

ВЕРНУТЬ НЕЛЬЗЯ ОСТАВИТЬ

Состояние рынка загородных коттеджей и невыполнение застройщиками обязательств вызывают у некоторых покупателей вопросы: «Как вернуть деньги, если застройщик то и дело переносит сроки сдачи в эксплуатацию?» и «Как быть, когда не устраивает качество домовладения?»

ТЕКСТ: **МАРИНА ДАНИУК**



АННА БОРОВИКОВА

ДОЛГОСТРОИ – НОРМА?

Как отмечают маркетологи, застройщики около 95% коттеджных поселков опаздывают со сроками сдачи в эксплуатацию. Такое положение вещей связано со сложившейся практикой в отечественном строительстве. Сегодня опоздание со сроком сдачи в эксплуатацию на полгода не считается чем-то из ряда вон выходящим. Впрочем, и инвесторы готовы подождать пару месяцев. Другое дело, когда застройщик опаздывает от заявленных сроков на год-два, либо вообще замораживает строительство.

В профилактических целях, чтобы минимизировать риски покупателя, директор по маркетингу компании SV Development Владимир Степенко рекомендует выбирать максимально надежную компанию. Кроме того, эксперт советует не проплачивать всю сумму сразу, а выбрать поэтапную схему финансирования. В случае приостановки строительства рекомендуется прекратить проплаты, таким образом минимизировав убытки.

Свести до минимума риски покупателя может также индивидуальный договор. Однако в этой области ситуация нелегкая, поскольку добиться от застройщика индивидуальных условий очень трудно. Девелоперы не заинтересованы в том, чтобы в поселке на 100 домов было такое же количество индивидуальных договоров, поэтому и настаивают на своем варианте, который более удобен для них. Но все-таки стоит помнить, что покупатель вполне реально может отстаивать свою позицию насчет индивидуально составленного правового акта.

Однако если покупателю домовладения в коттеджном городке все же не удалось перестраховаться до совершения покупки, тогда перед ним встает другой вопрос: как вернуть если не потраченное время, то хотя бы вложенные деньги? «Во избежание возможных проблем мы рекомендуем покупателям в договоре купли-продажи

ставить реальную цену продажи, а не заниженную, – советует Анна Макаренко, учредитель и художественный директор ООО «ИПК» (девелопер клубного поселка DreamLand). – Тогда в случае недоразумений покупатель вернет все свои деньги».

Второе место в рейтинге недовольства после несвоевременных сроков сдачи занимает качество работ на объекте. По словам Ирины Малашенко, директора по продажам и рекламе компании «Парк Хаус Инвест», после сдачи в эксплуатацию всегда возникают небольшие неполадки. Также у покупателей появляются вопросы, связанные с эксплуатацией дома, – это нормально, когда строению нет и двух лет. Любой покупатель может обратиться с проблемой в компанию, после чего выясняется причина сбоя. Если вина застройщика, то он сам устраняет неполадки за свой счет. Если же есть вина и нового владельца дома, то все зависит от индивидуальных договоренностей.

А вот Виталий Петрук, менеджер инвестиционно-строительной компании «Новый дом», более категоричен: «Претензии к качеству домовладения у покупателей есть всегда. Но следует учитывать, что на первое место при покупке выходит не просто качество, а соотношение цена-качество».

ЮРИДИЧЕСКИЙ АСПЕКТ

Что же касается шансов покупателей вернуть свои деньги за некачественно выполненные работы, то здесь поможет либо изначально правильно составленный договор, условиями которого можно воспользоваться себе на благо, либо заранее подготовленная приличная сумма на судебные споры.

Юристы же говорят, что методы борьбы с недобросовестным застройщиком зависят от конкретных нарушений договоренностей между ним и покупателем и наличия соответствующей доказательной базы.

