

## **НЕ СТАНЬ ОБМАНУТЫМ ДОЛЬЩИКОМ** («серые» схемы привлечения средств граждан)

Комитет по архитектуре и строительству Курганской области продолжает работу по правовой информированности граждан в области долевого строительства.

Сегодня расскажем о том, какие схемы используются для привлечения денежных средств в строительство жилья, с помощью которых обманывают участников долевого строительства. Разобраться в тонкостях схем и понять, как вести себя, чтобы не стать обманутым дольщиком.

**1. Наиболее подвержены риску граждане, заключающие договоры не напрямую с застройщиком, а с разного рода посредниками. Самые незащищенные из них те, кто заключил предварительные договоры или договоры, связанные с вексельной схемой.**

На практике все выглядит так. Застройщик заключает договор с компанией, в соответствии с которым та должна перечислить застройщику денежные средства или выполнить работы. В счет этих платежей (работ) компании-посреднику передаются права на получение квартир по завершении строительства. Далее уже она реализует жилье по предварительным или иным договорам гражданам. После чего не перечисляет деньги застройщику или не выполняет работы. Договор между застройщиком и компанией расторгается или признается не заключенным. В результате застройщик может реализовать квартиры еще раз, не зная о том, что компания уже сделала это, либо считая, что с отменой договора права на квартиры перешли к застройщику. Кроме того, недобросовестная компания-посредник может заключить несколько контрактов на одну квартиру с разными гражданами. Тем более что договоры, заключенные по подобным схемам, нигде не подлежат регистрации.

### **Совет**

Если вам предлагают заключить договор с посредником, да еще и по вексельной схеме, прежде нужно очень хорошо подумать. Как минимум – проверить, оплачены ли права на будущую квартиру посредником застройщику (выполнены ли работы). Также нужно добиться согласования договора с застройщиком либо письма от застройщика о том, что он полностью денежные средства за квартиру получил и согласовывает заключение договора.

**2. Схема с использованием ЖСК, хотя и полностью законна, по многим параметрам довольно рискованна.**

Эту схему сейчас используют все больше застройщиков. Обычно она выглядит так. Застройщик из числа своих работников или иных зависимых лиц создает ЖСК. Выбирается председатель. При этом обычно документы ЖСК составляются так, что сменить его довольно сложно. Кроме того, при подписании договора с ЖСК у пайщика обычно требуют выдачи доверенности на голосование на общем собрании, которая выписывается также на сотрудника застройщика. То есть ЖСК находится под контролем застройщика. После этого между ЖСК и застройщиком заключается инвестиционный договор, согласно которому ЖСК должен выплатить застройщику денежную сумму, а застройщик передать квартиры ЖСК, а тот в свою очередь передает квартиры своим членам, выплатившим паевой взнос.

## **На практике это может вылиться в следующие отрицательные последствия:**

1. Принятие общим собранием или правлением ЖСК решения о внесении дополнительных взносов. Особенно это опасно, если сам же ЖСК является застройщиком, а не посреднической структурой. Такое решение должно быть обосновано, но обычно обоснование находится. В судебной практике были случаи, когда пайщики доплачивали до 50% от той суммы, которую внесли первоначально. Правда, такие случаи не так часты, и обычно доплату не приходится вносить.
2. Необходимость участвовать в покрытии убытков ЖСК за год, если таковые образовались.
3. Возможность исключения пайщика из ЖСК, что обычно влечет за собой автоматически расторжение договора с ЖСК, так как в нем предусматриваются такие условия.
4. Возможность изменения устава и иных документов ЖСК не в интересах пайщика.
5. Отказ судов во взыскании неустоек и других санкций за затяжку сроков строительства и другие нарушения, поскольку отношения основаны прежде всего на членстве в ЖСК, а не на законодательстве о защите прав потребителей. Хотя практика по таким делам противоречива.
6. Сложности с расторжением договора и возвратом денежных средств, так как в уставе и внутренних документах ЖСК может быть предусмотрен такой порядок расторжения договора и возврата средств, при котором вернуть их затруднительно. Хотя в соответствии с ЖК РФ и установлен двухмесячный срок для возврата денег, и в случае проблем их можно взыскать через суд.

То есть с одной стороны схема ЖСК является полностью законной, с другой стороны права членов ЖСК защищены во многом хуже прав граждан, заключивших инвестиционные и даже предварительные договоры. При этом, как и в схемах с «посредниками», существует риск расторжения договора между ЖСК и застройщиком и реализации в результате этого квартир застройщиком третьим лицам.