



Андреева Ольга

# ВЫИГРЫВАЕМ СПОРЫ С ЗАСТРОЙЩИКОМ!

Советы адвоката и образцы документов

16+

# **Ольга Борисовна Андреева Выигрываем споры с застройщиком! Советы адвоката и образцы документов**

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=33585522](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=33585522)*

*SelfPub; 2018*

## **Аннотация**

Эта работа представляет собой подробную консультацию адвоката о том, как максимально обезопасить себя при заключении договора участия в долевом строительстве и как выиграть судебный спор с застройщиком. В конце книги приведены составленные автором образцы процессуальных документов применительно к рассмотренным вопросам.

# Содержание

Об авторе:	4
Адвокат Ольга Андреева о своей работе:	5
Вопросы и ответы	6
1. Заключение договора участия в долевом строительстве	6
а) в надежности застройщика	6
1.1. Как проверить застройщика?	8
1.2. Ревизуем текст договора участия в долевом строительстве!	15
Конец ознакомительного фрагмента.	18

## Об авторе:

*Андреева Ольга Борисовна* – адвокат с высокой квалификацией и большим опытом работы в сфере гражданского, жилищного, семейного и иных отраслей права, а также административного и уголовного права.

В 1993 году окончила дневное отделение юридического факультета Томского государственного университета по специальности правоведение.

Имеет большой практический опыт работы в правоохранительных органах города Новосибирска:

8 лет в качестве судьи, в том числе в качестве федерального судьи по гражданским и административным делам;

14 лет в качестве адвоката (с декабря 2008 года по настоящее время как адвокат специализируется только на гражданских и административных делах различных категорий, работе с гражданами и юридическими лицами).

# **Адвокат Ольга Андреева**

## **о своей работе:**

*«Я люблю свою работу и для меня адвокатская практика – это любимое дело, а не исполнение набора обязанностей.*

*Есть только две профессии, которые позволяют юристу работать совершенно автономно, без вертикального подчинения, самостоятельно определяя направления и объем работы, и одна из них – профессия адвоката.*

*Для меня это лучшая профессия, поскольку именно в этом качестве мне уже удалось реально помочь сотням людей. Слова благодарности, которые я слышу от своих клиентов почти ежедневно, обращения людей ко мне за помощью по рекомендациям от моих клиентов – самая значительная профессиональная награда.*

*Мне дорог каждый мой клиент и каждый из них вправе рассчитывать на полную самоотдачу с моей стороны, на максимум моих профессиональных возможностей, когда речь идет о защите их интересов!»*

# Вопросы и ответы

## 1. Заключение договора участия в долевом строительстве

Совершенно очевидно, что перед заключением договора участия в долевом строительстве необходимо убедиться:

### **а) в надежности застройщика**

Было бы странно «связаться» с застройщиком, который уже на момент заключения договора имеет скверную репутацию на строительном рынке: объекты сдает с существенной просрочкой, качество квартир и нежилых помещений такое, что по получении объекта приходится переделывать работы по стяжке пола, штукатурке стен, потолков, производить замену всего, что по договору застройщик обязан установить в рамках договора и делать многое другое, чтобы объект стал пригоден для дальнейшего ремонта и его использования по назначению.

**б)**

**в адекватности**

**предлагаемого к подписанию**

**текста договора**

**участия в долевом строительстве**

Законодательно утвержденной формы договора участия в долевом строительстве не существует, есть только определенные требования к данному договору, которые установлены в Законе № 214-ФЗ. В этой связи договоры разрабатываются сами застройщиками и перед подписанием договора нужно внимательно знакомиться с его содержанием.

# 1.1. Как проверить застройщика?

Начнем с ответа на вопрос о том, каким образом необходимо проверить застройщика, прежде чем заключить с ним договор участия в долевом строительстве и внести немалые деньги во исполнение этого договора.

1. Следует знать, что право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома или иных объектов недвижимости возникает только у застройщика, который:

в установленном порядке получил разрешение на строительство опубликовал проектную декларацию объекта, планируемого к строительству с привлечением таких средств зарегистрировал свои права на земельный участок (это может быть право собственности, аренды, субаренды, безвозмездного срочного пользования)

Такие требования установлены ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» (далее по тексту: Закон № 214-ФЗ).

Зачем это знать?