«Определенной защитой покупателя от рисков затягивания сроков исполнения или от некачественного строительства в организованном

коттеджном городке является четкое определение соответствующих сроков и параметров качества в договоре, заключаемом между покупателем и застройщиком, – замечает Виктор Мороз, генеральный директор, управляющий партнер ЮК «Правовая гильдия «ВикториАл». – Тем не менее нередки случаи, когда соответствующие условия договора либо не прописываются вообще, либо прописываются не достаточно четко и в последующем не соблюдаются девелопером. В таком случае интересы покупателя возможно защитить только по факту их нарушения в досудебном или даже судебном порядке».

Как замечает Максим Копейчиков, адвокат, партнер ЮФ «Ильяшев и Партнеры», к сожалению, в отношениях заказчика с девелопером правильное исполнение обязательств первым не является гарантией того, что последний исполнит свои обязательства в срок и качественно. Скорее, в данном случае речь идет

о том, каким образом заставить девелопера компенсировать убытки, причиненные ненадлежащим исполнением.

По мнению Дмитрия Сичкаря, старшего юриста АК «Коннов и Созановский», любая форма юридической защиты, особенно в строительном процессе, предполагает соответствующее юридическое оформление правоотношений сторон, которое защищает заказчика от вышеуказанных неправомерных действий. «Тем не менее лучшей защитой от таких действий является сбор и анализ информации об объекте до принятия решения об участии в строительстве», – считает юрист. «Законодательство Украины дает достаточно прав стороне договора, которой были причинены убытки по вине другой стороны, – констатирует М. Копейчиков. – Вместе с тем зачастую в договорах застройщики стараются всячески ограничить свою ответственность. Как правило, в проектах договоров, предлагаемых к подписанию потенциальным

КАНАДСКИЙ ДОМ

64м² \$ 19 990*

40% ЭКОНОМИИ
строительного бюджета

Строй Свой Дом Сам!

* цена указана без учета монтажа коробки

КАНАДСКИЙ ДОМ ПРЕДЛАГАЕТ БОЛЕЕ 100 ГОТОВЫХ ПРОЕКТОВ

96м² \$ 29 990*

128м² \$ 39 990*

(067) 406-40-99
(050) 767-77-53

www.kanadskyi-dom.com.ua
www.kanadskyi-dom.ua



FELICKR

УСПЕХ ВОЗВРАТА ДЕНЕГ ПОКУПАТЕЛЮ ЗАВИСИТ ОТ СХЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

клиентам, не сообщается о четких сроках исполнения обязательств застройщика, нет детального описания материалов, которые должны быть использованы при строительстве, не указаны точные параметры объекта. Отсутствие четко сформулированных обязательств и позволяет избежать ответственности».

В. Мороз тоже указывает на противоречивую ситуацию, когда в целом отечественное законодательство достаточно качественно определяет права и обязанности покупателя и застройщика, которые в дальнейшем целесообразно прописать в договоре (сроки строительства, качественные характеристики соответствующего объекта

недвижимости и материалов строительства, цена договора, этапы расчетов и т. п.). «К сожалению, в большинстве случаев застройщики предлагают к подписанию договора, в которых обязательства сторон определены не достаточно четко, в связи с этим впоследствии очень сложно добиться компенсации причиненного ущерба», – констатирует юрист.

А вот Д. Сичкарь более пессимистично смотрит на ситуацию: «Любая формулировка договора не страхует заказчика от недобросовестных действий застройщика, поэтому абсолютно действенных положений нет (особенно в случаях, когда застройщик окажется банкротом)».

Таким образом, даже грамотно составленный договор не может застраховать от недобросовестных действий девелопера. По мнению М. Копейчикова, в случаях с задержкой сроков сдачи или некачественного строительства существует множество опций – терпеть, ругаться, судиться. Выбор зависит от конкретной ситуации – размера вложений, сути нарушения обязательств, репутации девелопера. К примеру, если ввод в эксплуатацию объекта задержан на месяц, но объект сделан хорошо, предъявлять претензии нецелесообразно. Равно как глупо будет сидеть и ждать у моря погоды, если отсутствие прогресса в выполнении полностью оплаченных работ продолжается на протяжении нескольких месяцев.

