше оформить кредит с подтверждением дохода, так как обычно процентная ставка по кредитам с подтверждением дохода более низкая.

Первоначальный взнос - это часть стоимости жилья, которая необходима заемщику, чтобы получить ипотечный кредит.

Ипотечные программы разных банков отличаются первоначальным взносом, который может составлять от 0% до 75% стоимости приобретаемого жилья. Источником первоначального взноса могут быть сбережения, продажа имеющегося жилья. Чем большим первоначальным взносом обладает заемщик, тем больший ипотечный кредит он может получить, таким образом он может сократить срок кредитования и не переплачивать за приобретаемое жилье. Если первоначальный взнос составляет 70% и более стоимости жилья, которое предполагается приобрести, то вместо ипотеки можно воспользоваться другим видом кредитования, например потребительским.

В этом случае:

- экономится большая часть дополнительных расходов, связанных с ипотекой;
- процедура оформления кредита значительно упрощается;
- ваша квартира не оказывается в залоге у банка.

У вас нет большого официально подтвержденного дохода, но имеются накопленные средства для первоначального взноса.

На сегодняшний день данная ситуация является наиболее частой, и у заемщика есть широкий выбор банков, предлагающих кредит с первоначальным взносом, но без подтверждения доходов.

Ипотека без первоначального взноса. Следует оформить потребительский кредит и использовать его в качестве первоначального взноса. Необходим только достаточный уровень дохода, чтобы совокупный размер кредитов обеспечивал оплату жилья и обслуживание сразу двух кредитов не стало бременем для вашего бюджета. На российском рынке ипотечного кредитования все больше банков снижают, а то и вовсе отменяют первоначальный взнос по ипотечным кредитам. Например, у заемщика имеется хороший официально подтверждаемый доход, но нет накопленных средств для первоначального взноса.

В данной ситуации можно оформить кредит без первоначального взноса, но только с обязательным подтверждением дохода. При этом важно учесть, что банков, готовых

предоставлять кредит без первоначального взноса (без дополнительного залога), очень мало, следовательно, у заемщика практически не будет выбора.

Валюта кредита. Лучше всего осуществлять платежи в валюте, в которой заемщик получает основной доход. В этом случае нет расходов на конвертацию при ежемесячных платежах по кредиту, и колебания валютного курса одинаково сказываются и на доходах, и на стоимости кредита.

Порядок расчета. Аннуитетные (равные) платежи удобны для планирования семейного бюджета, и в начале расчетов по кредиту они меньше по сумме, чем дифференцированные. Но в итоге заемщик, выбравший аннуитетную схему расчетов, заплатит большие проценты. Дифференцированные платежи в начале кредитования являются тяжелым бременем, но они непрерывно уменьшаются, и в середине срока ипотечного кредитования у заемщика появляются свободные денежные средства для новых покупок и новых кредитов.

Существенное преимущество ипотечной программы - это возможность досрочного погашения кредита. Отсутствие ограничений и штрафов за эту операцию дает заемщику надежду сократить размер выплат за приобретаемое жилье. Если у заемщика есть проблемы с подтверждением доходов или трудового стажа, а также с регистрацией в месте, где предполагается приобрести жилье, то все эти нюансы следует учитывать при выборе банка-кредитора и ипотечной программы.

Срок кредита. Срок ипотечного кредита может составлять от 3 до 30 лет. Наиболее популярные сроки - 10, 15, 20 лет. Как правило, ипотечный кредит выдается на срок до наступления пенсионного возраста заемщика. Но существуют ипотечные программы, продлевающие сроки кредитования на пенсионный период заемщика (максимально до 70 лет) на момент погашения кредита. Естественно, что чем больше срок ипотечного кредита, тем меньше ваш ежемесячный платеж по кредиту, но больше размер переплаты за приобретаемое жилье.

На что кредит не дадут. Подбирая квартиру, которую вы хотите приобрести с помощью ипотечного кредита, имейте в виду: займы выдаются отнюдь не на всякое жилье. Банки и страховые компании (страхование обязательно при ипотеке) отказывают, если:

- дом, в котором находится квартира, состоит на учете по постановке на снос, капитальный ремонт или реконструкцию с отселением;
- квартира расположена в панельном или блочном доме высотой пять и менее этажей;
- дом признан аварийным и (или) ветхим;
- квартира не имеет отдельной кухни или санузла.

Советуем вам не забывать о других альтернативах ипотеке. Так, если для покупки жилья вам не хватает относительно небольшой суммы, то может выручить потребительский кредит (получить его проще, квартира не попадет в залог банку).

После того как вы определились с видом ипотеки, можно приступить к получению кредита:

Первый шаг. Обращение к риелторам. Выше уже упоминалось, что не стоит сразу идти в банк, потому что из множества банков риелторы выберут тот, где условия приобретения квартиры наилучшие именно для вас. Кстати, обратите внимание: банки, как правило, дают очень скудную информацию о своих программах. Ее достаточно, чтобы обратиться за кредитом, но недостаточно, чтобы приобрести недвижимость. Обращаясь в риелторское агентство, вы экономите свое время, нервы и деньги.

Риелтор сможет:

- 1) оценить ваши возможности получения кредита;
- 2) оценить имеющуюся недвижимость при обмене через ипотеку;
- 3) выбрать подходящий банк и оптимальную схему кредитования;
- 4) собрать пакет необходимых документов (особенно это касается сбора документов в короткий срок, пока действует разрешение ипотечного кредитного совета банка);
- 5) подобрать вариант квартиры для покупки через ипотеку (у банков есть определенные требования к квартирам, приобретаемым через ипотеку);
- 6) проверить юридическую чистоту приобретаемой недвижимости;
- 7) реализовать сложные схемы (например, получить кредит под "долевку" либо встроить ваш ипотечный кредит в цепочку обмена квартир);
- 8) оформить сделку.

Второй шаг. Обращение в банк. Ваша задача - убедить банк в своей платежеспособности и получить одобрение кредитной заявки.

Обычно от заемщика и поручителя (если есть поручитель) требуется стандартный набор документов.