Ну, во-первых, без соблюдения этих условий договор участия в долевом строительстве просто не пройдет госрегистрацию, а значит, исходя из положений п. 3 ст. 433 и п. 1 ст. 164 Гражданского кодекса РФ, он будет считаться неза-



ключенным и не порождающим правовых последствий (применительно к его содержанию). Единственное правовое последствие, которое может породить незарегистрированный договор участия в долевом строительстве – это обязанность застройщика вернуть участнику долевого строительства внесенные последним деньги в счет исполнения данного договора по основанию ст. 1102 Гражданского кодекса РФ, как неосновательное обогащение.

Как убедиться в наличии у застройщика приведенного перечня документов? Да просто попросить ознакомиться с ними, причем, лучше ознакомиться с оригиналами, чем с копиями.

Кроме того, права застройщика на земельный участок можно проверить посредством обращения в соответствующее территориальное Управление Росреестра РФ, заказав справку о принадлежности и обременениях на конкретный земельный участок.

Кадастровый номер земельного участка можно узнать посредством обращения к [публичной кадастровой карте](#), можно – и у самого застройщика. Вряд ли откажут или обманут, поскольку номер кадастрового участка проверить несложно.

Получил ли застройщик разрешение на строительство можно узнать посредством обращения в администрацию соответствующего территориального органа муниципальной власти.

Что касается проектной декларации, то требования к ис-

точнику её публикации законом не установлены, сказано лишь, что такая публикация в СМИ или в сети интернет обязательна и с фактом публикации увязана дата заключения договора долевого участия с первым участником долевого строительства (ст. 19 Закона № 214-ФЗ). Также проектная декларация должна быть представлена в территориальное Управление Росреестра. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Законом установлены и последствия неопубликования и несоответствия проектной декларации и вносимых в неё изменений нормативным требованиям и состоят они в возможности обращения участника долевого строительства обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения.

2. Не лишне попросить у застройщика ознакомить вас с инвестиционным договором, где определен круг лиц, имеющих отношение к строительству интересующего вас объекта, а также объем их прав и обязанностей.

3. Посмотрите, что пишут о застройщике в СМИ и в Интернете.

4. Посетите объекты, которые строит данная компания. Осмотрите те, что уже построены на предмет оценки качества строительства. Выясните, нарушены ли застройщиком сроки сдачи других возведенных им объектов и насколько значительно, если нарушены.

5. Попросите у застройщика ознакомиться в спокойной обстановке дома с текстом договора участия в долевом строительстве, который вам предлагается к подписанию, выясните его ИНН (идентификационный номер налогоплательщика) и ОГРН (основной государственный регистрационный номер). Даже по одному из этих реквизитов в сети Интернет можно собрать следующую важную для вас информацию, а именно:

1) проверить достоверность реквизитов компании застройщика посредством обращения на сайт Федеральной налоговой службы РФ ([www.nalog.ru](http://www.nalog.ru)). Здесь можно распечатать выписку из ЕГРЮЛ (единого государственного реестра юридических лиц), откуда вы почерпнете достоверные сведения:

- о дате регистрации и юридическом адресе застройщика;
- об учредителе и генеральном директоре (директоре) застройщика;

- о размере уставного капитала застройщика;
- сведения об основном и дополнительных видах деятельности;

- сведения о наличии филиалов и их адреса.

Все эти сведения необходимо сравнить с реквизитами в договоре, где всегда присутствует ИНН и ОГРН, указание на юридический адрес и лицо, подписавшее договор от имени застройщика. Зачастую договоры подписывает не гендиректор, а иные лица, действующие на основании доверенно-

сти. Если такая ситуация имеет место, необходимо истребовать заверенную генеральным директором (или иным лицом, уполномоченным внутренним регламентом компании удостоверять копии исходящих документов) копию такой доверенности, поскольку доверенность обозначает круг полномочий подписанта.

2) проверить наличие или отсутствие действующих исполнительных производств в отношении предприятия застройщика посредством обращения на сайт Службы судебных приставов РФ.

