

Финансовые конфликты с застройщиком



- В процессе строительства участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае нарушения застройщиком указанных в договоре сроков сдачи объекта более чем на два месяца.

- Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

- В случае расторжения договора застройщик обязан вернуть участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, в течение 20 рабочих дней. Кроме того, застройщик обязан оплатить проценты на эту сумму за пользование чужими денежными средствами в размере $2/300$ ставки рефинансирования Центрального банка РФ. Проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств до дня их возврата застройщиком.

РИСКИ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

- Неудовлетворительное качество объекта долевого строительства (квартира, дом).
- Необоснованное повышение стоимости квадратного метра.
- Просрочка передачи объекта долевого строительства, затягивание сроков строительства.

ОСОБЕННОСТИ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- Многие договоры застройщиков предусматривают неустойку в размере 10–15 % от стоимости жилья на тот случай, если клиент решит досрочно разорвать сделку. Законность таких требований в договоре долевого строительства сомнительна.

- При покупке жилья по кооперативной схеме в договоре могут быть прописаны любые условия, которые

касаются выхода пайщиков из ЖСК, и обжаловать эти условия вряд ли удастся.

- В случае невозврата денежных средств при расторжении договора следует предупредить генерального директора об уголовной ответственности по ст. 177 Уголовного кодекса РФ (злостное уклонение от погашения задолженности). Практика показывает,

что привлечь директора к личной ответственности невероятно сложно.

- Дольщик-кредитор вправе подать иск о банкротстве компании. Часто это становится действенной мерой, и многие компании возвращают долги, не дожидаясь момента, когда суд откроет процедуру наблюдения (это грозит им потерей контроля над бизнесом).



ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ЗАСТРОЙЩИК ТОЧНО НЕ СМОЖЕТ ЗАВЕРШИТЬ ПРОЕКТ

- Если недострой расположен на арендованной у города земле, городская администрация может поспособствовать передаче прав на строительство другому инвестору. В такой ситуации рискованно расторгать договор: если выйти из проекта, то можно остаться и без квартиры, и без денег.
- Если компания застраивала собственный участок и обанкротилась, возможны следующие варианты.

1) Если дом почти завершен, то есть возможность создать кооператив и попытаться довести работы до конца своими силами. Закон о банкротстве предполагает возможность передачи недостроенного объекта ЖСК. Однако нужно учитывать нюансы.

Допустим, в доме 100 квартир и он готов на 90%. Но при этом есть только 10 дольщиков. Разумеется, никто просто так не отдаст им права на весь дом. Будет проведена рыночная оценка объекта, и если дольщики все-таки захотят получить его для достройки, то они должны будут возместить (в пользу других кредиторов) разницу между суммой, уплаченной ими, и реальной стоимостью всего объекта. А это огромная сумма. Но если на объекте проданы все квартиры, то доплат, возможно, и не потребуется.

2) Если готовность объекта низкая, единственный выход — выставить участок с недостроенным объектом на торги и делить вырученные деньги

пропорционально требованиям кредиторов. По действующей версии закона о банкротстве (федеральный закон № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года) бывшие дольщики стоят в очереди выше большинства кредиторов и имеют первостепенное право на погашение долгов. Но о том, чтобы получить обратно все внесенные деньги, скорее всего, придется забыть.

В настоящее время застройщики, работающие по договорам долевого участия, обязаны страховать свою гражданскую ответственность. Если фирму признают банкротом, страховая компания должна возместить гражданам ущерб.

В ОБЪЕКТЕ ЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Для устранения небольших недочетов и недостатков достаточно просто составить претензию к застройщику, без передачи дела в суд.
- При составлении претензии необходимо четко указать имеющиеся недостатки построенного или возводимого объекта, требования по их устранению, а также сроки, в которые должны быть выполнены работы.
- Претензия составляется в двух экземплярах, один из которых передается застройщику, а второй, заверенный подписью или печатью застройщика, остается у собственника.
- Большинство застройщиков, ценящих собственную репутацию, оперативно реагируют на претензии и выполняют необходимые работы.
- Когда речь идет о значительных нарушениях, лучше обратиться в суд.



Информация: жилфин.рф, федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г., закон РФ № 2300-1 «О защите прав потребителей» от 7 февраля 1992 г., федеральный закон № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г.

Подготовлено по заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации» в рамках «Конкурсной поддержки инициатив в области развития финансовой грамотности и защиты прав потребителей».