



события | обзоры | анализ | советы | аналитика

# ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

декабрь 2017

Подписные индексы по каталогу «Роспечать» — 79154, 79357



Эдуард Бадин



Юлия Дымова



Иван Хапалин



Артём Беляев



Олег Ефимов



Ольга Сулима



Наталья  
Пластинина

## Долевое строительство

*Эдуард Бадин  
Юлия Дымова  
Иван Хапалин  
Ирина Уколова  
Артём Беляев  
Олег Ефимов  
Вадим Черданцев  
Ольга Сулима  
Валерия Соколенко*



Владислав Порваткин



Екатерина Шаго



Оксана Филачева



Валерия Рытвина



Наталья Воропаева



Иван Городецкий



Саид Барзиев

## Методы обмана в ЖКХ

*Наталья Пластинина  
Владислав Порваткин  
Оксана Филачева  
Екатерина Шаго*

## Наличные деньги

*Валерия Рытвина  
Саид Барзиев  
Наталья Воропаева  
Иван Городецкий  
Анастасия Воропаева  
Павел Соколов*

# КОЛОНКА РЕДАКТОРА

Долевое строительство совершенно неожиданно исчезнет? Появится аналог? В любом случае наши честные граждане клюнут на новые схемы, и вам, уважаемые юристы, придётся помогать населению как и сегодня...

Удачи!  
Александр Гончаров

## ВЕДУЩИЕ ЭКСПЕРТЫ



А. Алистархов



Н. Андержанова



В. Белов



Г. Бигаева



А. Волкова



Е. Вершкова



А. Герасимов



К. Глушко



А. Елисеев



Д. Ермаков



А. Журавлева



А. Кайль



Д. Карпухин



А. Корольков



Г. Крюк



М. Кузина



С. Кукуев



Н. Красавцева



М. Кюрджев



М. Лазукин



А. Лейба



Е. Лизина



В. Мариновская



Л. Миннегалиева



О. Москалева



О. Мун



С. Назарова



О. Олейникова



Н. Пластинина



В. Петров



Е. Разумова



А. Русин



С. Сергеева



Г. Ситников



С. Слесарев



С. Соколова



А. Сорокин



Ю. Сорокина



А. Столярова



А. Стрельцова



Г. Ткаченко



В. Трофимова



Н. Фомина



Х. Плещицкая



Ю. Чаевцев

Н. Быстрицкая

Е. Кустова

А. Фалеева

**Долевое строительство**

---

**Перспективы нового закона . . . . .7**

Комментируют:



Эдуард Бадин



Юлия Дымова



Иван Хапалин



Ирина Уколова



Артем Беляев



Олег Ефимов

Вадим Черданцев



Ольга Сулима

Валерия Соколенко

**ЖКХ**

---



Наталья Пластинина

**Методы обмана в ЖКХ . . . . .47**

## Комментарии экспертов

### Мошенничество в сфере ЖКХ . . . . .63

Комментируют:



Владислав Порваткин



Оксана Филачева



Екатерина Шаго

### Наличные деньги . . . . .77

Комментируют:



Валерия Рытвина



Саид Барзиев



Наталья Воропаева



Иван Городецкий

Анастасия Воропаева

Павел Соколов



с. 7

Эдуард Бадин

...**М**ошеннические  
схемы были, есть и будут,  
пока не будет введена  
адекватная гражданская,  
административная  
и уголовная  
ответственность...



с. 18

Иван Хапалин

...**П**о некоторым  
прогнозам, переход к  
проектному строительству  
приведёт к тому, что  
отрасль покинет до  
**90 %** региональных  
застройщиков...



с. 29

Артем Беляев

...**Н**еобходимо  
пересмотреть и  
дополнить нормы  
права, регулирующие  
ответственность  
застройщика, а также  
иных лиц, влияющих  
на сроки и качество  
строительства...



с. 11

Юлия Дымова

...**П**роблема страхования  
дольщиков будет решаться  
за счёт увеличения  
стоимости жилья...



с. 33

Олег Ефимов

...**И**з собранных **34** миллиардов рублей страховых  
взносов было выплачено гражданам порядка  
**2** миллиардов...



с. 42

Ольга Сулима

... **З**а четыре года с территории Москвы было выведено **3980** объектов самовольной постройки общей площадью **1,25** млн кв. м...



с. 47

Наталия Пластинина

... **С**уды считали недоказанным жильцами — истцами факт того, что собрания не было и договор управления заключён без каких бы то ни было оснований...



с. 63

Владислав Порваткин

... **П**ока жители ждут ремонта, деньги можно положить на депозит и получить неплохой доход в виде процентов...



с. 73

Екатерина Шаго

... **Н**екоторые организации хорошо зарабатывают, пользуясь нашим незнанием дела...



с. 69

Оксана Филачева

... **Д**ействует самая классическая схема, когда долги тех, кто не платит за услуги ЖКХ, перераспределяются на тех, кто платит...



## Выходные данные

Журнал  **ЖИЛИЩНОЕ  
ПРАВО**

**Свидетельство о регистрации  
средства массовой информации  
№ ПИ 77-15531 от 20 мая 2003 г.,  
выдано Комитетом Российской  
Федерации по печати.**

**Главный редактор издательства:**  
Александр Гончаров.

**Выпускающий редактор журнала:**  
М. Быкова

**Редакционная коллегия:**  
А. Сорокин, Н. Пластинина, Е. Кустова,  
О. Олейникова, Н. Быстрицкая

**Эксперты:** Д. Болгерт, А. Герасимов,  
О. Иванихина, А. Кайль, М. Кузина, М. Лазукин,  
А. Лейба, Ф. Махмутов, О. Мун, А. Пикалова,  
А. Русин, М. Смородинов, А. Сорокин,  
Ю. Сорокина, М. Толстых, В. Трофимова,  
А. Угрюмов, К. Ханина

**PR-отдел:** tp@top-personal.ru

**Корректор:**  
О. Трофимова.

**Дизайн, верстка:**  
О. Дегнер.

**Интернет-проекты:**  
П. Москвичев.

**Альтернативная подписка:**  
tp@top-personal.ru

**Пресс-служба:**  
pr@estate-law.ru

**Руководитель отдела маркетинга:**  
В. Гончарова.

**Гл. бухгалтер**  
Н. Фомичева.

**Рекламный отдел:**  
tp@top-personal.ru

**Прямая подписка и отдел реализации:**  
tp@top-personal.ru

**Претензии по доставке:**  
tp@top-personal.ru

**Подписка: по каталогу агентства  
«Роспечать»: 79154, 79357;  
по объединенному каталогу:  
43137, 29429;  
Интер-почта: 1243.**

Редакция приглашает к сотрудничеству специалистов по жилищным проблемам. Издательство не несет ответственности за ущерб, нанесенный в результате использования, неиспользования или ненадлежащего использования информации, содержащейся в настоящем издании.

**Перепечатка материалов (полная  
или частичная) допускается только  
с письменного разрешения редакции.**

**Адрес редакции:**  
117036, Москва, а/я 10.

**E-mail: redactor@estate-law.ru  
www.top-personal.ru**

**Подписано в печать 07.11.2017.  
Формат 60x90 1/8.  
Печать офсетная, бумага офсетная.  
Тираж 2 500 экз.  
Заказ № 64-30.**

**Отпечатано в полном соответствии  
с качеством предоставленного  
электронного оригинал-макета  
в АО «ИПК «Чувашия»  
428019, г. Чебоксары, пр. И.Яковлева, 13**

 ©, 2017

ISBN 978-598172-008-6



9 785981 720086

# Перспективы нового закона

Перспективы нового закона

*На данный момент законодательство развивается в направлении отказа от договоров участия в долевом строительстве, и в качестве промежуточного этапа вводится новая схема финансирования: дольщик (покупатель) — банк (контролирующая организация) — застройщик.*





## Эдуард Бадин

юрист, ООО «Юридическая компания Беляев и Бадин» (г. Екатеринбург)



### Цены вырастут или рынок всё «устаканит»?

— Мы полагаем, что цены на жильё, несомненно, поднимутся. Все дополнительные расходы, которые лягут на застройщиков при введении в действие новых законов, войдут в стоимость квадратного метра жилья. Люди фактически будут покупать уже готовые, а не строящиеся квартиры. И не у застройщиков, а у банков, финансовая политика которых также будет влиять на ценообразование.

В перспективе действие нового законодательства о долевом строительстве приведёт к тому, что с рынка строительства недвижимости уйдут мелкие и средние застройщики, что приведёт к монополизации данной отрасли крупными организациями. В дальнейшем это скажется на росте стоимости квадратного метра.



### Цены рухнут из-за переизбытка жилья?

— На данный момент количество продаваемого жилья не соответствует потребительскому спросу. В то же время, несмотря на явную необходимость, снижение цен на жильё не предвидится. В избытке только элитное жильё. Доступного жилья для обычных граждан мало. В случае ухода с рынка жилья большинства средних застройщиков о переизбытке не может быть и речи. В новом законе указано: один застройщик — одно разрешение на строительство — один объект.



