



ОПЕРАЦИЯ «КООПЕРАЦИЯ»

АВТОР:
Альберт Аюбян

НАША МАША КУПИЛА ДОМ. ИЛИ ДОЛЮ В ДОМЕ. ИЛИ ВСЕ-ТАКИ КВАРТИРУ. В ОБЩЕМ, БУМАГА НАЗЫВАЕТСЯ «ДОГОВОР ПАЕНАКОПЛЕНИЯ», И НАША МАША САМА ТОЛКОМ НЕ ЗНАЕТ, ЧТО ОНА КУПИЛА. КСТАТИ, «НАША МАША» НЕ ИГРА В РИФМЫ. ЭТА ИСТОРИЯ ПРОИЗОШЛА В РЕАЛЬНОСТИ С НАШЕЙ КОЛЛЕГОЙ МАРИЕЙ. ПОСЛЕДОВАЛА ОНА СОВЕТУ ПРОФЕССИОНАЛА И ПРИОБРЕЛА НЕДВИЖИМОСТЬ ПО ЭТОМУ ДОГОВОРУ. О ТОМ, ЧТО ИЗ ЭТОГО ВЫШЛО, ДАЛЬНЕЙШИЙ РАССКАЗ.

Посудите сами: у застройщика поселка, в котором Маша приобрела жилые метры, есть два объекта в Сколково, а продажи ведет уважаемое агентство. Сам поселок расположен за МКАД, но в пешей доступности от станции метро, направление престижное, рядом — неофициальная столица Подмоскovie Красногорск (а скоро и официальная: переезд областных ведомств из Москвы уже начался). «Комплекс четырех-пятиэтажных жилых домов», «с трех сторон сосновый лес», «идеальный вариант для тех, кто не прочь просыпаться под пение птиц». Вот советчик и потерял бдительность...

Кстати, год назад в рекламе значился «комплекс трехэтажных жилых домов», разрешение выдавалось на малоэтажное (коттеджное) строительство, а тогдашний губернатор Сергей Шойгу еще не снес «малоэтажный многоквартирный» дом в Вешках. Но в нашем случае речь идет не о «новостройке на шести сотках», а о поселке на 10 га. Кроме того, новый глава региона Андрей Воробьев пообещал, что застройщикам дадут время привести в порядок

документацию на дома, подобные вешкинскому.

По упоминанию о договоре паенакопления вы догадались, что Мария вступила в ЖСК — последний легальный уход застройщика от заключения договора долевого участия (ДДУ). Причем — выверты российского законодательства — схема ЖСК прописана в Федеральном законе о долевом участии в строительстве № 214-ФЗ.

Впрочем, по данным Группы ЛСР, на долю ДДУ приходится 40–45% сделок в Москве и Подмоскovie, столько же — на схемы в обход № 214-ФЗ (предварительные договоры купли-продажи, векселя и др.) и только 10–15% — на ЖСК.

Вот такая ситуация через восемь лет после вступления закона в силу. Видимо, на полное выдавливание остальных схем уйдет еще столько же, и только потом, скажем мягко, наступит время переосмысления продаж жилья через ЖСК. Но удивительное дело, в наших конкретных российских реалиях защищенности приобретателю жилья это вряд ли добавит.

Рассрочка, ипотека

Площадь квартир
от 43 до 104 м

Цена от 56 тыс. руб./м

Киевское шоссе
32 км от МКАД



+7 (495) 669 30 20
www.novo-sel.ru



ТРЕСТ ГИДРОМОНТАЖ
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Права дольщика — удавка на шее застройщика, конец которой находится в руках недобросовестных чиновников. В условиях, когда потенциально допустим произвол в отношении застройщика, эта норма коррупциогенна

Фишка № 214-ФЗ в том, что в случае переноса срока сдачи дома более чем на два месяца дольщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть ДДУ и вернуть деньги. Или требовать от застройщика уплаты пени. Размер пени — 1/150 ставки рефинансирования Центробанка РФ за день просрочки. Ставка рефинансирования на сегодня — 8,25%. То есть с каждого отданного застройщику миллиона вам возвращается 550 руб. в день. Пять лет задержки — квартира бесплатно. Такие случаи пока не известны, но были прецеденты, когда почти половину квартиры покупатели уже отыгрывали.



Красота! Не считая того, что эти права дольщика — удавка на шее застройщика, конец которой находится в руках недобросовестных чиновников. Ну, если представить независимого застройщика без административного ресурса. Да хоть и с ресурсом. В условиях, когда потенциально допустим произвол в отношении застройщика, эта норма коррупциогенна. В конечном счете она ложится дополнительным бременем на плечи застройщика и дольщика.