По данному сервису можно установить, есть ли задолженность у предприятия – застройщика, перед кем, в каком размере, на основании какого исполнительного документа, в каком подразделении Службы судебных приставов и у какого пристава находятся данные исполнительные производства, телефон пристава, дату и номер самого исполнительного производства. Это довольно ценные сведения, учитывая, что по ним можно четко для себя понять, стоит ли связываться с застройщиком. Ведь очевидно, что при внушительном списке долгов на приличные суммы было бы весьма странно вступить с застройщиком в договорные отношения.

3) проверить наличие или отсутствие арбитражных дел в отношении предприятия застройщика (как находящихся в производстве суда, так и уже рассмотренных). Это также весьма ценная информация, поскольку сервис арбитражных судов [«Картотека арбитражных дел»](http://картотека.арбитражных.дел) ([http://](http://картотека.арбитражных.дел)

kad.arbitr.ru/) позволяет ознакомиться со ВСЕМИ судебными актами, принятыми в отношении любого юридического лица или ИП и узнать, какие иски предъявлялись к застройщику и какие решения суды вынесли по итогам рассмотрения дел. Часто по таким делам судами утверждаются мировые соглашения и с текстом определений об утверждении мировых соглашений также ознакомьтесь. Особое внимание обратите на дела, в которых предприятие-застройщик выступает в качестве ответчика, а также на наличие банкротных дел в отношении застройщика.

Для того, чтобы вывести весь список дел в отношении застройщика, необходимо в самую верхнюю графу «Участник дела» ввести наименование застройщика, его ИНН или ОГРН

(по опыту – лучше всего вводить наименование).

4) подобно арбитражному сервису «Картотека арбитражных дел» [есть такой сервис и в отношении судов общей юрисдикции](#) и на всякий случай посетите эту страницу, однако срабатывает он, к сожалению, далеко не всегда, поскольку система электронного сопровождения деятельности судов общей юрисдикции существенно отстает от электронного сопровождения деятельности арбитражных судов.

5) зайдите в реестр недобросовестных поставщиков Федеральной антимонопольной службы РФ (<https://fas.gov.ru/>) и удостоверьтесь в отсутствии вашего застройщика в данном

реестре.

Эти несложные действия займут у вас совсем немного времени, зато у вас будет полное представление о вашем застройщике, надежная репутация которого послужит определенной гарантией совершаемой вами сделки по приобретению строящейся недвижимости. Не откладывайте их, если собираетесь заключить договор долевого участия в строительстве.

## 1.2. Ревизуем текст договора участия в долевом строительстве!

На что обратить внимание?

Теперь о самом договоре участия в долевом строительстве.

Требования к его содержанию изложены в ст. ст. 4 и 5 Закона № 214-ФЗ.

На что же следует обратить внимание при его заключении применительно к самому тексту договора?

*Во-первых*, четко должен быть обозначен объект, который подлежит передаче вам по данному договору после завершения строительства и получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Должен быть указан полный строительный адрес объекта, на который вы претендуете (секция, подъезд, расположение на этаже, строительные оси), площадь, метраж, наличие лоджии, балкона) с тем, чтобы была возможность полной идентификации данного объекта.

Обратите внимание на положение договора о возможном уменьшении или увеличении заявленной площади приобретаемого объекта после его технической инвентаризации. Чаще всего, в части площади готового к передаче объекта всегда бывают хотя бы незначительные отклонения.

*Во-вторых*, договор должен содержать условие о сроке пе-

передачи объекта. Срок может быть обозначен как дата или как период времени, не позже которого должна быть произведена передача объекта. Если в договоре срок указан, например, «не позднее четвертого квартала 2015 года», это означает, что последний день, когда объект долевого строительства будет считаться переданным в срок – 31 декабря 2015 года. Начиная с 1 января 2016 года можно начислять неустойку за просрочку его передачи.

В случае нарушения договорного срока передачи объекта долевого строительства дольщик вправе потребовать с застройщика уплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, эта неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере, т.е., в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка).

пример расчета неустойки приведен в исковом заявлении о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства прилагаемых в дополнительных материалах.

*В-третьих*, в договоре должна быть указана цена, т.е., стоимость объекта, который вам должен быть передан по окончании строительства, а также сроки и порядок её уплаты. Стороны могут предусмотреть в договоре возможность



изменения цены в зависимости от тех или иных обстоятельств. Проследите за тем, чтобы эти обстоятельства были предельно четко прописаны в договоре: в каких случаях цена подлежит изменению и каким образом.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.