### Мошенники придумают новые схемы?

— Смекалка — основное качество русского человека. Мошеннические схемы были, есть и будут, пока не будет введена адекватная гражданская, административная и уголовная ответственность.



### Какие?

— На данный момент законодательство направлено на защиту покупателей жилых помещений и квартир, что даёт простор для мошеннических действий. Дольщикам продают нежилые помещения под видом жилых,

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ, КОТОРЫЕ ЛЯГУТ  
НА ЗАСТРОЙЩИКОВ ПРИ ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ  
НОВЫХ ЗАКОНОВ, ВОЙДУТ В СТОИМОСТЬ  
КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ**

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**



**Юлия Дымова**

юрист (г. Тверь)



### «Сырой» закон об отмене «долёвки» или отличная идея?

— Жилищный вопрос всегда стоял в России достаточно остро. Особенно осложнилась ситуация с жильём после того, как государство практически отказалось от практики предоставления бесплатных квартир работающим на предприятиях и в учреждениях гражданам. Теперь подавляющее

**ПРОБЛЕМА СТРАХОВАНИЯ ДОЛЬЩИКОВ  
БУДЕТ РЕШАТЬСЯ ЗА СЧЁТ УВЕЛИЧЕНИЯ  
СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ**

большинство россиян вынуждены решать свои жилищные проблемы самостоятельно, но, учитывая высокий уровень цен в крупных городах и непропорциональные зарплаты, приобрести жильё сразу получается лишь у редких счастливиц. Остальные прибегают к самым разным способам — от ипотечного кредитования до долевого участия.

В настоящее время долевое участие — главная, а в некоторых случаях и единственная, возможность для миллионов россиян существенно сэко-

номить при приобретении нового жилья. Долевое участие предполагает внесение денежных средств за покупку квартиры вперёд, за весьма продолжительный срок до постройки и сдачи нового жилого дома в эксплуатацию. В некоторых случаях квартиры приобретаются ещё на стадии котлована, в других — в процессе строительства дома. Но и в тех, и в других случаях дольщики серьёзно рискуют.



### Феномен «обманутых дольщиков»: откуда и почему?

— Двухтысячные годы породили в России феномен «обманутых дольщиков». Так называют людей, заплативших за приобретение жилья в строящемся или недостроенном доме, но так и не получивших ни долгожданных квартир — потому что дом так и не был достроен, ни собственных денежных средств. Между тем для многих из них средства действительно были последними. Но даже и для тех, кто инвестировал в долевое строительство с целью заработать впоследствии на разнице между стоимостью покупки на этапе строительства и ценой готовой квартиры, перспектива остаться без значительной суммы денег тоже является нерадостной.

Первоначально одной из главных причин появления обманутых дольщиков было элементарное мошенничество застройщиков. Когда долевое строительство было ещё относительно новым явлением, на рынок выходили как добросовестные застройщики, так и мошенники, рассчитывавшие на быстрое обогащение по самой простой схеме — распродать квартиры в несуществующем доме, после чего просто скрыться с крупной суммой денег. Затем, по мере роста финансовой и правовой грамотности населения, количество целенаправленных мошенников среди застройщиков стало сокращаться. На первое место вышли две другие причины появления обманутых дольщиков.

Первая причина — строительство жилого дома с нарушением существующего законодательства и строительных норм. Дом действительно строят, предоставляют дольщикам квартиры, но затем оказывается, что разрешение на строительство отсутствовало или же строительство осуществлялось с многочисленными нарушениями. В результате задерживается ввод

дома в эксплуатацию, в наиболее тяжёлых случаях муниципальные власти распоряжаются о сносе подобных строений. Регулярно практически в каждом крупном российском городе происходит снос таких домов. Чаще всего это те дома, которые были построены — как многоэтажные и многоквартирные — на участке для индивидуального жилого строительства.

Вторая причина — банкротство строительных компаний. После ухудшения экономической ситуации в стране в 2014-2015 годах, сопровождавшегося валютной инфляцией и снижением покупательной способности населения, многие компании-застройщики оказались просто не в состоянии выполнять свои обязательства перед участниками долевого строительства. Для компаний-застройщиков стало представлять серьёзную проблему оплатить доведение строительства до конечного этапа. Разумеется, экономический кризис затронул в большинстве своём малые и средние компании, но именно они специализировались на строительстве жилья эконом-класса, поэтому среди их дольщиков наибольшее количество людей с невысокими доходами.

Проблема обманутых дольщиков приобрела огромные масштабы. Если ознакомиться с новостными лентами российских масс-медиа, то становится ясно, что протесты обманутых дольщиков в настоящее время проходят практически во всех регионах. Отчаявшиеся люди готовы на такие крайние меры, как голодовки, митинги у административных учреждений, перекрытие дорог.

В итоге о проблеме долевого строительства в целом заговорили на самом высоком уровне. Президент Владимир Путин отдал распоряжение о постепенном замещении долевого строительства проектным. Это означает, что квартиры в перспективе станут продавать только после ввода домов в эксплуатацию. Данное решение аргументируется необходимостью защиты интересов дольщиков, но на самом деле ощутимо бьёт по карману и застройщиков, и простых граждан. Система долевого строительства позволяла строительным компаниям использовать более дешёвые для них, чем банковские кредиты, средства дольщиков. В свою очередь, покупка квартир по договорам долевого участия давала гражданам весьма ощутимый шанс получения жилья по гораздо более низким, по сравнению с готовыми домами, ценам.



## Какой будет реальность?

— В случае перехода на систему проектного строительства возрастут как затраты на строительство, так и цены на жильё. Купить квартиры для многих граждан станет просто невозможно. В этой ситуации представляется куда более правильным решением не полностью ликвидировать, а реформировать систему долевого строительства. Добиться решения этой задачи можно за счёт установления более жёсткого контроля за деятельностью компаний–застройщиков, введения систем государственной

**ВСЁ ЭТО СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ О ГЛУБОКОЙ  
НЕДЕЕСПОСОБНОСТИ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ СИСТЕМЫ  
СТРАХОВАНИЯ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И О  
ПОТРЕБНОСТИ В ЕЁ СКОРЕЙШЕМ КАРДИНАЛЬНОМ  
РЕФОРМИРОВАНИИ**

поддержки строительства, модернизации системы страхования долевого строительства. Полная же ликвидация долевого строительства в условиях современной России станет колоссальной проблемой, которая повлечёт за собой самые разные социальные, экономические и даже политические последствия.

Как известно, главной проблемой в настоящее время является невозможность строительных компаний завершить строительство и сдачу в эксплуатацию объектов. Связано это в большинстве случаев не с некоей злокозненностью застройщиков, а с банальной нехваткой денежных средств. И именно этот вопрос необходимо решать в процессе реформирования самой системы долевого строительства. Прежде всего участники долевого строительства должны быть защищены от банкротства строительных



компаний и получить гарантии того, что в любом случае получат назад свои средства или смогут воспользоваться квартирами, которые будут для них отстроены с помощью привлечения страховых средств или другими строительными компаниями.



### **Если говорить про страхование долевого строительства, то в чём главная проблема?**

— Согласно федеральному законодательству (ФЗ-127), в случае банкротства строительной организации первоначальные выплаты за счёт продажи её имущества осуществляются лицам, понёсшим ущерб здоровья в результате деятельности компании. Вторая очередь — работники строительной организации, которым необходимо выплатить задолженность по заработной плате, пособиям, больничным. Лишь затем наступает очередь участников долевого строительства. Дольщики могут получить либо квартиры в незавершённом доме, либо денежные средства, вырученные от продажи незавершённого строительного объекта. Однако эта схема работает далеко не во всех случаях, тем более что банкротящаяся компания просто может не иметь на своих счетах никаких средств и не располагать никаким имуществом, которое можно было бы реализовать и выплатить всем дольщикам положенные деньги. Поэтому вопрос о страховании договоров долевого участия давно является для российской правовой системы крайне актуальным.

До последнего времени законодательством (ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости») был предусмотрен добровольный механизм страхования. То есть участники долевого строительства застраховывались от возможных рисков исключительно в добровольном порядке. Однако практика показала неэффективность данного механизма. Решить остро стоящую проблему страхования обманутых дольщиков он не смог.

Дело в том, что основанием для предоставления страховой выплаты, согласно действующему законодательству, являлось признание компании-застройщика банкротом или введение в отношении неё конкурсно-

го производства. То есть интересы дольщиков вроде бы гарантировались страховкой. На самом деле действительность оказалась куда более печальной. Затяжные судебные процессы, которые могут длиться практически бесконечно, приводили к тому, что дольщики всё равно оказывались без денег.