1. Документ, удостоверяющий личность. Необязательно, чтобы это был паспорт РФ, - большинство коммерческих банков сейчас не настаивает на российском гражданстве заемщика. Главное, чтобы иностранец проживал в России на законном основании (имел вид на жительство либо разрешение на временное проживание).

2. Подтверждение регистрации по месту жительства (прописка) либо документ о временной регистрации в городе, где оформляется кредит.
3. Копия финансово-лицевого счета по месту постоянной регистрации.
4. Копии документов об образовании (аттестаты, дипломы, сертификаты).
5. Документы, подтверждающие семейное положение:
  - копия свидетельства о браке или о расторжении брака;
  - если есть дети, копии свидетельств о рождении либо копии паспортов детей.
6. Документы, подтверждающие состояние здоровья.
7. Военный билет.
8. Водительское удостоверение.
9. Документы, подтверждающие сведения о занятости и доходе:
  - копия трудовой книжки, заверенная на каждой странице печатью работодателя;
  - документ о размере дохода за истекший календарный год и истекшие месяцы текущего года. Это может быть:
    - справка по форме 2-НДФЛ (когда весь доход подтверждается официально);
    - справка в свободной форме или по форме банка, заверенная руководством организации;
    - заявленный заемщиком доход, в устной форме подтвержденный его руководством либо проверяющими, выезжавшими на место работы потенциального клиента;
    - краткая информация о роде деятельности организации и должностных обязанностях заемщика, резюме;
    - копия налоговой декларации за предыдущий отчетный период с отметкой налоговой инспекции (если есть);
    - копия трудового договора.

Зачем банку столько справок? Многочисленные документы нужны банку для того, чтобы оценить личность заемщика с разных сторон. Прежде всего потенциальных кредиторов волнуют такие аспекты:

- уровень образования и трудовой стаж заемщика - от этого зависит, сможет ли он при смене работы сохранить прежний уровень дохода;
- "активы" заемщика - наличие у него недвижимости, машины, ценных бумаг и т.п. Если за время своей трудовой деятельности заемщик смог создать "активы", в глазах банка это большой плюс, поскольку данный заемщик склонен к накоплениям и, скорее всего, будет исправно выплачивать долг;
- "пассивы" заемщика - уже имеющиеся обязательства перед банками и прочими третьими лицами (кредиты, займы и т.п.). Этот фактор оказывает влияние на сумму кредита, поскольку заемщик должен иметь возможность погашать долги не только по новым обязательствам, но и по старым.

Основанием для отказа в кредите может быть неустойчивое финансовое положение работодателя, непогашенный кредит, судимость, а также профессиональная деятельность, связанная с риском для жизни: каскадер, альпинист, работник личной охраны.

Третий шаг. Получение в банке одобрения на выбранную квартиру. Оформление документов для ипотеки. Получение ипотечного кредита связано с оформлением немалого количества документов. На этапе рассмотрения банком заявки на кредит заемщик должен представить в банк первичный пакет документов для ипотеки, обычно он имеет стандартный перечень (см. второй шаг). Иногда банку для принятия решения о выдаче кредита необходима дополнительная информация.

После того как банк согласился выдать ипотечный кредит, заемщик приступает к подбору жилья для покупки. На этом этапе заемщик должен провести оценку жилья и представить в ипотечный банк следующие документы:

1. Правоустанавливающие документы на выбранное жилье (копия свидетельства о праве собственности продавца квартиры, договор участия в долевом строительстве), если кредит берут на жилье в строящемся доме.
2. Документы из БТИ - экспликация и поэтажный план.
3. Заключение профессионального оценщика о рыночной стоимости квартиры.
4. Справка об отсутствии задолженности по оплате жилья и коммунальным платежам.
5. Выписка из Единого государственного реестра прав (о субъекте права на жилье, об отсутствии обременений по квартире).
6. Разрешение органов опеки и попечительства на отчуждение квартиры (при наличии несовершеннолетних собственников квартиры, либо обременения квартиры правами несовершеннолетних лиц).

На рассмотрение сведений об объекте (квартире) в банках уходит до пяти дней.

Основные затраты связаны с оценкой жилья. Банк проверяет юридическую чистоту представленного заемщиком жилья, то, насколько оно соответствует требованиям к ипотечному



жилью. Аналогичную проверку осуществляет страховая компания, так как страхование жилья и еще некоторых рисков - это необходимое условие получения ипотечного кредита.

Четвертый шаг. Заключение договора купли-продажи жилья с продавцом. Обратите внимание: сделки с недвижимостью вступают в силу с момента государственной регистрации, поэтому вам нужно будет обратиться в регистрационную палату, где на данную процедуру по закону отводится срок до одного месяца.

Пятый шаг. Оформление страховки. Страхование - обязательное условие ипотечного кредита.

Обычно банки настаивают на следующих видах страхования:

- страхование жизни и здоровья (трудоспособности) заемщика;
- страхование имущества (приобретаемой квартиры) от пожара, наводнения и т.п.;
- титульное страхование (риск утраты права собственности) - страхование права

собственности заемщика на жилье, которое обычно требуется при покупке квартиры на вторичном рынке жилья, так как существует риск, что третьи лица попытаются оспорить сделку. Некоторые банки разрешают страховать титул только в течение первых трех лет. Это существенно сказывается на общем размере страховых платежей.

Чтобы свести расходы на страхование к минимуму, следует приобретать квартиру в доме с типовой планировкой или квартиру с перепланировкой, оформленной надлежащим образом. Также заемщику лучше не курить, не злоупотреблять алкоголем и вообще быть молодым и здоровым (это важно, так как договор комплексного ипотечного страхования включает страхование жизни и трудоспособности). Не все страховые компании требуют, чтобы заемщик проходил медицинское обследование, а обследование - это дополнительные расходы.

Нежелательно покупать жилье, которое в течение года покупалось-продавалось более трех раз.

Взносы на страхование - это регулярные ежегодные платежи, которые стоит сразу приплюсовать к выплатам по кредиту, чтобы понять, какую реальную сумму вы будете должны банку.

