

Еще год назад Олег и Валентина строили планы и мечтали о том, как въедут в новую квартиру. Они смогли купить именно то жилье, о котором мечтали – трехкомнатная красавица в новом доме. Комфорт, уют, хорошие соседи. Однако сейчас молодые люди пребывают в растерянности: деньги уплачены, а дом, который инвестиционная компания обещала сдать еще в ноябре, не достроен. Более того, строительство заморожено, и непонятно, когда оно может возобновиться.

«В ноябре 2008 года мы должны были въехать в новый дом на улице Джинта Латиана, - рассказали нам супруги. – Договор заключен с компанией «Locuinte pentru toti». Крайний срок сдачи дома, указанный в договоре, 31 декабря 2008 года. Однако до сих пор здание не сдано, и с ноября вообще не ведутся никакие работы».

Олег и Валентина оплатили квартиру полностью – 51,66 тыс. евро. Чтобы сделать это, пришлось продать старое жилье. Год назад это казалось правильным решением, ведь съемное жилье должно было стать частью их бытия всего на полгода. Однако они до сих пор каждый вечер возвращаются в чужую, съемную квартиру, ежемесячно выкладывая владельцу по 200 долларов. «Мы уже так много потеряли на этой покупке, - говорит Олег. – Как это могло произойти? Ведь мы очень тщательно отбирали компанию, с которой можно было заключить договор. На «Locuinte pentru toti» остановились потому, что они внушали доверие, первыми в Молдове получили сертификат ISO 9001. К тому же в момент заключения договора, а было это в начале февраля прошлого года, строительство нашего дома шло полным ходом. Мы не раз приезжали посмотреть на стройку. Радовались, в общем, ничего не предвещало беды, мы были уверены, что дом сдадут в срок. Даже когда работы остановились, большого беспокойства не было: нам объяснили, что зимой наружные работы лучше не вести. Но ни в марте, ни в апреле работы так и не возобновились».

На сегодняшний день дом построен на 70% - есть все этажи, половина окон остеклена, половина стен - окрашена. «Правда, наша квартира во второй половине, - говорит Олег. – Мы не раз обращались к руководству LPT, чтобы получить хоть какие-то объяснения, но нам говорят – кризис. Хотя, какой кризис, если дом должен был быть сдан еще в 2008-м. Директор жилищно-инвестиционной компании LPT Дорин Кашенко сказал нам, что денег на строительство нет, так как они вложены в землю и в цементный завод. Теперь все это оказалось значительно дешевле, и продавать эти приобретения компании не выгодно. Все, что нам предлагают – подождать, в надежде на то, что кризис пройдет, и все как-то уляжется. Может, год, может, два. Правда, при этом предупреждают, что, если ситуация не изменится, фирме придется пройти процедуру банкротства. Для нас, как вы понимаете, это потеря денег».

При этом никто не отрицает – Олег и Валентина могут отказаться от квартиры, но деньги они получат лишь после того, как ее купит кто-то другой. Но кто же ее купит, если строительство заморожено? «Было еще одно предложение, - говорит Олег. - Жильцам посоветовали покупать стоянки для машин возле дома, чтобы у застройщика появились деньги на завершение строительства. Но стоянки эти предлагали по совершенно нереальной цене».

Олег и Валентина не знают, что им делать. За свои деньги они должны были получить новую трехкомнатную квартиру в белом варианте, с подведенными коммуникациями и установленной системой автономного отопления, площадью 82 квадратных метра. А пока получили только головную боль. И они – не одни, таких много. Только в доме на Джинта Латина проданы все 182 квартиры. «В марте мы написали официальное письмо в ЛРТ, но нам долго не отвечали, - говорит Олег. - Лишь в середине июня пришел ответ - сообщили, что для завершения строительства требуется 20 млн. леев. Просили подождать, войти в положение. Но кто войдет в наше положение?».

Роман Аронов:

«Для эффективной защиты от недобросовестных застройщиков необходим закон об участии в долевом строительстве»

Долевое участие в строительстве жилья широко распространилось в нашей стране. Строительные и инвестиционные компании привлекают средства граждан, и на эти средства строят дом, после чего квартиры переходят в собственность дольщиков. Это не только удобно, но и выгодно в условиях растущих цен на недвижимость. Однако сегодня репутация долевого строительства оказалась подмоченной после того, как ожидания сотен дольщиков оказались обмануты. Как может защитить себя человек, собравшийся купить квартиру в строящемся доме? Этот вопрос мы задали магистру права Роману Аронову.