С другой стороны, сами страховые компании также не торопились с наращиванием портфеля по страхованию договоров долевого строительства. Дело в том, что строительные объекты имеет смысл страховать на огромные суммы — на сотни миллионов и миллиарды рублей. Поэтому, учитывая все риски, связанные с деятельностью компаний-застройщиков, страховщики просто боялись связываться с ними. Ведь достаточно обанкротиться даже двум компаниям, застраховавшим свои объекты, чтобы крупная страховая компания обанкротилась сама, оказавшись не в силах обеспечить страховые выплаты в миллиарды рублей. Естественно, что страховые компании работали с застройщиками крайне неохотно. Тем более что компании-застройщики в существовавшей модели страхования могли вообще ни о чём не беспокоиться, а полностью перекладывать всю свою ответственность перед дольщиками на страховые компании. К началу 2017 года в России так и не были произведены страховые выплаты по договорам долевого участия. Всё это свидетельствует о глубокой недееспособности существующей системы страхования долевого строительства и о потребности в её скорейшем кардинальном реформировании.

Исправит ли ситуация компенсационный фонд? В целях исправления сложившейся ситуации ещё летом 2017 года был внесён законопроект «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков»,

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**



### **Иван Хапалин**

*адвокат, управляющий партнёр Центра  
правовых отношений, г. Москва*

## **«Долёвка» forever?!**

### **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО «Сырой» закон об отмене «долёвки» или отличная идея?**

— 30 октября 2017 г. президент Российской Федерации Владимир Путин поручил правительству Российской Федерации начать разработку плана по постепенному отказу от практики долевого строительства. Формальным поводом для принятия такого решения руководством страны стала очень актуальная для современной России проблема обманутых дольщиков, принявшая действительно глобальные масштабы.

Проблема обманутых дольщиков нуждалась в решении. Как известно, экономические проблемы, с которыми столкнулась Россия вследствие кризиса 2014-2015 гг., привели к негативным последствиям для многих сегментов российского бизнеса. Так, очень пострадала сфера строительства, что было связано с валютной инфляцией и снижением покупательной способности граждан. Продажи жилья, в том числе и в новостройках, серьёзно упали, тогда как стоимость строительных материалов, техники, работ отнюдь не снизилась.

В результате многие компании–застройщики, в том числе и те, кто ранее очень добросовестно работал в своей нише, оказались на грани бан-

кротства. Они не смогли завершить строительство объектов, в результате чего огромное количество участников долевого строительства оказались в сложнейшей ситуации — ни квартир, ни денег. Система страхования долевого участия также оказалась полностью неэффективной: не было проведено ни единой выплаты, что объясняется боязнью страховых компаний работать с компаниями-застройщиками. Ведь выплаты даже по нескольким объектам способны легко разорить страховую компанию, тогда как компания-застройщик фактически просто переложит свою ответственность перед дольщиками на страховщика.

Конечно, проблема обманутых дольщиков не нова. Но прежде с ней сталкивались в основном те граждане, кто в погоне за дешёвыми квартирами заключали договоры долевого участия с ненадёжными застройщиками. Такие застройщики либо просто скрывались с полученными денежными средствами, так и не начав строительство, либо сдавали строительные объекты, построенные с многочисленными нарушениями. В некоторых случаях муниципальными властями даже принимались решения о сносе подобных жилых домов. Однако все эти случаи не были столь массовыми. Именно кризис рынка недвижимости нанёс серьёзный удар по огромному количеству российских компаний-застройщиков и породил ещё большее количество обманутых дольщиков. На этом фоне государство не могло не вмешаться в сложившуюся ситуацию, тем более что она действительно стала критической, а проблема обманутых дольщиков способствовала росту социального недовольства и кризису доверия к власти.



### **Какой будет реальность?**

— Итак, к чему приведёт закон об отмене долевого строительства? Решение о начале процесса отмены долевого строительства аргументируется именно заботой о правах и интересах российских граждан, вступающих в отношения долевого участия. То есть государство вроде как выступает на стороне обманутых дольщиков и стремится обезопасить россиян от действий недобросовестных застройщиков или компаний, которые по каким-либо причинам не способны справиться с завершением строительства и сдачей объекта в эксплуатацию. Однако почему-то власть решила

действовать самыми радикальными методами из всех возможных, а именно — просто ликвидировать долевое строительство на корню.



### К каким это может привести последствиям?

— Во-первых, граждане становились участниками долевого строительства в большинстве своём не от хорошей жизни и не от стремления к наживе, а в попытках с минимальными затратами решить свои жилищные проблемы. Известно, что стоимость жилья в России очень высока, и позволить себе сразу купить готовое жильё могут очень немногие россияне.

**ВЛАСТЬ РЕШИЛА ДЕЙСТВОВАТЬ САМЫМИ  
РАДИКАЛЬНЫМИ МЕТОДАМИ ИЗ ВСЕХ  
ВОЗМОЖНЫХ, А ИМЕННО — ПРОСТО  
ЛИКВИДИРОВАТЬ ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
НА КОРНЮ**

Долевое строительство предполагало возможность покупки квартиры на этапе строительства, причём самые дешёвые квартиры можно было купить на этапе котлована. Те, кто, рискуя собственными средствами, покупали квартиру на стадии котлована, на выходе получали жильё по гораздо более низкой цене, чем в случае приобретения готовой квартиры. Конечно, всегда существовал фактор риска, но во многих случаях его можно было обойти, сотрудничая с проверенными строительными компаниями и не прельщаясь подозрительно дешёвыми предложениями.

Во-вторых, большинство компаний–застройщиков, особенно относимых к категории среднего бизнеса, никогда не обладали достаточным количеством собственных средств для постройки дома с котлована и до сдачи в эксплуатацию. Именно с целью финансирования строительства и заключались договоры долевого участия, после чего средства граждан направлялись на оплату строительных материалов, труда рабочих, проведение коммуникаций и сопутствующие затраты. При этом строительство на средства дольщиков обходилось компаниям–застройщикам куда дешевле, чем строительство на деньги, взятые в кредит у банковских организаций. То есть благодаря долевого строительству существенно снижали свои затраты и сами застройщики.

### **Проектное строительство: плюсы и минусы.**

— Согласно планам руководства страны, на смену долевого строительству должно прийти проектное строительство. Что это означает? Квартиры будут продаваться покупателям уже после сдачи дома в эксплуатацию. Таким образом, на первый взгляд, граждан обезопасят от рисков незавершённого строительства или признания строительства незаконным. Эта мера должна вынудить уйти с рынка и «ненадёжные» компании, которые не обладают серьёзными средствами для завершения строительства своих объектов и рассчитывают исключительно на деньги дольщиков. Все риски, связанные со строительством, возьмут на себя девелоперы, а также банки, которые будут предоставлять им кредиты. Граждане окажутся вроде как более защищёнными. Выиграют и муниципальные власти, поскольку города страны избавятся от долгостроев, часто целых кварталов недостроенных пустых домов.

Определённая централизация, особенно в крупных городах, действительно пошла бы на пользу российской строительной отрасли. И не только из соображений обеспечения безопасности дольщиков, но и для улучшения качества контроля над проведением работ, соблюдения всех строительных норм, а главное — возвращения принципа централизованной застройки городов, перехода от точечной застройки к строительству жилых комплексов и микрорайонов.



Но проблема в том, что в настоящее время при строительстве большинства объектов недвижимости до 30-40 % используемых средств составляют именно средства участников долевого строительства. Более половины квартир продаются ещё на стадии котлована, тогда как полностью готовые квартиры покупает лишь 5-10 % покупателей. Таким образом, стоимость квартир в случае перехода на модель проектного строительства сразу же возрастёт для покупателя, причём очень существенно.

Основным последствием отмены долевого строительства для населения станет лишение граждан возможности покупки жилья на стадии котлована и на различных этапах строительства. Приведёт это к тому, что значительная часть россиян окажется не в состоянии купить готовую квартиру, которая будет на 30-40 %, а то и на 50 % дороже, чем квартира на стадии котлована. Им придётся либо покупать квартиры меньшей площади и худшего качества, в худших домах и районах, либо отказываться от этой идеи вообще и брать ипотеку.

К банковскому кредитованию будут вынуждены обращаться и застройщики, которые захотят остаться в отрасли и обеспечивать строительство объектов от начала и до конца. Но поскольку кредиты банков обходились всегда дороже, чем средства дольщиков, это также станет причиной для отдельного повышения цен на готовые квартиры. Сегодня редко какие застройщики обходятся без привлечения заёмных средств банковских организаций, но возможность привлечения средств дольщиков позволяет значительно удешевить процесс строительства по сравнению с полным банковским финансированием.

### **Монополист появится скоро?**

— В реальности выиграют монополисты и банки. В результате отмены долевого строительства однозначно выиграют две группы. Во-первых, это крупные строительные компании, которые обладают большими собственными средствами и способны оплатить строительство домов и целых жилых комплексов от начала и до конца, затем вдоволь заработав на продаже дорогих готовых квартир. Такие компании быстро и без особых проблем

вытеснят более мелких застройщиков, превратившись в монополистов отрасли. По некоторым прогнозам, переход к проектному строительству приведёт к тому, что отрасль покинет до 90 % региональных застройщиков. Между тем именно небольшие компании–застройщики при всех рисках сдавали недорогое жильё, востребованное гражданами с невысоким уровнем доходов. Крупные же компании заинтересованы в централизованном возведении масштабных жилых комплексов.

**ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ РОССИЯН ОКАЖЕТСЯ  
НЕ В СОСТОЯНИИ КУПИТЬ ГОТОВУЮ КВАРТИРУ,  
КОТОРАЯ БУДЕТ НА 30-40 %, А ТО И НА 50 %  
ДОРОЖЕ, ЧЕМ КВАРТИРА НА СТАДИИ КОТЛОВАНА**

Естественно, что большинство таких крупных компаний имеют прочные связи с государственными структурами, а то и вообще аффилированы с ними, и это обстоятельство также облегчит монополизацию отрасли. Хотя сторонники проектного строительства утверждают, что такие компании являются надёжными и не оставляют после себя обманутых дольщиков, известна роль конкуренции для развития рынка. Монополизация же повлечёт за собой также всем известные проблемы, связанные, в том числе, и с невозможностью выбрать жильё по другим ценам.

Исчезновение большинства малых и средних компаний не окажет позитивного влияния на российскую экономику. На самом высшем уровне неоднократно говорилось о необходимости поддержки предпринимателей, стимулировании развития малого и среднего бизнеса. Однако принятие данного решения фактически выдавит многих застройщиков из отрасли и создаст препятствия для появления новых строительных компаний.

Во-вторых, в выигрыше окажутся и банковские организации. К ним будут обращаться те компании–застройщики, которые попытаются остаться в отрасли и будут вынуждены брать кредиты. Кроме того, в банки будут вынуждены обращаться и простые граждане, у которых не останется иного выхода купить квартиру, кроме как приобрести её с помощью банковских программ ипотечного кредитования.

**ПО НЕКОТОРЫМ ПРОГНОЗАМ, ПЕРЕХОД К  
ПРОЕКТНОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ ПРИВЕДЁТ К ТОМУ,  
ЧТО ОТРАСЛЬ ПОКИНЕТ ДО 90 % РЕГИОНАЛЬНЫХ  
ЗАСТРОЙЩИКОВ**



**Бюрократия будет тормозом нового строительства?**

— Так что же может помешать новому строительству? Примечательно, что решение об отмене долевого строительства было принято вскоре после того, как государством были предприняты шаги в направлении защиты участников долевого строительства. Например, летом 2017 года была введена новая система страхования долевого строительства, полностью от-

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**

## **Ирина Уколова**

эксперт АО «СУ-155»



### **Можно ли оставить «долёвку», реформировав её?**

— В моем понимании и по опросу коллег, работающих у застройщиков и с долевым строительством, долевое строительство необходимо сохранить. За более чем 10 лет существования Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов

**ГУБИТ ХОРОШЕЕ ДЕЛО НЕ ЗАКОН,  
А ТЕ, КТО ЕГО ПРИМЕНЯЕТ**

и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон об участии в долевом строительстве) в закон внесено достаточно изменений, регулирующих деятельность застройщика: установлен порядок расходования средств застройщиком, введены процедуры контроля за деятельностью застройщиков, предусмотрена защита участников долевого строительства в случае нарушения застройщиком данного закона.

Другой вопрос, что многие нормы закона по этой самой защите участников долевого строительства не работают, сталкиваясь с практикой при-

менения закона. Например, статьёй 8 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрена неустойка за нарушение сроков передачи. На практике же получается, что суды снижают размер такой неустойки от 4 до 20 раз, что обесценивает и выхолащивает положения закона. Поэтому закон нужно не отменять, а наоборот — осуществлять его исполнение и надлежащее применение. Это — первое в защиту «долёвки».

**БАНКРОТСТВО МНОГИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ И БЫЛО  
СВЯЗАНО С ТЕМ, ЧТО ОНИ НЕ РАБОТАЛИ ПО  
ЗАКОНУ ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Второе, и, наверное, самое очевидное: застройщик, привлекая денежные средства граждан без процентов на кредит, может устанавливать на старте продаж достаточно низкие цены. К тому же такое привлечение позволяет выйти на рынок средним застройщикам, не давая монополизировать рынок и, опять же, снижая цены.

Третье: чтобы что-то отменять, необходимо чётко, ясно и продуманно, эффективно это «что-то» заменить. Пока же из того, что предлагается, нет ни одного из этих составляющих. Кстати, банкротство многих застройщиков и было связано с тем, что они не работали по Закону об участии в долевом строительстве. Только с этим никто разбираться не хочет и не желает.

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**



**Артём Беляев**

юрист, ООО «Юридическая компания Беляев и Бадин» (Екатеринбург)

# «Долёвка» никого не «достала». «Достали» недобросовестные застройщики

Появление Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» было вызвано множественностью фактов обмана и злоупотребления со стороны застройщиков.

Несмотря на то, что в российском законодательстве ФЗ-214 является наиболее потребителеориентированным и направленным на максимальную регламентацию процесса привлечения денежных средств, а также защиту от мошеннических действий недобросовестных застройщиков,



количество обманутых участников долевого строительства всё равно достаточно велико.

Эти обстоятельства вызывают необходимость дополнительной защиты простых граждан – дольщиков. В связи с этим органы государственной власти Российской Федерации разрабатывают и вводят изменения в действующее законодательство, связанное с защитой участников долевого строительства.

**НЕОБХОДИМО ПЕРЕСМОТРЕТЬ И ДОПОЛНИТЬ  
НОРМЫ ПРАВА, РЕГУЛИРУЮЩИЕ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРОЙЩИКА, А ТАКЖЕ  
ИНЫХ ЛИЦ, ВЛИЯЮЩИХ НА СРОКИ И КАЧЕСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**



**Можно ли оставить «долёвку», реформировав её?**

— Несомненно! Приобретение жилья на стадии строительства является для многих единственной на данный момент возможностью покупки квартиры. Стоимость квадратного метра жилья, приобретаемого на стадии котлована, на 30 % ниже, чем у аналогичного объекта, но достроенного и введённого в эксплуатацию.

Закон о долевом участии необходимо реформировать, что на данный момент и происходит. Но при введении новых правовых актов необходимо одновременно учитывать не только права дольщиков, но и иные факторы: влияние на рынок жилья, фактическую возможность исполнения нововве-

дённых правил, создание условий для конкурентоспособных застройщиков без создания монополий на строительство и финансирование и т. д.

Необходимо пересмотреть и дополнить нормы права, регулирующие ответственность застройщика, а также иных лиц, влияющих на сроки и качество строительства.

**СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ,  
ПРИБРЕТАЕМОГО НА СТАДИИ КОТЛОВАНА, НА  
30 % НИЖЕ, ЧЕМ У АНАЛОГИЧНОГО ОБЪЕКТА, НО  
ДОСТРОЕННОГО И ВВЕДЁННОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**



**Фонд, недавно созданный, — это как АСВ, но без денег?**

— Модели компенсационного фонда и агентства страхования вкладов по своей направленности имеют множество схожих черт. Основная цель — защита прав простых граждан (вкладчиков, дольщиков). В то же время по организационной форме, порядку осуществления деятельности, гражданско-правовому регулированию, правовым последствиям и воз-

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**


**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**



**Олег Ефимов**

юрист, управляющий партнёр правового  
партнёрства «Ефимов и партнеры»

# Чем так «достала» страну «долёвка»?

 **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО** Можно ли оставить «долёвку», реформировав её?

— Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», коротко именуемый законом о долевом участии, принятый в 2004 году, был призван урегулировать существовавший на тот момент на рынке долевого участия хаос. Однако возлагавшиеся на него надежды он не оправдал. «Долёвка» как была, так и осталась одним из достаточно законных способов отъёма денег у наивных граждан. Изменились столько сами схемы.



### **Фонд, недавно созданный, — это как АСВ, но без денег?**

— Действительно, «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» — это аналог АСВ, и на данный момент в нём немного денег, поскольку в целом рынок далеко не на подъёме, а большинство застройщиков постарались начать строительство до начала действия закона.

Эффективной работы фонда не приходится ожидать, о чём свидетельствует поручение Президента РФ проработать вопрос о постепенном отказе от системы долевого строительства жилья.

**ИЗ СОБРАННЫХ 34 МИЛЛИАРДОВ РУБЛЕЙ  
СТРАХОВЫХ ВЗНОСОВ БЫЛО ВЫПЛАЧЕНО  
ГРАЖДАНАМ ПОРЯДКА 2 МИЛЛИАРДОВ**



### **Какие провалы «долёвки» Вас шокировали как юриста?**

— «Долёвка» сама по себе всегда являлась одной из самых рискованных сделок с недвижимостью. Длительное время работая с «долёвкой» как на стороне граждан, так и на стороне застройщиков, я однозначно являюсь противником долевого участия в строительстве жилья. При этом абсолютно все попытки государства навести порядок сталкивались с суровой реальностью. Неустойки и штрафы столкнулись с судебной системой, кратно снижающей ответственность застройщиков, а страхование ответственности застройщиков так и не заработало. Из собранных 34 миллиардов рублей страховых взносов было выплачено гражданам порядка 2 миллиардов, а впоследствии ввиду неэффективности заменено взносами в Фонд.



