



Плюсы и минусы действующих на рынке Санкт-Петербурга договоров с застройщиками

Екатерина Метелева, руководитель юридической службы
Комиссии по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО

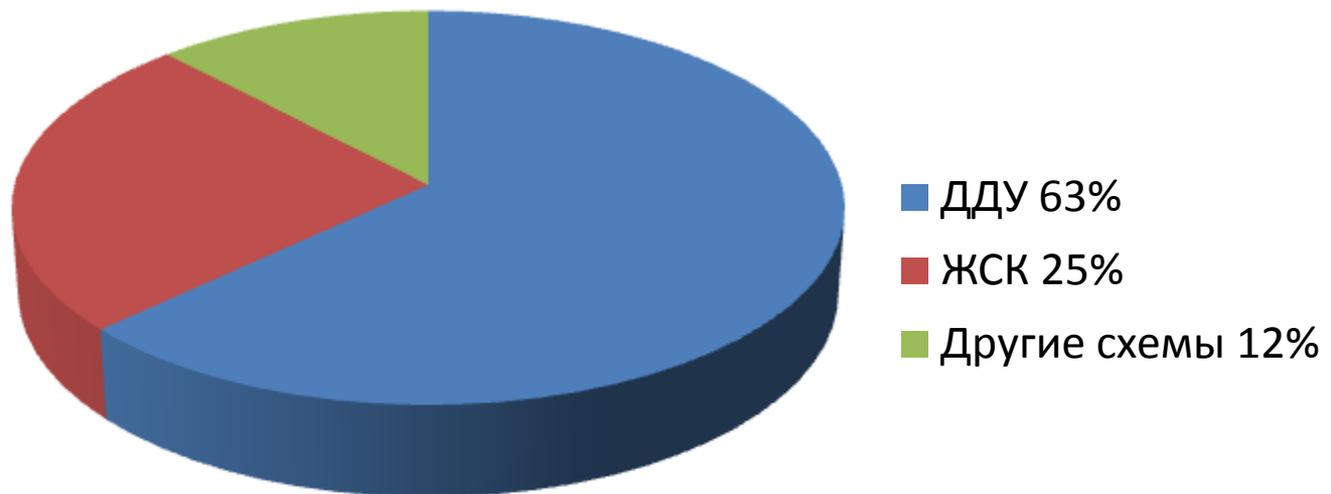
Число сделок

- За 2011 год в Петербурге зарегистрировано **73 984** сделки по купле-продаже жилья
- В том числе **24 918** договоров участия в долевом строительстве и **23 478** сделок, которые проходили с привлечением ипотеки

Источник: Управление Росреестра по Петербургу

Схемы продаж строящегося жилья

Структура схем реализации жилья



Законные способы



- **ДДУ** и **ЖСК** - полностью законные способы продажи строящегося жилья

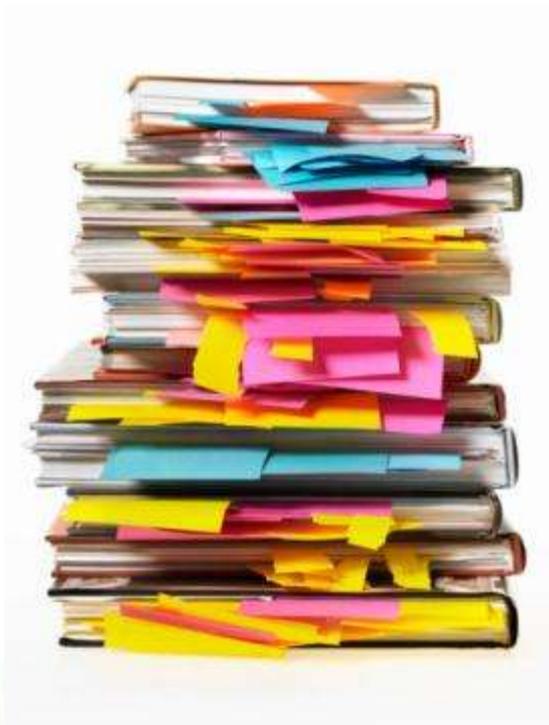
Оценка договорной базы застройщиков

- Ключевое мероприятие в рамках конкурса Доверие потребителя



Договорная база для оценки

Конкурсная
документация
номинантов



Отчетная
документация
тайных покупателей

+



Договор долевого участия.