Нет, все восемь лет 214-ФЗ совершенствуется. «ДДУ для дольщиков предоставляет больше гарантий, если учесть государственную регистрацию договоров — это исключает двойные продажи, а также означает фиксированные цены и сроки строительства, — говорит руководитель юридического департамента ГК «МИЦ» Дарья Погорельская. — Кроме того, Федеральный закон от 30 декабря 2012 года № 294-ФЗ

обязал застройщиков страховать гражданскую ответственность либо предоставлять поручительство банка, что является дополнительным плюсом заключения ДДУ».

Ничего подобного не предлагают ни ЖСК, ни предварительный договор купли-продажи. По сути предварительный договор купли-продажи гораздо меньше отличается от ДДУ, чем они оба — от ЖСК. Предварительный договор имеет срок действия, в течение которого застройщик должен заключить с вами основной договор либо вернуть деньги. ЖСК ни сроков, ни возврата не гарантирует. А ведь это главное.

Предварительный договор купли-продажи регулируется Гражданским кодексом РФ, стоящим выше отдельного закона, в нашем случае — № 214-ФЗ, который предписывает застройщикам работать по схеме ДДУ. И восемь лет власти не знают, как снять это противоречие, не разрушив законодательную базу страны.

Итак, особенность у предварительного договора купли-продажи та же, что и у ДДУ: прописанный срок сдачи объекта, но пеня в случае срыва срока не начисляется, а покупатель по понятным причинам не спешит брать подешевевшие деньги и искать другого застройщика. Отношения проще, поживиться сложнее. Так что давление со стороны на застройщика здесь не больше, а то и меньше, чем на девелопера, работающего по № 214-ФЗ.

А вот законный ЖСК способен обернуться кошмаром. «Жилищный кооператив — крайне ненадежная схема для пайщика, — говорит генеральный директор «Метриум Групп» Мария Литинецкая. — Взаимные обязанности сторон прописываются в уставе. Проблема в том, что в соответствии с пунктом 113 Жилищного кодекса РФ в уставе непременно должна быть указана ответственность пайщиков за несвоевременное внесение взносов, а вот обязанность кооператива перед его членами — необязательно».

Вот и не прописывают. Более того, один известный адвокат даже внес одну очень известную компанию в свой список: «Топ-10 самых опасных действующих застройщиков на территории Москвы и Московской области по результатам 2012 года» потому, что продажа квартир в ее домах осуществлялась через ЖСК, а в условиях договоров оказался «особенно сомнительный пункт» об обязанности дольщика передать свой голос в ЖСК представителю компании.

Беда в том, что такой пункт содержится в договорах всех компаний, работающих по



НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ

ВАЖНО ВСЁ!

... и серьезные намерения

МОСКВА

М «СЕМЁНОВСКАЯ»,
жилой комплекс «Мироновский»,
ул. Мироновская, вл. 46, корп. 2 (КОПЭ-М-ПАРУС)



М «УНИВЕРСИТЕТ»,
жилой комплекс «Мичуринский»,
Мичуринский пр-т, кв. 5-6, корп. 20А, 21-22 (индив. проект)



М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,
жилой район «Ново-Переделкино», мкр. 14,
ул. Лукинская, корп. 9АБ, 13АБ (П-ЗМ)



М «ПЕРОВО»,
жилой комплекс «Большое Кусково»,
корп. 4, 5, 6, 7 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



М «ДОБРЫНИНСКАЯ»,
жилой комплекс «Английский Квартал»,
ул. Мытная, вл. 13 (индив. проект)



М «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»,
жилой комплекс «Чертановский»,
к. 40 (индив. проект)



М «АННИНО»,
жилой комплекс «Аннинский», к. 1, 2, 3



М «ПРАЖСКАЯ»,
жилой комплекс «Битцевский»,
ул. Красного Маяка, корп. 7



М «ТЕПЛЫЙ СТАН»,
ул. Академика Виноградова,
мкр. 8В, вл. 7, корп. 7 (индив. проект)



М «СВИБЛОВО»,
жилой комплекс «Заповедный Уголок»,
ул. Заповедная, корп. 7, 8



М «ВДНХ»,
пр-т Мира, вл. 165-169 (индив. проект)



Квартыры Нежилые Паркинг

Ипотека (содействие в получении) Рассрочка

Отделка Построено Новый адрес



8 800 500 00 20
(Бесплатный по России)

НОВАЯ МОСКВА

М «БУНИНСКАЯ АЛЛЕЯ»,
жилой район «Бунинский»,
к. 8 (П-ЗМ), к. 11, 14 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