### «Сырой» закон об отмене или отличная идея?

— С моей точки зрения, долевое участие в строительстве давно пора было запретить. Польза от него была мнимой, поскольку фактически проблемы обманутых граждан ложились на плечи налогоплательщиков. С моей точки зрения, государство не должно компенсировать гражданам рискованные схемы вложения денежных средств, а «долёвка» на данный момент таковой является.



### Какой будет реальность?

— На самом деле никаких потрясений, с моей точки зрения, не будет. Крупные застройщики уже давно перешли к схеме проектного финансирования стройки банками, а мелкие застройщики несут уж слишком много рисков, которые никак не компенсируются относительно низкой ценой квадратного метра.



### Цены вырастут или рынок всё «устаканит»?

— Цены вряд ли изменятся, поскольку рынок на данный момент перенасыщен предложением уже готового жилья. При этом ряд застройщиков уже достаточно давно реализует предлагаемую Президентом РФ схему отказа от долевого участия, строя жильё за счёт заёмного банковского капитала.



### Цены рухнут из-за переизбытка жилья?

— Ожидать падения цен также не придется. На цены не смогло повлиять даже увеличение налога на имущество, рассчитываемого на основе кадастровой стоимости. Застройщики готовы ждать и нести расходы на содержание, но не готовы снижать стоимость жилья.

 **Монополист появится скоро?**

— Бизнес стремится к укрупнению — это всеобщая тенденция, однако рынок и антимонопольное законодательство являются весьма эффективными средствами регулирования цен. При этом крупный бизнес, с моей точки зрения, более стабилен и клиентоориентирован в отличие от мелкого и среднего бизнеса, который сегодня есть, а завтра его уже нет.

**ЗАСТРОЙЩИКИ ГОТОВЫ ЖДАТЬ И НЕСТИ  
РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ, НО НЕ ГОТОВЫ  
СНИЖАТЬ СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ**

 **Бюрократия будет тормозом нового строительства?**

— Бюрократии, вероятно, станет даже меньше, поскольку муниципалитетам гораздо тяжелее диктовать свои незаконные требования крупному бизнесу, а штат юристов компаний способен эффективно преодолеть если не все, то большинство препятствий. При этом нужно понимать, что на бюрократию тратились значительные средства, что отражалось на итоговой

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**

**Вадим Черданцев**

юрист, GR, специалист по реформам

# Отмена долевого строительства

Долевое строительство

 **«Сырой» закон об отмене или отличная идея?**

— За последние несколько лет экономические проблемы некоторых застройщиков вывели на новый политический уровень дискуссию об эффективных инструментах защиты интересов физических лиц – участников долевого строительства. Результатом этой дискуссии стало политическое заявление Президента Российской Федерации В.В. Путина в октябре 2017 года о проработке вопроса отказа от принципов долевого строительства жилья. В настоящее время речь о конкретном законопроекте не идёт. Перспективы отмены 214-ФЗ напрямую зависят от того, какой будет ситуация



вокруг долгостроев, будет ли население остро реагировать на нарушения обязательств со стороны застройщиков. Вероятность решительных действий со стороны властей в предвыборный год крайне высока. Нельзя сказать, что властями сделано голословное политическое заявление.

С 2016 года федеральные власти накапливают компетенцию в решении проблемных вопросов долевого строительства, так как практически в ручном режиме решают проблемы достройки объектов печально известного застройщика «СУ-155». Последние сводки из регионов также не внушают

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПРЕВЫШАЕТ СПРОС, ЧТО УЖЕ ПРИВЕЛО К ЗАТОВАРИВАНИЮ И УВЕЛИЧЕНИЮ НА РЫНКЕ ДОЛИ КВАРТИР, ПРЕДЛАГАЕМЫХ В СДАННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ДОМАХ**

властям оптимизма — государство вынуждено реагировать на сигналы от населения. Недавний арест владельца московского девелопера, строившего жильё возле парка Царицыно, в этом смысле симптоматичен. Отказ от 214-ФЗ не потребует каких-либо масштабных изменений в российском законодательстве.

С точки зрения юридической техники, реализовать отмену долевого строительства можно легко и быстро. Ломать — не строить, как говорится. Первичный рынок жилья в юридическом смысле просто максимально сблизится с рынком вторичного жилья. Другими словами, застройщики будут осуществлять продажи квартир по договорам купли-продажи недвижимости. Собственно, по наблюдениям аналитиков, в 2017 году до 1/4 квартир застройщики уже продают по такой схеме.



## Какой будет реальность?

— Отказ от принципов долевого строительства может повлечь в среднесрочной перспективе уход с рынка небольших девелоперов и тех, чья рентабельность основана исключительно на привлечении денег от граждан. Низкий уровень инфляции в стране повышает доступность дешёвых денег. Отчасти поэтому стала возможна ипотека со ставкой 8-10 % для населения. Относительно дешёвые деньги могут достаться и застройщикам. Отчасти поэтому идея властей о внедрении проектного финансирования в жилищном строительстве и отмене 214-ФЗ является жизнеспособной.

**ВЛАСТИ ГОТОВЫ ВЫВЕСТИ НА СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
РЫНОК ДЕВЕЛОПЕРОВ С ГОСУДАРСТВЕННЫМ  
УЧАСТИЕМ, ЧТОБЫ СДЕРЖАТЬ РОСТ ЦЕН ИЛИ  
ДАЖЕ ПОНИЗИТЬ ИХ**

Нельзя говорить о том, что цены на недвижимость в России резко поднимутся в случае реформы. Стоимость недвижимости зависит не только от издержек застройщиков при строительстве, но от ситуации со спросом-предложением и конкуренцией в целом. В настоящее время на рынке строящегося жилья сложилась ситуация, когда предложение превышает

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**



## **Ольга Сулима**

*адвокат*

Хочу внести ясность. Дело в том, что понятие «самовольная постройка» в законодательстве РФ уже есть. Это статья 222 Гражданского кодекса РФ. В этой норме подробно прописано, что считать самовольной постройкой, и указана возможность признать право собственности на такое строение через суд. Кроме того, не так давно, в июле 2015 года, в ГК РФ добавлены изменения, которые коснулись ответственности за самовольное строительство, уточнён порядок действий и меры ответственности при возведении незаконных построек.

Я бы назвала новый законопроект более подробной версией ст. 222 ГК РФ. В нём приводится уже существующее понятие «самовольная постройка», а порядок сноса либо приведения такого здания в соответствие с установленными требованиями регламентирован более подробно. Таким образом, можно сказать, что этот закон более полезен судам и судьям. Им станет понятнее, какие решения выносить по делам подобного рода. Кроме того, предполагается запретить принимать во внесудебном порядке решения о сносе здания, если право собственности на него уже зарегистрировано в ЕГРН, а также если оно построено до 2001 года, когда вступил в силу Земельный кодекс.

По этой причине не думаю, что на рынке недвижимости произойдут какие-то глобальные перемены.

Немного статистики. По данным начальника Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы Сергея Шогурова, за четыре года с территории Москвы было выведено 3980 объектов самовольной постройки общей площадью 1,25 млн кв. м. Согласитесь, для Москвы это не так уж и много. Официальной статистики по количеству самовольных построек на территории РФ нет, но не думаю, что их процент велик.

Кроме того, скорее всего, узаконить самовольную постройку заинтересованы те, кто в ней проживает либо иным образом пользуется этим зданием. Им просто станет спокойнее, что их теперь не снесут

**ЗА ЧЕТЫРЕ ГОДА С ТЕРРИТОРИИ МОСКВЫ БЫЛО  
ВЫВЕДЕНО 3980 ОБЪЕКТОВ САМОВОЛЬНОЙ  
ПОСТРОЙКИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1,25 МЛН КВ. М**

ошибочно. Вряд ли после того, когда такие строения будут наконец-то узаконены, их тут же выставят на продажу. Люди просто будут уже проживать и пользоваться помещениями, оформленными в установленном законом порядке. По этой причине не предвидится роста выставяемой на продажу недвижимости и, как следствие — обвала цен на него.

Без мошенников, к сожалению, никуда. Но с принятием нового закона реализовать мошеннические схемы с самовольными постройками будет сложнее. Ведь большинство таких схем связано с элементарным игнорированием правил оформления таких зданий. Дом строится и никак не оформляется вообще. Отсюда — живущие в нём не платят имущественный налог, очень часто подключаются к коммуникациям и

пользуются этими ресурсами также незаконно и бесплатно. Снести такую постройку тоже не так уж и просто: требуются длительные судебные тяжбы.

Но теперь у судов будут подробно расписанные механизмы, с помощью которых им будет легче решать: разрешить оформлять или сносить. Ведь по вышеназванным причинам владельцам таких незаконных зданий не всегда выгодно узаконить свои квадратные метры. А потому с такой инициативой в суд приходится обращаться представителям органов власти.

**С ПРИНЯТИЕМ НОВОГО ЗАКОНА РЕАЛИЗОВАТЬ  
МОШЕННИЧЕСКИЕ СХЕМЫ С САМОВОЛЬНЫМИ  
ПОСТРОЙКАМИ БУДЕТ СЛОЖНЕЕ**

К примеру, чтобы заставить таких граждан принудительно узаконить своё имущество и платить налоги за него.