Шестой шаг. Заключение кредитного договора с банком. Для этого понадобятся:

- договор купли-продажи квартиры;
- договоры страхования.

На проверку документов обычно уходит один-два дня. Выдается ипотечный кредит по кредитному договору, заключаемому заемщиком и банком. В большинстве ипотечных банков форма договора не подлежит изменению, и заемщику следует заранее с ней ознакомиться, чтобы позже не пришлось отказываться от кредита, если какие-то условия договора окажутся неприемлемыми. Одновременно с кредитным договором может оформляться закладная. Это именная ценная бумага, свидетельствующая о праве кредитора на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства.

Тот факт, что ваше жилье находится в залоге у банка, называется обременением. Все обременения (кроме залога это может быть, например, рента) обязательно указываются в правоподтверждающем документе - свидетельстве о государственной регистрации права собственности на квартиру.

Залог. Самое распространенное обременение (ограничение) права собственности на недвижимость сейчас - залог. Это и понятно: ипотека становится все популярнее, а до момента полного погашения кредита, взятого на покупку жилья, квартира находится в залоге у банка. В настоящее время многие банки предлагают программы, которые позволяют распоряжаться жильем, приобретенным по ипотеке, невзирая на то, рассчитались вы по кредиту или нет.

Согласия банка не требуется на следующие операции с заложенным жильем:

- собственник квартиры вправе оформить в ней регистрацию по месту жительства (прописку) себе и любым другим лицам. Выше уже упоминалось, что ограничений по числу жильцов при регистрации для собственника нет, т.е. размер жилплощади роли не играет.

- квартиру можно свободно сдать внаем или в безвозмездное пользование. Срок не ограничивается.

На операции с заложенным жильем требуется согласие банка в случае заключения сделок по отчуждению: продажа, мена или дарение квартиры.

Порядок такого согласования определяется внутренними правилами банка, предоставившего ипотечный кредит. Обычно проверяется платежеспособность лица, которое хочет стать новым хозяином квартиры, чтобы банк сохранил гарантии выплаты кредита.

Если покупатель, которому приглянулось заложенное жилье, сразу выплатит всю сумму кредита, то обременение с квартиры снимается и согласование с банком не потребуется.

Кстати, обратите внимание: большинство банков не берет штраф при досрочной выплате кредита, если она происходит через шесть - восемь месяцев после выдачи займа.

Рента. Согласно ГК РФ договор ренты предполагает, что приобретатель квартиры после заключения сделки становится собственником, однако проживать в квартире продолжает прежний хозяин. Он имеет право регулярно получать от собственника определенный платеж (ренту) и (или) другие блага: продукты, лекарства и проч. Такое обременение сохраняется до конца жизни бывшего хозяина-рентополучателя, после чего квартира переходит в полное распоряжение собственника - плательщика ренты. Продать жилое помещение, обремененное рентой, можно только с согласия жильца-рентополучателя, причем одобрение должно быть письменным и заверенным нотариально.

Нужно иметь в виду, что приобретение квартиры, обремененной рентой, - дело довольно рискованное. Нередки случаи, когда пожилые люди - получатели ренты по собственной инициативе или по подсказке предприимчивых родственников обращаются в суд за расторжением договора ренты. Истцы ссылаются на невыполнение обязательств плательщиком ренты: продукты не покупали, лекарства приносили с опозданием и т.п. Суд, как правило, встает на сторону "обиженных", и собственник - плательщик ренты теряет квартиру, которая после расторжения договора возвращается прежнему хозяину. При этом траты на содержание и внесенные регулярные платежи не возмещаются, а денежную сумму, выплаченную за квартиру при оформлении ренты, могут возвращать годами.

Арест имущества. Он может быть наложен на квартиру в рамках следствия по уголовным делам и как мера обеспечения в гражданском процессе, а также при исполнении судебных решений. Если жилье находится под арестом, то с ним невозможно совершить никаких юридических действий. Любые заключенные сделки признаются недействительными.

На практике бывают случаи, когда основания для ареста уже отпали, однако правоохранительные органы забывают снять это обременение. Тогда нужно обращаться в соответствующие инстанции, наложившие арест, а если они бездействуют - снимать обременение через суд.

Запрет на отчуждение квартиры. Это ограничение накладывают органы опеки и попечительства, если среди собственников жилья есть несовершеннолетние и их интересы могут пострадать при продаже квартиры.

Аренда. Строго по закону при продаже квартиры, сданной внаем, жильцы-наниматели сохраняют право на проживание до конца действия договора, а новый собственник должен обеспечивать им прежние условия найма.

Однако на практике никто, конечно, не станет покупать квартиру с нанимателями, а в случае продажи собственник-наймодатель просто расторгает договор найма с выплатой соответствующих компенсаций, и покупатель получает "свободное" жилье.

Ипотека - не первый кредит. Многие банки на этот факт смотрят одобрительно, так как наличие положительной кредитной истории характеризует заемщика как благонадежного, и его шансы получить ипотечный кредит возрастают. Но следует учитывать, что расходы по обслуживанию уже взятых кредитов уменьшают доступный размер ипотечного кредита. При определении размера кредита под ипотеку большинство банков руководствуется установленными ими нормами дохода заемщика, который может быть направлен на погашение кредита. Сначала банк определяет размер дохода, необходимый для обслуживания имеющихся у заемщика кредитов, вычитает его из общей суммы доходов и, исходя из оставшейся величины, определяет размер возможного ипотечного кредита. Но есть ипотечные банки, использующие другие схемы определения размера кредита. Из доходов заемщика вычитается сумма расходов по обслуживанию уже имеющихся кредитов, и оставшаяся величина дохода используется для расчета возможной величины ипотечного кредита.

Перекредитование. Обратите внимание на такую услугу, становящуюся все более популярной, как рефинансирование (перекредитование). Появление этой услуги связано со снижением процентной ставки по ипотечным кредитам. Допустим, несколько лет назад, когда ипотека только начала развиваться и кредиты были дорогими, вы заняли деньги на квартиру, а теперь другой банк предлагает вам деньги под меньший процент, да еще на больший срок. Рефинансировать свой ипотечный кредит выгодно заемщикам, которые выплатили заем менее чем на треть всего срока кредитования, а также при разнице ставок в среднем 1,5 - 2%. Кроме того, рефинансировать кредит можно для уменьшения ежемесячной нагрузки по платежам за счет увеличения срока кредитования или для получения дополнительных средств, например на ремонт квартиры.