поселение ВНУКОВСКОЕ,
мкр. «Солнцево-Парк»,
к. 23, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС)



ПОДМОСКОВЬЕ

г. ЛЮБЕРЦЫ,
жилой район «Красная Горка»,
мкр. 7-8, к. 7, 37 (П-44ТМ),
к. 53А (КОПЭ-БАШНЯ), к. 9, 39, 53В (КОПЭ-М-ПАРУС)



г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ,
мкр. «Центр-2», кв. 3,
ул. Автозаводская, к. 313 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)



г. МЫТИЩИ,
ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)
жилой район «Ярославский»,
к. 22, 23, 25, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС)



г. ХИМКИ,
жилой район «Левобережный»,
ул. Совхозная, к. 3, 8 (П-ЗМ),
к. 17 (П-111М), к. 5 (индив. проект)



жилой район «Новокуркино»,
мкр. 6, к. 7, 8 (индив. проект),
к. 9 (П-ЗМ), к. 12, 19 (КОПЭ-М-ПАРУС)



ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН,
мкр. «Бутово Парк 2»,
к. 2, 3 (КОПЭ-БАШНЯ), к. 5.1, 6 (П-ЗМ)



КРАСНОГОРСКИЙ РАЙОН,
жилой комплекс «Путилково»,
к. 37, 38 (КОПЭ-М-ПАРУС)



г. ДМИТРОВ,
ул. Внуковская, к. 4 (индив. проект)
ул. Московская, д. 1 (индив. проект)



г. ЛОБНЯ,
ул. Батарейная, д. 6 (индив. проект)



www.pik.ru

8 (495) 500 00 20

ЖСК. «Все участники при покупке квартиры выдают доверенность на председателя либо других участников ЖСК, — отмечает заместитель генерального директора по продажам компании «НДВ-Недвижимость» Яна Сосорева. — Без этой доверенности вам не продадут квартиру. Доверенность выдается на срок три года — этого времени достаточно, чтобы достроить дом». Так что совершить в ЖСК переворот и установить реальное самоуправление членов кооператива, чтобы выбирать застройщика и т. п., практически нереально.

Это не наезд на ЖСК. У каждой формы продаж есть свои плюсы и минусы. Именно к этому сводятся комментарии большинства наших экспертов. «Схема с ЖСК вызывает сложности с привлечением банковских кредитов, — говорит директор инвестиционного департамента ТЕКТА GROUP Роман Семчишин. — С другой стороны, вступая в ЖСК, граждане получают более выгодные условия оплаты. По этой схеме платежи за квартиру не ограничены сроком строительства объекта.

«Все участники при покупке квартиры выдают доверенность на председателя либо других участников ЖСК. Без этой доверенности вам не продадут квартиру»

«К сожалению, в Московском регионе проблема долгостроев на первичном рынке до сих пор не решена. Выбрав ненадежного застройщика, люди по-прежнему рискуют остаться и без квартиры, и без денег»



Пайщик жилищно-строительного кооператива живет в своей новой квартире, продолжая постепенно выплачивать пай».

А вот мнение юриста девелоперской компании «Сити-XXI век» Василия Шарапова: «В ЖСК есть определенные юридические трудности при продаже прав на квартиру до завершения строительства жилого дома. Плюс для инвесторов, покупающих квартиру через ЖСК, в том, что по закону право собственности на квартиру возникает с момента оплаты пая, а не от даты, когда регистрируется право собственности на квартиру».

Не то чтобы мы чего-то из этого не знали, но все пошло не так. Руководство ЖСК, в котором состоит Мария, темнит. Дескать, местные власти изменили условия контракта, обязав их застройщика вместе с другим девелопером построить школу. Чтобы получить дополнительное финансирование, пришлось поднять коробки на этаж выше. После чего возникли проблемы с прохождением Мосobl-госэкспертизы. Поэтому стройку пришлось заморозить. Хотя коробки уже стоят. Все это очень похоже на обычный увод денег, в лучшем случае — на другой объект. И это не говоря о такой «мелочи»: Мария покупала квартиру на последнем этаже, а теперь он оказался предпоследним, с совсем другой планировкой и без террасы.