Кроме того, нередки случаи, когда гражданин берёт ипотеку под залог приобретаемого имущества. Впоследствии выясняется, что такое имуще-

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
TP@TOP-PERSONAL.RU**

## Валерия Соколенко

генеральный директор компании «ЛЭНДКЕЙ»



### Цены вырасту или рынок всё «устаканит»?

— Новые поправки в закон о долевом строительстве 214-ФЗ, которые вступят в следующем году, увеличат финансовую нагрузку строительных компаний, лишив их «дешёвых» денег дольщиков. Застройщики будут вынуждены перейти от долевого строительства к дорогостоящему проектному финансированию. Эти затраты девелоперы заложат в себестоимость жилья, в результате «квадраты» будут продаваться с максимальной наценкой. Однако процесс глобального подорожания будет происходить постепенно, растянувшись примерно на 5 лет. За это время стоимость недвижимости увеличится на 15 %. При этом условия проектного финансирования смогут потянуть только крупные застройщики с солидным капиталом, небольшие компании уйдут с рынка. И, как следствие, серьёзно уменьшится объёмы вводимого жилья.

Этот фактор также будет удерживать цены на высоком уровне. Но покупателям не стоит отчаиваться: процентная ставка по ипотеке, вслед за ставкой рефинансирования, снижается. Кредиты на жильё становятся доступнее. Ну и не стоит забывать, что есть загородное малоэтажное жильё, которое не работает по 214-ФЗ, а значит, и цены на этот сегмент останутся стабильными.

Ольга Кошарная



**Наталья Пластинина**

# Методы обмана в ЖКХ

*Остап Бендер знал 400 сравнительно честных способов отъёма денег у населения. А сколько таких способов знают управляющие компании в сфере ЖКХ?*



В добротном доме с очень толстыми стенами, хорошо держащими тепло, несколько лет назад поставили общедомовые счётчики теплоэнергии. На удивление платежи ежемесячно становились только больше. «Ну не может утеплённая пятиэтажка потреблять половину нормы завода!» — подумал один из жильцов, имеющий профессиональное образование в области инженерии, и решил спуститься в подвал. После осмотра подвального «хозяйства» труб, отказа жильцов на общем собрании платить управляющей компании за тепло и начала судебного процесса выяснилось, что пять домов с собственными счётчиками были подключены по одной общей трубе (вместо индивидуальных). И главное, коммунальщики в эту сеть подключили близстоящую огромную девятиэтажку! После точных расчётов выяснилось, что и индикаторы, выдающие информацию на счётчики (давление, плотность, температуру и т. д.) в подвальных трубах, вообще были установлены на улице! Выше нормы были и технические потери тепла из труб. В итоге выяснилось, что благодаря нехитрой схеме коммунальщиков жильцы дома вместо 2 млн рублей заплатили 6 млн — в 3 раза больше! В соответствии с состоявшимся решением суда теперь жильцы дома (временно — Прим. автора) не платят за отопление — уже переплатили в 3 раза<sup>1</sup>!

<sup>1</sup> [https://m.pikabu.ru/story/prostoy\\_inzhener\\_vyivel\\_na\\_chistuyu\\_vodu\\_moshennikov\\_ot\\_zhkkh\\_5431696](https://m.pikabu.ru/story/prostoy_inzhener_vyivel_na_chistuyu_vodu_moshennikov_ot_zhkkh_5431696)

В связи с изложенным реальным фактом интересно было бы узнать, какие ещё методы обмана применяются в сфере ЖКХ.

При изучении различных уже кем-то когда-то выявленных схем обмана в сфере ЖКХ и начисления оплаты за жилищно-коммунальные услуги, услуги по содержанию жилья (далее употребляется в общем значении жилищно-коммунальных услуг) в голову сразу приходит ассоциация с игрой в напёрстки.

*Напёрстки — азартная игра, в которой участвуют два человека: ведущий и игрок. Игроку предлагается угадать, под каким из трёх перемешанных напёрстков находится шарик. В подавляющем большинстве данная игра представляет собой один из видов мошенничества, целью которого явля-*

ется «раскручивание» игрока на игру с его обязательным проигрышем в итоге.

Все нижеприведённые способы обмана жильцов – потребителей жилищно-коммунальных услуг (далее — ЖКУ), построены на «прятках» цены, расчёта и перемешивании с другими значениями в структуре платы. Итогом всегда становится начисление излишней платы.

## 1. ТАРИФЫ НА ОСНОВАНИИ ФАЛЬШИВЫХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ

Схема выглядит следующим образом: на основании якобы состоявшегося собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме жильцы принимают решение заключить договор управления с конкретной компанией «на условиях, оговорённых в договоре». Именно в этом договоре управления, впоследствии предъявляемом правоохранительным и иным контролирующим органам (на случай проверки), фигурирует... новая цена услуг, стоимость которых в соответствии с жилищным законодательством определяется собственниками помещений в жилом доме в соответствии с пп. 7-8 ст. 156 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ), за исключением случаев, перечисленных в п. 3 той же статьи.

Так, например, согласно условиям договора плата за содержание жилья может «вырасти» аж в три раза! Например, до заключения договора она составляла 8,9 руб. с 1 кв. м, а после заключения договора — 23,91 руб. с 1 кв. м жилья.

Доказать, что собрания на самом деле не было, непросто. Многие дела «пробуксовывали» в правоохранительных органах, а суды считали недоказанным жильцами — истцами факт того, что собрания не было и договор управления заключён без каких бы то ни было оснований. В качестве примера крупнейшей аферы с подобным способом обмана в сфере ЖКХ — мошенничество АТСЖ Ленинского района г. Саратова на 315 млн рублей<sup>2</sup>:

<sup>2</sup> <http://nversia.ru/news/view/id/102963>

По информации Генпрокуратуры РФ, с августа 2015 г. по декабрь 2016 г. работники управляющей компании сфальсифицировали итоги общих заочных собраний жильцов 325 обслуживаемых домов. «С помощью этого они завысили тарифы по статье расходов «Содержание жилья», после чего путём рассылки извещений на оплату коммунальных услуг неправомерно осуществили начисление и сбор денежных средств с граждан», — пояснили в ведомстве. Прокуроры выяснили, что граждане перечислили в АТСЖ более 315 млн рублей. Деньги были переправлены на счета аффилированных организаций под видом оплаты аренды имущества и выплаты зарплаты.

**Итог схемы: за счёт повышения тарифа «за содержание жилья» повышается общая собираемость денежных средств с собственников жилья. А «маржа» различными способами оказывается в кармане заинтересованных высокопоставленных лиц управляющей компании (далее — УК), а иногда — и иных органов в сфере ЖКХ. Пожалуй, это самый быстрый и простой способ безосновательного увеличения стоимости ЖКУ без сложных инженерных изысканий.**

## 2. «ГОЛЫЙ» ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

Данный способ обмана граждан — тоже юридически формальный. То есть осуществлённый с помощью «мысли и пера», не предполагающий сложной схемы. Практически он на виду у всех заинтересовавшихся составом и условиями договора лиц.

Управляющая организация берёт на себя обязанность организовать функционирование и обслуживание жилого дома: вывозить мусор, обследовать чердаки и подвалы, следить за состоянием и работоспособностью внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования и т. д., то есть содержать общее имущество многоквартирного дома. Перечень предъявляемых требований к содержанию общего имущества дома установлен «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по

управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. Однако при изучении проекта договора управления, который потенциальная УК, претендующая на заключение с ней договора управления, предоставляет жильцам на общем собрании собствен-

**СУДЫ СЧИТАЛИ НЕДОКАЗАННЫМ ЖИЛЬЦАМИ —  
ИСТЦАМИ ФАКТ ТОГО, ЧТО СОБРАНИЯ НЕ БЫЛО  
И ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ ЗАКЛЮЧЁН БЕЗ КАКИХ  
БЫ ТО НИ БЫЛО ОСНОВАНИЙ**

ников, с удивлением можно обнаружить, что в обязанности УК включено всего несколько положений из указанных требований. Это может означать только одно: выполнять все остальные работы она на себя обязанности не берёт. А раз не берёт, значит, и требовать с неё их выполнения нет оснований. Всё это способно привести к одному из следующих печальных результатов:

- вырастает риск аварии с общедомовым имуществом,
- общедомовое имущество вскоре обветшает и потребует ремонта ранее истечения положенного срока эксплуатации,
- если деньги на ремонт не будут заложены в соответствующей программе, жильцам придётся либо осуществлять ремонт за свой счёт (уже сейчас или в ближайшем будущем), либо ожидать включения дома в программу ремонта, а пока жить с коротящимися проводами и худыми трубами.

А пока не обслуживаемое должным образом имущество приходит в упадок, каждый собственник отчисляет в составе платежей плату за «содержание жилья», которое на самом деле особо никто и не содержит. То есть платит «за воздух».