Схема проста. Банк, предлагающий вам более низкую кредитную ставку, выдает вам денег, чтобы досрочно погасить кредит в том банке, где вы брали их изначально (договор, как правило, это делать позволяет), после чего начинается новая кредитная история. Процесс перекредитования практически не отличается от подготовки к получению нового ипотечного кредита. Порядок сбора документов, примерно такой же, как и при оформлении обычного ипотечного кредита: заполнить анкету, представить копию заявления о досрочном погашении

кредита в первом банке и подписать в банке-перекредитователе договоры ипотеки и страхования (на случай потери работоспособности).

Переуступка кредита может оказаться невыгодной:

1) заемщику придется снова платить за подготовку ипотечных бумаг;  
2) единовременные затраты могут превышать экономический эффект от снижения ставки по новому кредиту (так называемая цена перерасчета);

3) многие банки вводят "мораторий" на погашение "тела" кредита, т.е. первое время (обычно три - шесть месяцев) клиент выплачивает только проценты, а сумма основного долга не убывает. Поэтому, решив перейти через год-другой в новый банк, заемщик, если он недостаточно внимательно читал договор, может обнаружить, что его долг практически не уменьшился.

Принимая решение о перекредитовании, попытайтесь найти золотую середину: когда экономия на снижении процентной ставки перекроет затраты на переоформление ипотеки.

Невозврат кредита при ипотеке. Квартира, приобретенная по ипотеке, - это собственность ваша, а не банка. У банка она лишь находится в залоге до момента погашения кредита. И если у вас возникнут проблемы с регулярными выплатами по кредиту, то немедленно выселять вас никто не станет! Обычно банки входят в положение клиента и идут на такую уступку, как продление сроков кредитования. Это обходится банку гораздо дешевле, чем судебные издержки. Если заемщик не может осуществлять платежи в счет погашения ипотечного кредита, то важную роль играет срок неплатежеспособности заемщика. Если неплатежи заемщика носят временный характер (например, в период смены работы), то можно оформить отсрочку платежей на этот период в качестве дополнения к договору ипотечного кредитования. Если заемщик не сможет погашать кредит в долгосрочной перспективе, то приобретенное по ипотеке жилье должно быть продано. Нужно отметить, что такие случаи крайне редки, но тем не менее они реальны. Из суммы, вырученной от продажи жилья, будет погашен остаток кредита, а остальное вернут владельцу. При существующем росте цен на недвижимость оставшаяся заемщику часть значительно превысит сумму, которую он вложил. На эти деньги приобретается новое жилье меньшей площади. Продажу осуществляет кредитор либо по договоренности с заемщиком, либо в судебном порядке (в случае, если заемщик отказывается от добровольной продажи квартиры).

На практике нередки случаи, когда заемщик скрывается от кредитора (банка). За это время сумма его задолженности значительно возрастает, и в будущем деньги, полученные за реализацию заложенной квартиры, уже не покроют долг. В итоге заемщик может остаться и без квартиры, и без денег, но винить в этом он может только себя.

Для того чтобы не стать должником банка:

1) обязательно уточните у менеджера банка полную стоимость кредита. Она включает в себя не только процентную ставку, но и различные комиссии;

2) берите кредит, только если ежемесячные выплаты по нему не превышает 40% от дохода семьи;

3) согласуйте с банком график погашения кредита. Узнайте о существовании штрафов за просрочку выплаты кредита;

4) старайтесь не брать кредит под залог жилья, если не уверены в стабильном заработке.

Альтернативы ипотеке. Если по какой-либо причине ипотека не подходит как способ решения жилищных проблем, то возможны другие варианты приобретения жилья в кредит. К ним относятся: жилищный накопительный кооператив, кредитный потребительский кооператив граждан, потребительский кредит.

Банковский потребительский кредит. Обычно недостающую сумму берут в виде кредита на неотложные нужды. Процентные ставки при этом выше ипотечных: порядка 16 - 18% - по валютным кредитам и 17 - 21% - по рублевым займам. Но кредит на неотложные нужды имеет несколько существенных преимуществ: во-первых, оформляется значительно проще ипотечного (не требуется большой пакет документов, подтверждение солидных заработков и т.п.), во-вторых, этот кредит не сопровождается залогом недвижимости, так что заемщик не рискует потерять квартиру в случае неуплаты (взыскания будут налагаться на другое имущество, а единственное жилье тронуть не могут).

Минусы такого кредита в сравнении с ипотекой: кроме более высоких процентных ставок относительно короткий срок погашения - обычно до пяти лет, а также ограниченный размер займа - в среднем до 1 млн. руб. или эквивалентной суммы в валюте.

Налоговый вычет. Как уже упоминалось, одним из плюсов ипотеки является получение заемщиком льготы по подоходному налогу на весь срок ипотеки.

В соответствии с НК РФ налогоплательщик может вычесть из своего налогооблагаемого дохода суммы, фактически израсходованные на приобретение жилого дома или квартиры, а также суммы, направленные на погашение процентов по ипотечным кредитам.

Право на получение налогового вычета имеют только лица, являющиеся плательщиками налога на доходы физических лиц. Проще говоря, это граждане, получающие официальную заработную плату, с которой удерживаются все налоги в казну, в том числе подоходный налог.

Приобретаешь квартиру ребенку - лишаешься льготы. Не стоит рассчитывать на получение налогового вычета, если вы оформляете покупку жилья на ребенка, пенсионера или безработного родственника, например домохозяйку. Такие лица, как правило, не имеют доходов, с которых взимается налог, а потому и налоговые льготы на приобретение жилья им не предоставляются.