«Для защиты участников долевого строительства было бы юридически верно и эффективно принять закон об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Он мог бы предусматривать более жесткие требования по отношению к застройщикам. Например, в России такой закон является

основным нормативным актом, регулирующим отношения в области долевого строительства. А в Молдове мы пока довольствуемся общими нормами Гражданского кодекса...

Тем, кто собирается приобрести жилье в новостройке путем участия в долевом строительстве, я могу дать несколько рекомендаций.

Выбираем компанию

Не нужно быть профессиональным юристом или риэлтором, чтобы понимать: при выборе самая объективная оценка застройщика или инвестора — это уже реализованные ими объекты. Если компания работает много лет, на ее счету ряд успешно реализованных объектов, это хороший аргумент в пользу заключения договора. Отсутствие реализованных объектов в области строительства — повод для раздумий.

Закключаем договор

Обратите внимание на название договора. Обязательно заключайте договор об участии в долевом строительстве. Если вам предлагают заключить договор, который называется «Договор инвестирования» или «Инвестиционный договор на строительство жилого дома» и тому подобное, а вы в таком договоре называетесь «Инвестор», то значит, застройщик пытается избежать распространения на ваш договор требований Закона РМ «О защите прав потребителей». Для вас это негативный момент. И хотя судебная практика покаывает, что, если строительство велось для личных нужд, вышеуказанный закон распространяется и на такие договоры, лучше не рисковать.

Прежде чем заключать договор, попросите застройщика предъявить разрешение на строительство, проектные документы, акты по отводу земельного участка, а также устав, свидетельство о государственной регистрации предприятия и лицензию. Кроме того, требуйте план создаваемого объекта недвижимого имущества, где должно быть указано его месторасположение, количество находящихся в составе создаваемого объекта недвижимости жилых и нежилых помещений и планируемая площадь каждого

из указанных помещений. Внимательно ознакомьтесь со всеми этими актами.

Договор обязательно должен содержать следующие условия: определение (описание) подлежащего передаче объекта долевого строительства, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства, цену договора, сроки и ее уплаты, гарантийный срок на объект долевого строительства, ответственность застройщика и его обязанности. При отсутствии хотя бы одного из этих четырех условий договора вы рискуете остаться с носом. Так что заключайте надёжный договор, так сказать, «под себя» и «под свои интересы». Здесь важно не мелочиться и привлечь к преддоговорной работе компетентного юриста.

Защищаем права

При защите прав участника долевого строительства, в первую очередь, надлежит разобраться, каким по правовой природе является право дольщика на квартиру: первоначальным или производным. Если право дольщика первоначально, оно независимо от иных договоров, находящихся в цепочке между дольщиком и застройщиком. Соответственно, если гражданин исполнил свое обязательство по оплате, он имеет право требовать передачи квартиры, независимо от того, исполнили ли участники иных договоров цепочки свои обязательства.

Если право дольщика производно, то юридическая судьба договоров, с которыми связано возникновение этого права, имеет большое значение. В этом случае право гражданина на получение квартиры может не возникнуть, если, например, участник одного из договоров не исполнил обязательства по оплате.

Для наглядности приведем следующий пример. Гражданин А заключает договор долевого строительства с обществом Б, по которому общество Б за определенную плату обязуется передать гражданину в собственность квартиру. Однако у самого общества прав на квартиру тоже еще нет, поэтому общество Б заключает договор подряда с обществом С - застройщиком, по которому общество Б обязуется выполнить подрядные работы для общества С, а в качестве оплаты передаются права на квартиру. Общество Б не исполнило обязанность по выполнению работ, соответственно, прав на квартиру оно не получило. Однако гражданин А исполнил свою обязанность по оплате в полном объеме. Если право дольщика первоначально, то гражданин А имеет требования по передаче квартиры. Если право производно,

гражданин А может потребовать только возмещения убытков от общества Б. Судебная практика тут не-однозначна, однако имеются тенденции к определению права дольщика как первоначального.

Что делать, если дом никак не сдадут

Иногда граждане попадают в такую ситуацию, когда они больше не могут полностью выплатить все платежи, предусмотренные по договору (если речь идет о рассрочке), или когда возврат ранее уплаченных денег по договору при его расторжении представляется крайне проблематичным. Или вы больше не хотите мириться с затягиванием строительства на годы. Согласно Гражданскому кодексу РФ вы можете уступить свои права по договору другому лицу.