**Итог схемы: собственники жилья долгое время платят вообще ни за что, хоть и по правильно утверждённым тарифам. Согласно договору управления управляющая организация вроде бы и не должна выполнять большинство столь нужных действий по содержанию общедомового имущества. Что она и делает. То есть не делает.**

### 3. ПЛАТИМ... ЗА СВЕТОФОР, МАГАЗИН И ПИВНУШКУ

Пожалуй, это самая сложная из всех имеющихся схем обмана по расчётам за ЖКУ и аналогична той, что выявил инженер-проектировщик Юрий Мащенко (приведена в начале статьи). При этом не всегда неправильная схема подключения, неправильное место установки индикаторов и прочие погрешности в установке и монтаже инженерного оборудования произведены специально для обмана собственников, оплачивающих ЖКУ. Встречаются и просто случаи инженерной безграмотности и российской безалаберности.

В практике то и дело всплывают случаи оплаты ЖКУ (в основном речь идёт о плате за электроэнергию на общедомовые нужды), потреблённых другим домом (как в случае с Юрием Мащенко), близрасположенным светофором<sup>3</sup> или даже несколькими светофорами, как это произошло в Чебоксарах<sup>4</sup>, или за кафе на первом этаже многоэтажки<sup>5</sup>.

Собственники квартир при резком повышении платы ЖКУ за общедомовые нужды, как правило, сразу подозревают, что дело нечисто. И кто-то очень мощный просто подключился к их электросетям (или иным инженерным сетям). Однако доказать это самим им удаётся чрезвычайно редко и далеко не сразу. Без помощи контролирующих органов и экспертиз, как

3 [http://www.udoma66.ru/content/news/?ELEMENT\\_ID=19782](http://www.udoma66.ru/content/news/?ELEMENT_ID=19782)

4 <https://www.kp.ru/online/news/848148/>

5 <http://33live.ru/novosti/05-09-2016-oplachivayut-elektroenergiyu-za-kafe.html>

правило, не обойтись. Иногда даже и добиваться правды бывает некому. Так, например, едва сданный новый дом выставляет жильцам платёжки с общедомовым потреблением электроэнергии в приличном диапазоне, но при этом заселено лишь 10 % дома, лифт не работает, и света на площадках нет. Не дело ли всё в фонарях, освещающих соседнюю стройку мощными прожекторами?

**РАЗНИЦА МЕЖДУ ПОЛУЧЕННОЙ ПЛАТОЙ  
И РЕАЛЬНО ОПЛАЧЕННОЙ РЕСУРСОСНАБЖАЮЩЕЙ  
ОРГАНИЗАЦИИ ОСЕДАЕТ У УПРАВЛЯЮЩЕЙ  
КОМПАНИИ**

Таким образом, не всегда стоимость этих ЖКУ оседает в карманах представителей УК. Хотя иногда, пользуясь неправильной разводкой и незаконными подключениями, кафе и магазины всё-таки компенсируют потребляемые ресурсы УК, но жители об этом не знают и тоже платят за эти же ресурсы. Повторную же оплату УК прибирает к рукам.

**Итог схемы: с помощью неправильных инженерных решений излишне потребляемый сторонними организациями ресурс возлагается к оплате на собственников дома, к которому подключены незаконные абоненты, но с абонентов также берётся возмещение платы. Из задвоенной суммы одинарный размер платы остаётся в УК. Неправильную разводку, неправильное подключение выявить может только специалист. Учитывая, что таких немного, да ещё и среди активных собственников конкретного дома, УК практически можно не опасаться выявления схемы обмана жильцов. А в случае выявления просчитать переплату практически невозможно. А если**

**возможно в судебном порядке, то в соответствии с законом не более чем за последние три года. Что это по сравнению с полученными УК доходами...**

#### **4. ВЫСТАВЛЯЕМ ПО НОРМАТИВУ, А УКАЗЫВАЕМ, КАК ПО СЧЁТЧИКУ**

Согласно п. 9.2 ст. 156 ЖК РФ размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, **с проведением перерасчёта размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта** в порядке, установленном Правительством РФ.

«При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учёта размер расходов граждан <...> на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов...» (п. 9.3. ст. 156 ЖК РФ).

Рассматриваемая схема обмана граждан опять же касается общедомового потребления электроэнергии, воды и тепла. Схема такова: в доме установлены общедомовые счётчики. И ресурсоснабжающей организации УК платит ровно по счётчикам. Однако жильцам выставляют плату по нормативу потребления. Как известно, нормативы установлены намного выше фактически возможных объёмов потребления коммунальных ресурсов. Соответственно, разница между полученной платой и реально оплаченной ресурсоснабжающей организации оседает у управляющей компании. Никакого перерасчёта УК не производит.



Схема очень популярна в отопительный сезон в отношении теплоресурсов. Вскрыть схему удаётся только очень любопытным и внимательным жильцам. Так, например, свободного доступа к местам установки счётчиков у жильцов дома, конечно же, нет. И знать о том, имеются они и исправны ли, они, скорее всего, не будут. Однако из отчётов управляющей компании можно понять, на что и когда были потрачены собираемые средства. Например, на приобретение и установку общедомовых счётчиков. И тогда становится очевидным несоответствие учёта потребления и выставленной жильцам платы за ЖКУ.

**Итог схемы: непродолжительный период управляющей компании удаётся собирать «лишние» деньги за непотреблённые ресурсы с собственников жилья в доме, расчёт за которые был выставлен не по общедомовым счётчикам, а по нормативу. Схема ненадёжна высокой вероятностью её быстрого раскрытия (в том числе с помощью контролирующих органов) и, возможно, предписанием о перерасчёте.**

## 5. АХ ЭТА СМЕТА!..

Ох, уж где можно разгуляться — так это при составлении сметы на капремонт!

Как известно, уже несколько лет собственники жилых помещений отчисляют взносы на капремонт. И каждый дом, в конце концов, планируется на эти взносы отремонтировать: и крышу перепокрыть, и подъезды побелить-покрасить, и лифты заменить. Однако сколько реально это стоит? Вряд ли простой обыватель это знает. На этом и построен расчёт.

Смета на проведение каких-либо ремонтных работ на бумаге содержит весомые цифры, предполагающие, как минимум, качественный ремонт из прочных и дорогостоящих материалов. На деле же и стоимость работ чрезмерно завышена, да и материалы используются самые дешёвые. Разница в цене присваивается руководством УК через различные схемы оплаты подрядчикам и субподрядчикам. При подобной схеме страдает не только качество ремонта, но и необоснованно уменьшается сумма аккумулированных взносов граждан на капремонт. Доказать несоответствие качества и стоимости работ по смете подрядчика не сложно при помощи

строительной экспертизы. Только вот заниматься этим из УК никто не будет, а простым жильцам – гражданам это и физически, и документально юридически недоступно. Взыскивать ущерб по гарантии, данной на эти работы и материалы, УК также с подрядчиков никогда не будет, ибо это не в её реальных интересах.

**Итог схемы: имеются вполне документально обоснованные траты за некачественный, дешёвый и недолговечный ремонт, списываемые по фальшивым сметам из состава аккумулированных взносов собственников на капремонт. Данные завышенные траты взыскать обратно практически невозможно из-за отсутствия интереса и инициативы УК и труднодоступности для собственников помещений.**

## **6. ДЕНЬГИ ЗА КАПРЕМОНТ — СРАЗУ В КАРМАН МОШЕННИКОВ?**

Согласно п. 8.1 ст. 156 ЖК РФ минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ (п. 8.2 ст. 156 ЖК РФ).

Статья 158 ЖК РФ предусматривает два способа аккумулирования взносов на капремонт: либо на счёте регионального оператора, либо на собственном спецсчёте УК. С помощью хитрых уловок или с помощью схемы подделки решений общего собрания собственников многоквартирного дома (рассматривалась выше) собираемые с жильцов — собственников квартир в доме взносы за капремонт аккумулируются на спецсчёте УК. Но недолго. Волшебным образом они оттуда распыляются. Конечно, липовые документы об их освоении в УК остаются. Но на деле ни на какой капремонт конкретного дома они не пошли, а были многократно перечислены в подрядные и субподрядные организации «за воздух» (на бумаге — за якобы проведённые работы по капремонту определённого дома). Как правило, вернуть деньги даже при доказанности «липовости» работ и наличии

всевозможных актов и документов нереально. Так как подрядные и субподрядные организации как-то быстро начинают сливаться, разделяться и/или вообще банкротиться...

**Итог схемы: постоянно получаемые деньги в счёт взносов на капремонт безнаказанно исчезают в карманах руководителей УК и чи-**

**ЗАВЫШЕННЫЕ ТРАТЫ ВЗЫСКАТЬ ОБРАТНО  
ПРАКТИЧЕСКИ НЕВОЗМОЖНО ИЗ-ЗА  
ОТСУТСТВИЯ ИНТЕРЕСА И ИНИЦИАТИВЫ УК И  
ТРУДНОДОСТУПНОСТИ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ  
ПОМЕЩЕНИЙ**

новников, накоплений на счёте нет, капремонт дому (когда придёт для этого срок) делать будет не на что. Вернуть деньги, как правило, чрезвычайно сложно, практически невозможно.

