

О состоянии долевого строительства многоквартирных домов в Московской области

По представленной Министерством строительного комплекса Московской области информации в 2005 году в области имелось 143 объекта, где были нарушены права граждан. На сегодняшний день по 91 проекту проблема обманутых граждан решена, по 25 объектам ведется строительство, по шести – привлечены новые инвесторы, по 14 разрабатывается проектно-сметная документация. Еще шесть проектов пока заморожены – это стройки "Социальной инициативы", и на них судебными приставами наложен арест. По одному объекту инвестор производит возврат средств гражданам. На 1 января 2012 года имеется около 30 "проблемных" строек, в долевым соотношении с общим количеством ежегодно сдаваемых в Московской области объектов это составляет 3-4%.

Анализ состояния дел по вопросу долевого строительства многоквартирных домов в Московской области показывает, что наблюдается рост деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства по всем анализируемым показателям. Наиболее существенный рост зафиксирован в отношении количества объектов долевого строительства в 3 квартале 2011 года (увеличение на 15,7% по отношению к предыдущему периоду) и количества договоров участия в долевым строительстве (увеличение на 40,5% по отношению к предыдущему периоду).

По состоянию на 1 января 2012 года в Подмоскowie имелось 1292 многоквартирных жилых дома, занесенных Регистр жилых домов. Количество застройщиков, ведущих строительство с привлечением средств по договорам долевого участия, составило 328 организаций. Общее количество объектов долевого строительства 879 (или 68 % от общего числа жилых домов). Общее количество договоров участия в долевым строительстве, обязательства по которым не исполнены – 55890. Количество застройщиков, находящихся в стадии банкротства составило 13 организаций.

За 2012 год в Управление Роспотребнадзора по Московской области поступило 15 обращений граждан по вопросам долевого строительства. Основную часть из них составили обращения на нарушения сроков окончания строительства. При рассмотрении 5 обращений были установлены нарушения законодательства в части включения в договоры об инвестировании строительства жилых домов условий, ущемляющих права потребителей, в том числе:

- одновременно с подписанием акта реализации обязательств по договору подписать с застройщиком (либо определённой застройщиком эксплуатирующей организацией) договор о предоставлении эксплуатационных услуг, либо оформить членство в товариществе собственников жилья;

- при подписании акта приема-передачи квартиры соинвестор обязан перевести на счет управляющей компании или товарищества собственников жилья денежные средства (аванс до 6 месяцев вперед) на оплату расходов по техническому обслуживанию объекта недвижимости и коммунальных услуг и иные услуги (паспортизацию, охрану, затраты на управление и т.п.) в установленных на тот момент размерах;

- разрешении споров, в случае возникновения разногласий, в суде по месту нахождения ответчика;

- о праве застройщик в случае неисполнения дольщиком обязанности по принятию в собственность Квартиры расторгнуть договор в одностороннем порядке, при этом дольщик обязуется уплатить застройщику неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ и возместить причиненные убытки в полном объеме сверх неустойки.

Оштрафованы 5 юридических лица по ч. 2 ст. 14.8 на сумму 50 тыс. руб.

Кроме того, по 2 обращениям по запросам потребителей направлены заключения в суды.

Вместе с тем, поступали письменные обращения граждан в отношении объектов недвижимости, строительство которых завершено. За 2009 - 2011 год в Управление поступило 27 подобных обращений (соответственно по годам 3, 12 и 12).

Основными причинами обращений послужили проблемы, выразившиеся в изменениях организациями застройщиками планировки квартир, в соответствии с проектной документацией, некачественное выполнение строительных работ, нарушения действующих строительных норм и правил, отсутствие предусмотренных проектами отдельных деталей конструкций (например, подъёмников для колясок), бездействие лифтов после сдачи объектов в эксплуатацию, непринятие в эксплуатацию противопожарных систем в домах и пр., которые были перенаправлены по принадлежности в соответствующие органы исполнительной власти (Государственную жилищную инспекцию, Государственный строительный надзор, органы прокуратуры, Управление МЧС по Московской области, администрации городов и районов).

Наиболее распространённым у застройщиков является предварительный договор купли-продажи (далее – предварительный договор) квартиры. При заключении предварительного договора компания обещает в будущем после оформления в собственность квартир заключить основной договор купли-продажи. Если впоследствии продавец откажется, передать построенную квартиру или не сможет передать квартиру при определённых обстоятельствах, то в лучшем случае удастся вернуть отданные деньги, которые уже обесценились. С юридической точки зрения такая сделка является притворной, а потому ничтожной. Кроме того, продавец может продать обещанную квартиру по основному договору другому лицу, который будет считаться добросовестным приобретателем. Заключая предварительный договор, продавец не несёт ответственности за

сроки передачи квартиры, такой договор не регистрируется в государственной регистрационной службе.

На втором месте по распространению схемой является вексельная, когда вместо предварительного договора купли-продажи на объект недвижимости физическое лицо покупает у компании вексель на определённую сумму, чтобы впоследствии обменять эту ценную бумагу на квартиру в построенном доме. При использовании вексельной схемы с покупателем заключаются два договора. Предварительный, в котором указываются условия получения квартиры, её технические характеристики, цена, предполагаемая дата заключения основного договора, а также договор купли-продажи векселя. В случае возникновения разного рода проблем по строительству дома покупатель векселя в лучшем случае вернёт вложенные средства в ценную бумагу, но не квартиру. По Гражданскому кодексу простой вексель – это «ничем не обусловленное обязательство». При этом ответственность за исполнение обязательств, взятых в результате заключения договора, несут стороны, заключившие его.