На налоговый вычет имеет право каждый работающий россиянин при покупке квартиры, жилого дома или долей в них. Но такую возможность закон предоставляет гражданину только один раз в жизни. Исключения составляют налогоплательщики, использовавшие аналогичную льготу до 2001 года - до вступления в действие главы 23 НК РФ. Они сохранили право на получение имущественного вычета при приобретении нового жилого дома или квартиры.

По закону можно использовать две формы получения налогового вычета.

Первый вариант. Вам переводят "живые" деньги на счет в банке. В этом случае обращаться за льготой в налоговую инспекцию можно не раньше чем на следующий год после года покупки квартиры.

Пример 2.6. Вычет позволяет вернуть часть подоходного налога, уплаченного гражданином в бюджет. Сейчас ставка налога в нашей стране равна 13% зарплаты. Если ваша зарплата составляет 10 тыс. руб., то 1300 руб. ежемесячно вы платите в казну в качестве налога. Если сложить ежемесячные выплаты, то в год получается сумма в 15,6 тыс. руб. Именно эту сумму вам и компенсируют. Следовательно, чем больше вы платите налогов, тем больше сумма, которую вы можете вернуть. Но есть ограничения. Согласно НК РФ размер вычета определяет ту часть зарплаты, подоходный налог с которой вам возвращают. Размер вычета на жилье составляет 1 млн. руб. Вернуть можно только 13% этой суммы, т.е. максимум 130 тыс. руб. Единоразово получить налоговый вычет можно только в случае, если размер подоходного налога, уплаченного за год, равняется 130 тыс. руб. Но таких зарплат мало, и обычный гражданин может набирать эту сумму в течение трех - пяти лет.

Второй вариант. Ваша зарплата освобождается от НДФЛ, в результате ежемесячно вы будете получать на работе на 13% больше. Это продлится до тех пор, пока сумма, сэкономленная вами на налогах, не достигнет 130 тыс. руб.

Для использования льготы в такой форме нужно получить в налоговой инспекции специальное уведомление, которое вы сами передадите работодателю. Обращаться за уведомлением можно сразу же после оформления сделки купли-продажи квартиры, так что в этом случае воспользоваться налоговым вычетом удастся скорее.

Если квартира приобретается по договору участия в долевом строительстве, то можно получить налоговую льготу, не дожидаясь, пока будет оформлено право собственности на новостройку. Налоговый вычет предоставляется при подаче в налоговую инспекцию договора о приобретении прав на квартиру в строящемся доме и акта приема-передачи квартиры.

Такая форма удобна с учетом того, что одной из частых проблем при покупке новостройки является как раз затягивание регистрации права собственности новоселов.

Воспользоваться этой формой могут лишь дольщики, которые заключили договор о приобретении прав на квартиру в строящемся доме не ранее 1 января 2005 г. Причем у таких дольщиков сохраняется право выбора: по желанию можно использовать льготу в прежнем варианте, т.е. после регистрации права собственности на новую квартиру.

У граждан, заключивших договоры о приобретении прав на новостройки ранее 1 января 2005 г., выбора нет: за налоговым вычетом можно обращаться только после регистрации права собственности на жилье.

Иногда в налоговой инспекции заявляют, что возможен только второй вариант - освобождение зарплаты от налога. Но это неверно. Вы вправе настаивать на получении на свой счет "живых" денег, ссылаясь на ст. 220 НК РФ, - она дает налогоплательщику право выбора формы использования льготы.

Однако специалисты обращают внимание на следующее: на практике гораздо проще, быстрее и потому зачастую выгоднее использовать налоговый вычет путем освобождения зарплаты от налога. В этом случае вы избегаете утомительного сбора справок о доходах за прошлые годы и начинаете чувствовать льготную прибавку (к зарплате добавляются 13%, которые до этого уходили на налоги) уже с ближайшего месяца.

Для того чтобы получить вычет на жилье, вам необходимо:

- обратиться в налоговую инспекцию по месту жительства и сдать налоговую декларацию. Это можно сделать в любое время в течение года. Но для получения вычета одновременно с декларацией нужно подать заявление на возврат излишне уплаченной суммы налога на доходы за соответствующий налоговый период.

- представить документы на приобретении квартиры (договор, акт приема-передачи квартиры, свидетельство о государственной регистрации);

- предоставить документы, подтверждающие факт оплаты недвижимости.

С 1 января 2007 г. вступила в силу поправка-дополнение, согласно которой продавцы и покупатели комнат имеют право на получение налоговых вычетов в том же размере и порядке, что

и участники сделок с целыми квартирами. Однако такое правило действует, только если купля-продажа зарегистрирована не ранее 1 января 2007 г.

Если комната была продана в период с 1 января 2006 до 1 января 2007 г., также можно претендовать на полноценные вычеты, соответствующие размеру льгот для продавцов целых квартир.

Однако рассчитывать на это могут только те, кто продавал первично приватизированные комнаты. Дело в том, что в тот период в законе не упоминалось о льготах на комнаты, однако говорилось о предоставлении вычетов на квартиры и "иные приватизированные помещения"; к этой категории как раз можно отнести приватизированные комнаты.

Если комната не попадает в категорию первично приватизированных либо продана до 1 января 2006 г., то полагается налоговый вычет в другом размере. В таких случаях используется норма о предоставлении льгот продавцам "иного имущества". Предусматривается, что если такое имущество находилось в собственности продавца менее трех лет (с 1 января 2005 г., а для сделок до этой даты - менее пяти лет), то при продаже освобождается от налога не более 125 тыс. руб. Если же продавец был собственником дольше, то налог с выручки не уплачивается вообще.

Покупатели комнат, заключившие сделки до 1 января 2007 г., увы, не могут рассчитывать на получение налогового вычета. Шанс оформить льготу есть только в случаях, когда покупка комнаты была оформлена как приобретение доли в праве собственности на квартиру. А начиная с 1 января 2007 г. налогоплательщикам предоставляется имущественный налоговый вычет в связи с покупкой комнаты в том же размере и порядке, как при приобретении других жилых помещений (письмо Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина России от 21 декабря 2007 г. N 03-04-05-01/423).

