

Экономический кризис для многих стал очередным водоразделом. На фоне резкого удешевления рубля россияне, не успевшие перевести свои накопления в валюту, столкнулись с необходимостью сохранить сбережения другим способом. Многие в качестве решения выбрали инвестирование в недвижимость.

О том, насколько сейчас выгодно приобретать строящееся жилье и какие правила важно при этом соблюдать, расскажет руководитель группы строительных компаний «ВКС» Роман Харланов.



# СТРОИМ ВМЕСТЕ С ЗАСТРОЙЩИКОМ: покупка квартиры по договору долевого участия

## КУПИТЬ НЕЛЬЗЯ ОТКАЗАТЬСЯ

Чтобы правильно поставить здесь запятую, необходимо понять, почему кризисное время является мотивирующим фактором для инвестирования в недвижимость. Главная причина — это необходимость сохранить деньги, не потеряв на разнице в курсах. В данном случае новая квартира — это ценное имущество, стоимость которого в перспективе растет. Именно поэтому осень и зима 2014 года породили ажиотажный спрос — москвичи активно скупали новострой в Подмосковье и Московской области.

Какова ситуация на сегодня? На рынке недвижимости все еще сохраняется люфт: квартиры не подорожали вслед за долларом, более того, если рассматривать стоимость именно в этой валюте, то они даже подешевели.

Специалисты уверены: в настоящее время выгоднее покупать квартиру именно в новостройке, а не на рынке вторичного жилья, поскольку в дальнейшем «вторичка» только дешевеет. Инвестировать в недвижимость имеет смысл в том случае, если вы намерены ее активно использовать — жить или же сдавать помещение в аренду. Однако во втором случае не-

обходимо учитывать, что действующее налоговое законодательство предусматривает обязательное декларирование квартиры и договора аренды, а также выплату установленных налогов. Если брать динамику окупаемости такого жилья, то, как показывает опыт, вложения в покупку, ремонт, мебель и бытовую технику не окупаются арендой. По словам Романа Харланова, это более привычный объект вложений для тех, кто не хочет хранить деньги под матрасом, но в перспективе для получения доходов более выгодно вложить деньги в какой-то паевый фонд.

## ЗАКОН НА СТРАЖЕ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Распространенной практикой является вкладывание денег в недвижимость по договору долевого участия. Права таких покупателей защищает федеральный закон №214 «Закон об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 2005 г.

Именно этим законом, по утверждению Р. Харланова, руководствуется большинство крупных застройщиков – для того, чтобы надежно защитить и свое строительство, и интересы инвесторов, которые вкладывают деньги.

Второй федеральный закон, который регулирует правовые отношения между покупателем и застройщиком, – №215, он касается приобретения жилья в жилищно-строительных кооперативах.

**Какая документация должна быть у застройщика?** Первое и основное – это разрешение на строительство. Его обязательно нужно потребовать для ознакомления перед тем, как вкладывать деньги. Вторым документом является договор, подтверждающий право собственности либо аренды на участок, на котором находится новостройка. Вы должны убедиться в том, что на землю у застройщика зафиксированы права! И третье – информация о данном проекте должна быть опубликована в СМИ. Если хоть один из документов отсутствует, то закон прямо запрещает заключать договора долевого участия.

**От чего не защитит «дольщиков» 214-й закон:**

- От изменения площади. Если в течение строительства изменится проектная документация, то это повлияет и на вашу долю – она может стать больше или меньше. Преобладает обычно второй вариант, когда количество метров, проставленное в справке из БТИ, уменьшается по сравнению с той цифрой, которая стояла в договоре долевого участия. При этом застройщик не спешит возвращать лишнюю стоимость, но вы имеете полное право это потребовать.

- От оттягивания сроков сдачи жилого объекта в эксплуатацию. Затягивание сроков происходит во многом из-за принятия в 2014 г. закона о капитальном ремонте, под который подпадают и сданные в эксплуатацию

дома, в которых не проданы квартиры. То есть если застройщик продал 50% квартир, на оставшиеся 50% он по закону обязан начислять деньги на капитальный ремонт: 7,30 руб. в 2014 г., 7,80 руб. в 2015 г. за каждый квадратный метр. Отказ от оплаты – это прямое нарушение федерального закона. Поэтому многие строительные компании затягивают сроки сдачи дома в эксплуатацию до момента продажи максимального количества квартир. К сожалению, в 214-том законе ничего не сказано про сроки, и очень сложно ускорить процесс сдачи объекта в эксплуатацию.

## ВОЛШЕБНАЯ СИЛА ДЕНЕГ, или как получить хорошую скидку

Недвижимость – это весьма дорогостоящая покупка. Поэтому необходимо учесть все нюансы, которые позволят сэкономить средства.

Во-первых, не стесняйтесь торговаться. Большинство риэлторов скорее пойдут на уступки, чем будут держать твердую цену – особенно когда убедятся в вашем решении инвестировать в новостройку.

Во-вторых, тщательно сверьте метраж, указанный в справке из БТИ – если цифра меньше, чем в договоре паевого участия, смело требуйте у застройщика компенсацию за каждый квадратный метр!

В-третьих, убедитесь в том, что ваша квартира соответствует современным строительным нормативам,

утвержденным в законодательном порядке. В договоре долевого участия обычно прописываются требования по качеству приобретаемой квартиры – по закону, сданное в эксплуатацию жилье должно быть подготовлено к чистовому ремонту.

«Если квартира не пригодна к заселению, то участник долевого строительства имеет полное право потребовать устранения недостатков в разумные сроки или потребовать выплаты компенсации за несделанный ремонт» – утверждает Роман Харланов.

Ремонт в наше время стоит немалых денег, поэтому разница между капитальным и чистовым ремонтом огромна, и вы можете сэкономить приличную сумму, потребовав от строительной компании соблюдения норм сдачи жилья в соответствии с договором.

В-четвертых, откажитесь от дополнительных услуг, навязываемых застройщиком – как юридического характера (регистрация договора и т.п.), так и физического (перепланировка и прочее). Они не обязательны, но весьма существенно влияют на конечную стоимость.

В заключение отметим, что ажиотажный спрос на новостройки сейчас снижается. Однако покупка недвижимости в настоящее время – все еще выгодный способ получить материальное воплощение своих сбережений. Выбирая жилье, стоит отдать предпочтение квартире в новом доме, а не на рынке вторичного жилья – экономически это более продуманное решение. ■