НОВОСТРОЙКИ в г.ВИДНОЕ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

**ХИТ
ПРОДАЖ!**

Стартовая цена от **54 850** р./м²

214-ФЗ · ИПОТЕКА · РАССРОЧКА

- монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами
- развитая инфраструктура г. Видное
- собственный детский сад на 150 мест и школа на 600 учащихся
- пешеходный бульвар с центральной аллеей
- благоустроенные детские площадки, концепция «двор без машин»
- живописный пруд
- удобный выезд на трассу М4 «Дон»
- 4 км от МКАД



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvvidnom.ru



Фишка № 214-ФЗ в том, что в случае переноса срока сдачи дома более чем на два месяца дольщик вправе расторгнуть ДДУ и вернуть деньги

Из этого рассказа следует, что сегодня актуальны те же проблемы, которые почти десятилетие назад открыли тему обманутых дольщиков. «К сожалению, в Московском регионе проблема долгостроев на первичном рынке до сих пор не решена, — говорит Мария Литинецкая. — Выбрав ненадежного застройщика, люди по-прежнему рискуют остаться и без квартиры, и без денег. Особенно острая ситуация сложилась в Подмосковье, где в реестр юридически проблемных включено 389 объектов».

Конечно, все утрясется — и по этим объектам вообще, и у нашей Марии в частности. Но все больше убеждаешься, что в наших реалиях обманутые дольщики не чрезвычайное происшествие, а всего лишь сопутствующий условно негативный фактор, издержки. Вроде безработицы, которая, конечно, нехороша, но для экономики в разумных пределах полезна.

Поэтому обманутые дольщики будут всегда — иногда больше, иногда меньше. И к этому надо привыкнуть. Во всяком случае, на данный момент радикальное решение проглядывается не лучше, чем 10 лет назад.

Да, у каждой формы продаж есть свои плюсы и минусы. Знать бы только, что «выстрелит» в вашем случае — плюс или минус. Понятно, идея создать идеальную для всех схему утопична — так же, как идея создать идеальный учебник английского языка или идеальный во всех отношениях автомобиль.

Положа руку на сердце: если исходить из сути экономических отношений, регулируемых ДДУ, ЖСК, предварительным договором купли-продажи, придется признать, что во всех случаях речь идет абсолютно об одном и том же — о банальной покупке жилья, которую совершает гражданин у застройщика. Но при этом гражданин ставится в разные условия. Власти серьезно занимаются совершенствованием № 214-ФЗ, почти не обращая внимания на другие формы продаж, хотя потенциал для их постепенного сближения, максимальной унификации есть. Одинаковые требования к одинаковым общественным отношениям — это и есть закон. Следовательно, три закона — значит ни одного. (ФН)

м. «НАГАТИНСКАЯ»



от 125 000 р.

1-й Нагатинский пр-д, вл. 11, к. 203, 204-205, 206

- МОНОЛИТНЫЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА.
- 8 км до Кремля.
- Рядом Коломенский парк.
- Собственная инфраструктура.
- Подземный 2х уровневый паркинг.

8(916) 997-26-66, 8(916) 997-68-88



- 1-6 комн. кв-ры 56-148 кв.м.
- Дома сданы.
- Идет заселение.
- Ключи после оплаты.
- Ипотека: Банк «Возрождение», «Газпромбанк», ВТБ-24.
- **Рассрочка 0% до августа 2014**

8(916) 997-68-88

м. «ПЛАНЕРНАЯ»

таунхаусы



от 68 500 р.

Куркино, ЖК «Новая Пальмира»

ул. Соколово-Мещерская, д. 25, к. 2; д. 27, к. 3, 4, 5 Дома построены!

- Развитая инфраструктура: школа, д/сад, спортивно-оздоровительный комплекс.
- Таунхаусы 244-335,6 кв.м.
- Встроенный гараж.
- Собственность.

8(916) 997-24-77

НОВАЯ МОСКВА



земля - от 3 806 400 р.
коттеджи - от 7 425 256 р.
таунхаусы - от 5 400 000 р.
1 кв.кв. - от 2 643 298 р.

Коттеджный поселок «Остров Эрин»

- 26 км от МКАД, территория Новой Москвы
- КВАРТИРЫ, КОТТЕДЖИ, ТАУНХАУСЫ, ДУПЛЕКСЫ, УЧАСТКИ БЕЗ ПОДЪЯДА
- Собственная инфраструктура: центр детского творчества, детский сад, супермаркет, аптека, кафе и тд.
- 1, 2 комнатные квартиры 45,48-65,68 кв.м

8 (495) 777-33-33

ХИМКИ



от 2 968 000 р.

ЖК «Новогорск»

- Малоэтажная застройка в лесу
- Собственная инфраструктура
- Панорамное остекление и поквартирное отопление
- 1-4-х комнатные квартиры 42-124 кв.м.
- Рассрочка. Ипотека: Банк «Возрождение» (ОАО), «Балтика», «Гранд Инвест Банк»

8(916) 997-24-77

ВИДНОЕ



1 кв.кв. - от 3 155 992 р.
2 кв.кв. - от 4 251 950 р.
3 кв.кв. - от 5 469 625 р.