Кстати, при приобретении жилья без отделки налогоплательщик может получить имущественный налоговый вычет как по расходам, связанным с приобретением квартиры, так и по расходам на приобретение отделочных материалов, выполнение работ, связанных с отделкой квартиры. Обязательным условием принятия к вычету расходов на достройку и отделку приобретенного жилья является наличие в договоре указания на приобретение не законченного строительством жилого дома или не законченного строительством квартиры (прав на квартиру) без отделки.

В случае получения налогового вычета путем приобретения жилья через ипотеку вы можете получить имущественный налоговый вычет, который будет складываться из денежной суммы, потраченной на приобретение самой квартиры (не более 1 млн. руб.), а также суммы, уплаченной вами в погашение процентов по кредиту.

Для получения указанного имущественного налогового вычета необходимо представить в налоговый орган:

- договор купли-продажи;
- свидетельство о государственной регистрации права;
- расписку продавца приобретенной вами квартиры в получении им денежных средств;
- кредитный договор;
- приходные кассовые ордера.

### 2.3. Порядок предоставления квартиры по жилищному сертификату

В настоящее время общий фонд Министерства обороны РФ чуть больше 200 тыс. квартир, а нужна 481 тыс. квартир. Частично проблему планируется решить с помощью ипотеки с 2007 г. Но это затронет лишь часть защитников Родины. Ныне действующие жилищные сертификаты, по признанию официальных лиц, недостаточно эффективны - в них заложена стоимость квадратного метра жилья в размере 11 тыс. руб., тогда как в среднем по стране она составляет не менее 29 тыс. руб.

Кто может претендовать на получение жилищного сертификата. Государственные жилищные сертификаты (далее - ГЖС) выдаются гражданам - участникам Федеральной целевой программы "Государственные жилищные сертификаты" (далее - Программа). ГЖС является именованным свидетельством, удостоверяющим право гражданина - участника Программы на получение безвозмездной субсидии за счет средств федерального бюджета для приобретения жилого помещения. ГЖС не является ценной бумагой, он не подлежит передаче другому лицу, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Если вы добровольно выбрали способ решения своего жилищного вопроса с использованием Программы, следует помнить, что это непростой, но вполне реальный способ приобретения жилья. При получении ГЖС важно проверить точное соответствие данных, внесенных в ГЖС, фактическим данным. В случае обнаружения несоответствия этих данных нужно потребовать замены (переоформления) ГЖС. После получения ГЖС необходимо сразу же приступить к поиску вариантов приобретения жилья, поскольку срок действия ГЖС ограничен, - он

составляет шесть месяцев с даты регистрации в избранном месте жительства, но не более девяти месяцев со дня его выписки. Продление ГЖС Программой не предусмотрено. Вы можете осуществлять поиск вариантов приобретения жилья как самостоятельно, так и поручив это специалистам.

Приобретаемое жилое помещение оформляется в общую долевую собственность всех членов семьи владельца ГЖС. Для подбора вариантов жилья и заключения договора купли-продажи в месте, избранном для постоянного жительства, необходимо иметь при себе пакет документов, оформленных в установленном порядке:

- ГЖС (оригинал и копии);
- документы, удостоверяющие личность владельца ГЖС и совершеннолетних членов его семьи (в случае их личного присутствия), наличие регистрации по месту жительства;
- документы о составе семьи (свидетельства о регистрации брака и рождении детей, справки жилищно-коммунальных органов или воинской части о нахождении лиц на иждивении, документы о совместном проживании и ведении совместного хозяйства в отношении других лиц и др.). Число членов семьи в указанных документах должно соответствовать числу членов семьи, указанных в ГЖС;

- для совершения сделки в отсутствие совершеннолетних членов семьи владельца ГЖС или его несовершеннолетних детей от 14 до 18 лет нотариально удостоверенные доверенности на заключение договора купли-продажи жилья, регистрацию этого договора и возникшего по нему права собственности, выданные владельцу ГЖС членами его семьи, в которых должны быть указаны данные документов, удостоверяющих личности доверителей, даты их рождения и место жительства;

- при наличии несовершеннолетних детей в возрасте от 14 до 18 лет необходимо письменное согласие родителей на приобретение этими детьми жилья в собственность, удостоверенное нотариально.

Правом на получение ГЖС обладают граждане Российской Федерации, не имеющие жилых помещений для постоянного проживания на территории Российской Федерации и за ее пределами и признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Основаниями для признания в установленном порядке граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий являются:

- проживание в общежитии или на служебной жилой площади при отсутствии другой жилой площади для постоянного проживания;

- проживание на условиях поднайма при отсутствии другой жилой площади для постоянного проживания.

Субсидия гражданам - участникам Программы предоставляется за счет средств федерального бюджета в размере, эквивалентном расчетной стоимости жилого помещения по социальной норме общей площади жилого помещения, установленной для семей разной численности. Расчетную стоимость жилого помещения по социальной норме общей площади жилого помещения (с учетом нормы дополнительной общей площади жилого помещения), установленной для семей разной численности, определяют исходя из средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья на территории субъекта Российской Федерации, избранного для постоянного проживания, а для граждан, уволенных с военной службы, со службы из органов внутренних дел Российской Федерации, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации, - на территории субъекта Российской Федерации по месту получения сертификата. Расчет размера субсидии производится на дату выдачи сертификата. Социальная норма общей площади жилого помещения для расчета размера субсидии устанавливается в размере 33 кв. м для одиноких граждан, 42 кв. м - на семью из двух человек и по 18 кв. м - на каждого члена семьи при численности семьи три человека и более.

Жилищный сертификат предоставляется:

- 1) военнослужащим, подлежащим увольнению с военной службы, и гражданам, уволенным с военной службы, имеющим общую продолжительность военной службы в календарном исчислении 10 лет и более, основаниями для увольнения с военной службы которых являются (явились) достижение ими предельного возраста пребывания на военной службе, или состояние здоровья, или организационно-штатные мероприятия;

- 2) сотрудникам органов внутренних дел Российской Федерации, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации, содержащимся за счет средств федерального бюджета, подлежащим увольнению со службы, и гражданам, уволенным со службы из указанных органов и учреждений, имеющим общую продолжительность службы в календарном исчислении 10 лет и более, основаниями для увольнения со службы которых являются (явились) достижение ими предельного возраста пребывания на службе, или состояние здоровья, или организационно-штатные мероприятия;

- 3) гражданам, подлежащим переселению из закрытых военных городков.