Как советует Д. Сичкарь, первоочередными действиями будут обращение к застройщику с претензией и сбор доказательств его вины. Однако, как правило, «все дороги приводят в суд», особенно в случаях финансовой несостоятельности застройщика. «Поэтому именно к этому процессу стоит готовиться заранее», – убежден юрист.

Впрочем, по словам М. Копейчикова, ничего, кроме иллюзорного «права требования возмещения материального ущерба», заказчик не получает, даже обращаясь в суд. Конечно, при положительном исходе дела покупатель может вернуть средства или построенные квадратные метры, но такие примеры являются скорее исключением.

«Теоретически деньги можно вернуть на любом этапе, – замечает В. Мороз. – Однако на практике условиями договора может

Точка зрения

Ни в законодательстве, ни в юридической практике нет такого понятия, как «долгострой». Законодательством предусмотрен только термин «просроченные обязательства по договору». Например, если в договоре прописано, что дом должен быть построен за три года, но застройщик не выполнил свои обязательства, то уже на следующий день после окончания обусловленного срока у покупателя есть основания для предъявления претензии застройщику. Понятно, что на практике покупатель, в зависимости от своего терпения, дает застройщику определенное время (например, две недели или месяц) на исправление ситуации до того состояния, которое предусмотрено в договоре.

Виктор Мороз, генеральный директор, управляющий партнер ЮК «Правовая гильдия «ВикториАл»

быть оговорено произведение оплаты поэтапно, с подписанием актов выполненных работ после каждого из этапов, или же возврат денег с уплатой определенных штрафных санкций.

Соответственно, возможность и порядок возврата денег в случае нарушения сроков строительства или некачественного выполнения работ лучше оговорить сразу же при подписании договора».

М. Копейчиков указывает на явное противоречие. С одной стороны, возврат денег покупателю зависит от схемы финансирования строительства. С другой стороны, как правило, независимо от схемы финансирования, уже заплаченные деньги вернуть крайне тяжело. Ведь они не задерживаются у получателя, а транзитом идут дальше. Кроме того, договор возврата денег зачастую предполагает возможность возврата либо при условии выплаты значительного штрафа, либо после того, как будет найден новый инвестор, либо по истечении определенного срока (как правило, не меньше 30 дней).

Что же касается высокого качества работ, то, как замечает М. Копейчиков, оценки зачастую крайне субъективны. Так, у застройщика основным аргументом является то, что объект введен в эксплуатацию. А поскольку в большинстве случаев конкретные требования к объекту в договоре не прописаны, претензии предъявить крайне тяжело. В любом случае подобный спор, вероятнее всего, закончится в суде. Перспективность доказывания в данном случае во многом зависит от того, в какой форме это качество было обещано. Устные обещания практически недоказуемы, если же застройщик взял на себя определенные письменные обязательства, факт их соблюдения можно подтвердить или опровергнуть при помощи экспертизы.

«По общему правилу, застройщик отвечает за качество построенного объекта, – замечает Д. Сичкарь. – В правоотношениях строительного подряда гарантийный срок составляет

10 лет. В связи с чем покупатель может потребовать соответствующей компенсации. Если плохое качество было замечено во время самого строительства, можно обратиться в инспекцию ГАСК, которая осуществляет контроль за строительным процессом. Как правило, заказчик нанимает строительную организацию, которая определяет соответствие строительства государственным нормам и правилам».

Впрочем, как и в медицине, лучшее лечение – это профилактика заболевания. В данном случае – это контроль на этапе возведения дома. И, как уверен М. Копейчиков, ничего нельзя пускать на самотек, начиная с согласования текста договора и в течение всего срока строительства необходимо сопровождение и поддержка профессионалов – от юристов до специалистов технадзора. Естественно, их привлечение удорожает объект для заказчика, однако зачастую позволяет предотвратить нарушение его прав в будущем. ■

Рославичі

КОТЕДЖНЕ МІСТЕЧКО

Енергозберігаючі
котеджі
за акційними цінами

www.roslavichi.com.ua

044 200 38 00

066 460 00 00