Микрорайон «Эко Видное»

- Комплексное строительство нового микрорайона с полной инфраструктурой. Рядом березовая роща и река.
- 4 км от Москвы, хорошая транспортная доступность
- Дома серии П-44К, огороженная территория
- 1-3 комнатные квартиры 39,2-99,8 кв.м.
- Рассрочка, скидки, ипотека Банк «Возрождение», «Локо-банк»

8(916) 997-24-66, 8(916) 997-26-00

ЩЕЛКОВО



1 кв.кв. - от 2 167 980 р.
2 кв.кв. - от 2 854 857 р.
3 кв.кв. - от 3 692 738 р.

Мкр. «Богородский», к. 8,9 - ПОСТРОЕНЫ, к. 6,7 - СТРОЯТСЯ

- м. «Щелковская»
- Монолитно-кирпичные дома. Комплексное строительство нового микрорайона с полной инфраструктурой.
- 1-3 комнатные квартиры 38,2-84,70 кв.м.
- В продаже нежилые помещения.
- Дома сданы, заселяются, выдача ключей.
- Ипотека: Банк «Возрождение» (ОАО), «Сбербанк России» (ОАО), ВТБ 24 (ЗАО).

8(916) 116-83-81; 8(916) 997-25-11

ЛУЧШИЕ НОВОСТРОЙКИ РЕУТОВА, 15 минут до метро пешком



1 кв.кв. - от 4 962 230 р.
2 кв.кв. - от 5 654 400 р.
3 кв.кв. - от 8 801 750 р.

ул. Победы, д.15,28, ул. Лесная, вл. 1, 2, ул. Ашхабадская

- Монолитно-кирпичные дома
- Лучшие условия рассрочки
- 1-3 комнатные квартиры 52,0-120 кв.м.
- ДОМА ПОСТРОЕНЫ
- Ипотека: «Мексиполэнергобанк» (ОАО), Банк «Возрождение» (ОАО).

8 (495) 795-90-47, 8 (916) 997-25-22, 8 (916) 997-26-99, 8 (916) 349-48-82

м. «ИЗМАЙЛОВСКАЯ»



от 170 000 р.

ЖК «Виноградный»

Измайловский проезд, вл. 1, к.1,2,3,4

- Огороженная территория, 2-х уровневый подземный паркинг
- Развитая социальная и коммерческая инфраструктура
- Расположен возле Серебряно-Виноградного пруда
- 1-4 комнатные квартиры 53,1-169 кв.м
- Ф3 214. Ипотека Сбербанк. Рассрочка без %, отсрочка платежа.

8 (916) 997-26-33

НОВОЕ СТУПИНО



от 1 000 000 р.

Эко-город «Новое Ступино»

Ступинский р-н

- 75 км от МКАД
- Собственная инфраструктура: детские сады, школы, поликлиника и тд.
- 3-4 этажные монолитные дома
- индивидуальные коттеджи
- 1-2 комнатные квартиры 26-56 кв.м, коттеджи 80-256 кв.м.
- Ипотека: банк «Возрождение», «Локо-банк», банк «Зенит», «Рост»

8 (916) 816-26-00

ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ



1 кв.кв. - от 2 759 680 р.
2 кв.кв. - от 3 546 700 р.
3 кв.кв. - от 4 501 700 р.

Микрорайон «ЦЕНТР-2» к.106,107,110,313

- Масштабное строительство нового района. 6 кварталов жилых домов, 8 школ, 11 детских садов, полная инф-ра.
- Лучшее предложение в городе. Рядом Ольгинский лесопарк.
- Удобные выезды.
- Дома популярных серий П-44К, П-44Т, П-ЗМК Флагман, Д-25
- 1, 2, 3 комнатные кв-ры 39,8-100 кв.м
- Рассрочка, ипотека Банк «Возрождение», Балтика, Инвесторбанк

8(985) 388-20-10, 8(916) 469-44-15

СКИДКА до 3% НА ВСЕ КВАРТИРЫ

СОБСТВЕННОСТЬ

NEW

НОВЫЕ ДОМА В ПРОДАЖЕ

НОВЫЕ ДОМА В ПРОДАЖЕ

НОВЫЕ ДОМА В ПРОДАЖЕ

СКИДКА до 3% НА ВСЕ КВАРТИРЫ

СКИДКА до 5% НА ВСЕ КВАРТИРЫ