ГЖС удостоверяет внесение первым владельцем (юридическим или физическим лицом, приобретающим ГЖС) средств на строительство определенной общей площади жилья, размер которой не меняется в течение установленного срока действия ГЖС.

Номинал ГЖС устанавливается в единицах общей площади жилья, а также в его денежном эквиваленте. При этом минимальный номинал ГЖС, выраженный в единицах общей площади жилья, не может быть установлен в размере менее 0,1 кв. м.

Порядок оформления (заключения) договора купли-продажи квартиры, оплачиваемой посредством ГЖС, следующий.

1. В одном из отобранных по конкурсу банков нужно открыть на свое имя заблокированный целевой счет, на который затем перечислят деньги. По общему правилу оплата жилья с использованием ГЖС производится только в безналичной форме.

2. Этот этап более сложный и протяженный во времени. Вам предстоит:

- заключить договор купли-продажи заранее найденной вами квартиры;
- отдать его на регистрацию в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и получить его обратно;
- представить договор в банк для последующей проверки.

Все эти действия должны быть проведены в сроки действия ГЖС. Владелец ГЖС может столкнуться с трудностями, так как безналичные расчеты устраивают далеко не всех продавцов.

3. Банк проводит проверку документов в течение пяти дней. При положительном исходе проверки банк направляет в казначейство заявку на перечисление средств, и казначейство пересылает их в течение пяти дней, банк зачисляет их на ваш счет. Вы наконец имеете возможность рассчитаться с продавцом квартиры.

Кому доверить сертификат. Владелец ГЖС может сам заниматься поиском вариантов жилья, ему предоставляется полная свобода выбора. При самостоятельном поиске вариантов, проверке чистоты квартиры вы можете столкнуться со многими вопросами, которые требуют специальных знаний и опыта. Самому военному не просто подыскать себе квартиру, особенно если он служил в одном конце страны, а жить хотел бы в другом. Нужно разобраться в ценах рынка, оценить свои шансы, приобрести жилье, причем сделать это необходимо в течение срока действия ГЖС (девять месяцев). Поэтому приобретать жилье целесообразно через агентства недвижимости - риелторские организации, у которых есть определенный опыт работы по реализации ГЖС. Во-первых, это сэкономит ваше время, и, во-вторых, вы будете обеспечены грамотным юридическим сопровождением. Опытные специалисты не только подберут для вас жилье, но и уладят отношения с продавцом жилья и банком. Необходимо учитывать, что их услуги платные, это может быть либо фиксированная сумма, либо процент от суммы сделки (как правило, 2 - 5%). При этом отношения сторон оформляются договором.

Кроме того, нужно помнить, что субсидия, выделяемая по ГЖС на приобретение жилья, намного ниже его реальной стоимости. Пока обладатель ГЖС пытается найти подходящую квартиру за ту сумму, которая указана в документе, цены на рынке недвижимости растут, тем самым уменьшая шансы приобрести хоть что-то.

Следует помнить, что приобретение жилого помещения, в котором не выполняется условие о норме общей жилой площади в расчете на одного члена семьи, запрещено. При покупке жилья большей стоимости, чем размер субсидии по ГЖС, необходимо привлечь собственные деньги или взять кредит в банке. Порядок выдачи ГЖС регулируется Программой. Каждый участник Программы дает письменное согласие на участие в ней и на исключение из очереди на улучшение жилищных условий, если, конечно, благополучно купит квартиру с использованием ГЖС.

Орган исполнительной власти, где происходит постановка на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, формирует и утверждает списки получателей ГЖС с указанием фамилии, имени и отчества гражданина, состава семьи и размера субсидии. Такие списки являются основанием для выдачи ГЖС. Сотрудники риелторской организации должны оказать вам практическую помощь в подготовке и оформлении необходимых документов, организовать подбор и просмотр помещений, провести переговоры с заинтересованными сторонами, обеспечивать процесс нотариального удостоверения (при необходимости) и государственной регистрации сделки купли-продажи жилья. Риелторская организация осуществляет комплекс работ по подготовке договора купли-продажи жилья, включая проверку юридической чистоты квартиры.

Многие агентства недвижимости обещают помочь военнослужащему реализовать его ГЖС, но лишь немногие риелторы готовы нести финансовую ответственность за проведенную сделку. ГЖС не позволяет приобретать жилье в новостройках, поэтому для военнослужащих остается единственная возможность - искать квартиру на вторичном рынке жилья, где редко кому удается самостоятельно получить всю необходимую информацию о приобретаемом жилье. И продавцы квартир, как правило, не хотят иметь дело с ГЖС, предпочитая получать деньги сразу при регистрации договора купли-продажи. Получается, что необходим риелтор, который возьмет на себя все проблемы по реализации ГЖС.

Не секрет, что качество услуг риелторов бывает разным. На практике далеко не все агентства недвижимости способны профессионально решить данный вопрос. К сожалению, многие офицеры запаса, у которых до конца срока действия ГЖС остается всего две-три недели, просят риелторов приобрести хоть какую-нибудь квартиру, лишь бы их ГЖС вообще не пропал. Причина в том, что они начинали работать с агентствами, которые очень долго подбирали им нужный вариант, а когда наконец доходило до подготовки сделки, не могли должным образом оформить документы (либо они возвращались Сбербанком, либо продавец отказывался от сделки). Впрочем, потерять ГЖС, не успев ничего на него приобрести, - это еще не самое страшное. С просроченным ГЖС можно снова встать в очередь, куда хуже лишиться уже приобретенной квартиры.