Плюсы

- **Обязательная регистрация** в ФРС, снижение рисков двойных продаж.
- **Гарантии наличия** установленной законом документации.
- Четко прописанные правила возврата денежных средств дольщику в случае расторжения договора, в том числе по его вине при неоплате договора.
- **Финансовая ответственность** застройщика за нарушение сроков сдачи объекта.
- **Оговорены все варианты**, при которых дольщик имеет права расторгнуть договор и (или) взыскать с застройщика неустойки, пени и т.д.

Договор долевого участия.

Минусы

- **Учитывается** изменение площади лоджии.
- **Прописывается обязательство** дольщика на заключение договора на оказание дополнительных услуг.
- **Предоплата дольщиком** коммунальных услуг в течение 6-ти месяцев с момента ввода дома.
- **Непрозрачный порядок** размера оплаты коммунальных услуг.
- **Большое отступное** при расторжении - до 10%.

Ущемление прав потребителей



- **Таким образом** застройщики пытаются закрепить гарантии эксплуатации объекта после подписания акта приемки, поскольку никто не знает своих расходов.
- **Это, конечно, ущемляет права** потребителей. Им остается только искать застройщика, который предлагает более понятные условия.

Договор паенакопления в ЖСК.

Плюсы

- **Менее регламентированная** процедура заключения договора с покупателем.
- **Возможность формировать** более конкурентоспособные цены.
- **Паевые взносы**, уплачиваемые гражданином за квартиру в ЖСК, не облагаются налогом.

Договор паенакопления в ЖСК.

Минусы

- **Трудно** взять ипотечный кредит.
- **Члены кооператива** обязаны выполнять решения общего собрания или конференции.
- **Права и обязанности** – только Устав.
- **Возможность** изменения условий договора. общим собранием (дополнительные платежи).
- **Большое отступное** в случае выхода из кооператива.
- **Непрозрачные условия** оплаты коммунальных услуг.



Негативные изменения 2012 года

- **Рост числа жалоб на застройщиков, не работающих по 214ФЗ (2/3 от всех обращений в Комиссию по "долевке")**
- **Рост числа застройщиков, предлагающих предварительные договоры**
- **Рост числа застройщиков, регистрирующих аффилированные организации под конкретный объект строительства (для продажи объектов)**

Последствия для дольщиков



Получить статус участника долевого строительства, нуждающегося в защите, для таких лиц – **невозможно!**

ЧТО ДЕЛАТЬ?

Позитивные изменения в поведении покупателей жилья



- **Выявление проблем** на стадии заключения договора
- **Осмотрительность** при выборе застройщика, риэлторского агентства или ипотечного банка
- **Рост обращений** на стадии выбора застройщика
- **Рост числа обращений**
за проведением предварительных экспертиз

V ежегодный конкурс Доверие потребителя



Номинации-2012

- Риэлторское агентство
- Строительная компания
- Ипотечный банк

**Дополнительный инструмент
для потенциального дольщика по выбору компании**

Конкурс Доверие потребителя. Репутация компании



Номинация
Строительно-инвестиционная
компания
ГДСК

Победители
конкурса
2011 года



Номинация
Банк, работающий с ипотекой
ВТБ24



Номинация
Риэлторское агентство
**ПЕТЕРБУРГСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

Число участников конкурса

- 2011 год**
- **70** строительных компаний
 - **92** риэлторских агентства
 - **31** ипотечный банк

- 2012 год**
- **50** строительных компаний
 - **69** риэлторских агентств
 - **18** ипотечных банков

Номинации-2012



- Риэлторское агентство
- Строительная компания
- Ипотечный банк

Потребительский рейтинг



- **Интернет-голосование** идет 5 месяцев, стимулирует интерес.
- **Результаты интерактивных голосований** фиксируют узнаваемость бренда.
- **Исследование «Тайный покупатель»** сканирует работу отделов продаж.
- **Экспертное голосование** дает суммированную профессиональную оценку номинантам конкурса.

4 октября – что говорит потребитель?



Останавливаем
голосование
в Интернете!



Спасибо за внимание!

Екатерина Метелева, руководитель
юридической службы

Комиссии по недвижимости

Общества потребителей СПб и ЛО

+7 812 400-22-21

www.stroyproblema.ru