С точки зрения риелторской технологии покупка квартиры по ГЖС ничем не отличается от покупки жилья за наличные деньги. Любая сделка по недвижимости - это сложный комплекс коммерческих интересов и правовых вопросов. Каждое изменение законодательства приводит к дополнительным сложностям, вследствие чего появляются все новые условия для расторжения сделок. Сегодня большую часть жилищного фонда составляют квартиры, сменившие собственника несколько раз, что увеличивает риск правовых осложнений. Порой даже сам продавец жилья не может гарантировать юридическую чистоту своих прав собственности.

Самая распространенная в связи с этим проблема - так называемые права третьих лиц. Допустим, вы купили по ГЖС квартиру, из которой в свое время были незаконно выписаны несовершеннолетние дети. Поскольку при ее приватизации они не попали в число собственников, в любой момент они могут оспорить ваше право на это жилье. И суд примет их сторону.

Нельзя забывать и о фактах мошенничества, причем нередко поводом для махинаций становится несовершенство жилищного законодательства. Тем не менее проблема заключается не в незащищенности военнослужащего при реализации ГЖС, а в правильном выборе риелтора, которому можно доверить свой ГЖС. Прежде всего агентство должно серьезно относиться к проверке юридической чистоты квартиры. Еще лучше, если оно при этом берет на себя и финансовую ответственность за проделанную работу.

Приложение

### Договор участия в долевом строительстве

город \_\_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

(Наименование организации-застройщика) в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество), именуемый (-ая) в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_ многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором, цену и принять в собственность объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

а) договора аренды (купли-продажи, иного) земельного участка по ул. \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, предоставленного для строительства объекта, от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. N \_\_\_\_\_, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. за N \_\_\_\_\_;

б) разрешения на строительство от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г., выданного (указать орган, выдавший разрешение);

в) проектно-сметной документации, утвержденной \_\_\_\_\_;

(указать дату и орган, утвердивший проектную документацию)

г) проектной декларации, опубликованной \_\_\_\_\_.

(указать дату и издание, в котором была опубликована проектная декларация)



1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства является \_\_\_\_\_-комнатная квартира N \_\_\_\_\_, расположенная в подъезде N \_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_ этаже, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_ кв. м, жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м.

Характеристики объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства: стены оштукатуренные, шпаклеванные, выполнена стяжка на полу, постелен линолеум, установлены металлопластиковые окна, межкомнатные двери деревянные, входная дверь металлическая, установлено сантехническое оборудование и газовая плита.

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере \_\_\_\_\_ рублей

(указать сумму цифрами и прописью)

в порядке и в сроки, которые установлены разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на эксплуатацию многоквартирного дома принять объект долевого строительства в собственность по передаточному акту.

1.6. Застройщик обязуется ввести многоквартирный жилой дом в эксплуатацию в срок до \_\_\_\_\_ 200\_\_ года. Застройщик обязуется в течение десяти дней после сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

## 2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Расчет с Застройщиком по уплате денежных средств, указанных в пункте 1.5 настоящего договора, осуществляется поэтапно в следующем порядке.

Непосредственно после регистрации настоящего договора соответствующим регистрационным органом Участник долевого строительства перечисляет на расчетный счет Застройщика денежные средства в размере \_\_\_\_\_ рублей.

Далее по следующему графику:

до "\_\_\_\_\_" 200\_\_ г. - сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей;

до "\_\_\_\_\_" 200\_\_ г. - сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей;

до "\_\_\_\_\_" 200\_\_ г. - сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей;

до "\_\_\_\_\_" 200\_\_ г. - сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенный в пункте 1.5 настоящего договора, а также стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства являются фиксированным и изменению не подлежат, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных пунктом 2.1 настоящего договора. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, а также стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства могут быть изменены в случаях, предусмотренных пунктом 2.3 настоящего договора.

2.3. Фактическая площадь объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации. Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства больше площади, указанной в пункте 1.4 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом пунктом 1.5 настоящего договора.

Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства меньше площади, указанной в пункте 1.4 настоящего договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу между фактически внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства объекта долевого строительства. Застройщик также вправе изменить стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры в случае нарушения Участником долевого строительства его обязательств по срокам внесения денежных средств для окончательного расчета с Застройщиком.

## 3. Гарантии качества

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство многоквартирного жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность объекта долевого строительства,

отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.4 настоящего договора, требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Срок гарантии по качеству объекта долевого строительства составляет пять лет с момента подписания передаточного акта объекта долевого строительства.

#### 4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.6 настоящего договора, по передаточному акту.

4.1.4. Представить в орган государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

4.1.5. Передать объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектно-сметной документации и пригодный для использования в качестве жилого помещения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, которые установлены настоящим договором.

4.2.2. В срок, установленный настоящим договором, принять объект долевого строительства от Застройщика.

4.2.3. По предъявлении эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончании строительства многоквартирного дома и передачи Застройщиком объекта долевого строительства оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

#### 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

5.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. При наступлении форс-мажорных обстоятельств стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

#### 6. Прочие условия

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

6.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение в суд согласно действующему законодательству.

6.4. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

#### 7. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

7.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменение или расторжение осуществляются по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством РФ.

Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному - для каждой из сторон, третий экземпляр - для регистрирующего органа.

#### 8. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого  
строительства:

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)

паспорт: \_\_\_\_\_

зарегистрирован (-а) : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(подпись, печать)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Как купить квартиру на вторичном рынке жилья и в новостройках
    - 1.1. Заключение сделок с посредниками
    - 1.2. Приобретение квартиры на вторичном рынке жилья без участия посредника. Схемы обмана потребителей
    - 1.3. Заключение сделок непосредственно с застройщиками (дольщиками при долевом строительстве) жилых домов
    - 1.4. Нарушение прав потребителей при строительстве жилья
  2. Как еще можно приобрести квартиру
    - 2.1. Как вселиться в квартиру, полученную по решению суда
    - 2.2. Как получить квартиру по ипотечному кредитованию
    - 2.3. Порядок предоставления квартиры по жилищному сертификату
- Приложение. Договор участия в долевом строительстве

THE BOOK IS MADE BY

**AXI-ROSE**

AXI-ROSE@YA.RU