## 7. ДВОЙНИКИ УК

Здесь всё очень просто. Хитро или не очень создаётся компания-двойник УК, которая тоже выставляет счета жильцам на оплату. Только с другими реквизитами. Тех, кто не заметил подвоха и заплатил по новым реквизитам, ждёт разочарование: их долг перед настоящей УК не уменьшился, но при этом взыскание в обратном порядке перечисленных сумм УК-двойнику — процесс длительный и зачастую бесполезный. Не для того лже-УК формировалась, чтобы потом отвечать за незаконно собранные

платежи. К моменту судебных тяжб обычно такая лже-УК уже полностью бездействительна и находится в предбанкротном состоянии.

**Итог схемы: немножко и недолго собрать денег с невнимательных собственников откажется только ленивый. Откровенное мошенничество. Доказать причастность действующей УК к данной схеме практически невозможно. Хотя без данных, имеющихся в УК, лже-УК не обошлась бы ни за что...**

## **8. НЕСУЩЕСТВУЮЩИЕ ПЕНИ, ПЕРЕРАСЧЁТЫ, НО СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЗАДВОЕННЫЕ ПЛАТЕЖИ**

Если собственник все платежи платит вовремя, каким образом в один прекрасный момент может появиться строка пени? Может быть, он и стал бы разбираться с этим несоответствием. Если бы не пустяковая цена — 3 рубля 50 копеек. Время и нервы дороже. И платит. И так делают примерно 99 человек из 100. Между тем  $3,50 \times 99 = 350$  руб. И это только с 99 квартир. А если в доме их 290? А домов, обслуживаемых УК, — 320? «С миру по нитке, голому — рубашка» — всем известна поговорка. Немного, но как приятно... Если собственник начинает оспаривать пени, ему, конечно, делают перерасчёт, признавая ошибочность начисления пени. А молчит и платит — значит, так тому и быть.

Очень часто в платёжном документе фигурирует графа «перерасчёт». Редко кто из жильцов каждый раз доходит до бухгалтерии УК с целью выяснения основания и порядка данного перерасчёта, а платит суммы по данной графе почти каждый. Незаконно и необоснованно доначисленные платежи УК также забирает себе.

И, пожалуй, апофеозом нахальства является задвоенность платежей. Так, например, структура платы за содержание жилья может предусматривать уже оплату каких-либо услуг. Однако их стоимость УК ещё раз выставляет в платёжном документе отдельной строкой. И получается, что за одни и те же услуги каждый собственник платит двойную цену. Одну цену УК присваивает себе.

**Итог схемы: незаконно начисленные и собранные с жильцов средства просто присваиваются должностными лицами УК. Те, кто стал разбираться и выявил их незаконность, как правило, от таких явно незаконных платежей освобождаются. Но заплатившим и не задавшим нужных вопросов перерасчёт не производится, деньги не возвращаются, зачёт не делается.**

**РЕДКО КТО ИЗ ЖИЛЬЦОВ КАЖДЫЙ РАЗ ДОХОДИТ  
ДО БУХГАЛТЕРИИ УК С ЦЕЛЮ ВЫЯСНЕНИЯ  
ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДКА ДАННОГО ПЕРЕРАСЧЁТА**

## **9. СЧЁТ ЗА НЕОКАЗАННЫЕ УСЛУГИ**

Ещё одна нехитрая схема отъёма денег у населения. В платёжном документе вдруг появляется новый платёж. Например, обслуживание общедомовых приборов учёта. Кто из жильцов может проверить действительность оказания данных услуг? На деле же никто никаких услуг не оказывает. Хотя, вполне возможно, липовый договор с какой-либо фирмой может и быть.

**Итог схемы: плата «за воздух» может продолжаться довольно долго и регулярно с каждого собственника. И даже вполне безнаказанно.**

## **10. ПРЕДНАМЕРЕННОЕ БАНКРОТСТВО КАК СПАСЕНИЕ**

Набрав внушительную сумму с населения и не выполняя своих обязательств ни перед ними, ни перед ресурсоснабжающими организациями, УК, вполне возможно, решит прекратить свою деятельность в качестве юридического лица, избрав в качестве способа достижения

данной цели банкротство. С обанкротившейся организации, как известно, и спрос невелик. Обман собственников в данной схеме состоит лишь в преднамеренном банкротстве. Все возможные излишние денежные средства, необоснованно начисленные и принятые в оплату от населения, УК уже произвела ранее при помощи вышеперечисленных способов или иных.

**Итог схемы: собрав незаконно в течение определённого периода времени средства в оплату ЖКУ с собственников, УК намеренно банкротится, чтобы исключить вообще какую-либо возможность взыскания с неё средств как обманутыми собственниками, так и ресурсоснабжающими организациями, не получившими плату за свои ресурсы.**

**СОБРАВ НЕЗАКОННО В ТЕЧЕНИЕ ОПРЕДЕЛЁННОГО ПЕРИОДА ВРЕМЕНИ СРЕДСТВА В ОПЛАТУ ЖКУ С СОБСТВЕННИКОВ, УК НАМЕРЕННО БАНКРОТИТСЯ**

### **ВЫВОДЫ**

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**

## Самовольные постройки

*Олег Ефимов, управляющий партнёр правового партнёрства «Ефимов и партнеры»; Нина Михальская, партнёр*

**...Законодатель разделяет компетенцию суда и органов местного самоуправления в отношении самовольных построек...**

*Елена Латынова, адвокат, старший партнёр KDS Legal*

**...Право на компенсацию за счёт казны Российской Федерации будет иметь приобретатель самовольной постройки, если на момент приобретения право собственности на неё было зарегистрировано...**

*Юлия Вербицкая (Линник), адвокат, кандидат юридических наук*

**...Категория «не знал и не мог знать» — весьма условна и требует довольно сложной процедуры доказывания и аргументации...**



# Мошенничество в сфере ЖКХ



## **Владислав Порваткин**

*ведущий юрист по жилищным спорам компании  
«Дзотов и Партнеры»*



### **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО** Какие налоги и платежи ЖКХ нередко переплачивают люди и фирмы?

— Почему-то среди населения нашей страны не принято пристально рассматривать платёжки по услугам ЖКХ, а тем более пересчитывать начисленную плату за коммуналку либо выяснять, почему именно эта, а не другая сумма в ней указана. Управляющие компании (далее — УК) часто пользуются тем, что граждане покорно платят указанную в квитанции по ЖКХ сумму, даже не выясняя, из чего она сложилась. Назовём наиболее распространённые схемы обмана со стороны ЖКХ.

Тарифы на содержание жилья искусственно завышаются. Управляющие компании используют различные коэффициенты для начислений. Они мотивируют их тем, что собранные деньги для этой статьи расходов идут на оплату работы самой управляющей компании — зарплата специалистам, аренда, охрана, коммунальные платежи, расходы связи, услуги банка, офисные расходы и проч. На деле получается, что со всего многоквартирного дома, к примеру, на содержание жилья собирается всего 10 миллионов рублей, а по факту расходуется только 8 миллионов. Два миллиона списываются различными способами, но на самом деле — это чистый доход.

Спорность взносов за капремонт обсуждается уже давно. Даже при условии, что такие взносы платят не все жильцы многоквартирного дома, это отдельная статья дохода управляющей компании. Дело в том, что перенесённые деньги находятся в её распоряжении. А капремонт планируется

проводить через несколько лет. Платежи собираются ежемесячно, а значит — сумма на счёте УК растёт. Даже если они расходуются на ремонт, то, как правило, за счёт дешёвой рабочей силы и некачественных стройматериалов. Другими словами, собранные с жильцов деньги не расходуются в полном объёме, либо качество работ не соответствует собираемым с жильцов суммам. Пока жители ждут ремонта, деньги можно положить на депозит и получить неплохой доход в виде процентов.

**ПОКА ЖИТЕЛИ ЖДУТ РЕМОНТА, ДЕНЬГИ МОЖНО  
ПОЛОЖИТЬ НА ДЕПОЗИТ И ПОЛУЧИТЬ НЕПЛОХОЙ  
ДОХОД В ВИДЕ ПРОЦЕНТОВ**

Интересные схемы и при оплате тепла. А в квитанциях расчёт за отопление производится по среднепотребляемым нормативам. А с поставщиками услуг УК рассчитывается на основании показаний общедомовых счётчиков. Разница получается существенная.

В налогообложении тоже не всё так гладко. Допустим, покупая алкоголь, гражданин платит и НДС, и акцизный сбор. Эти налоговые сборы входят в стоимость покупаемого им алкогольного напитка. Налог на недвижимость растёт с каждым годом. Он рассчитывается исходя из кадастровой стоимости недвижимости, которая гораздо выше рыночной. Многие граждане добиваются через суд того, чтобы кадастровая стоимость была приравнена к рыночной, и тогда размер налога снижается.

Если работник трудоустроен, с него вообще взимается сразу несколько налогов одновременно. Это налог на прибыль, страховые взносы, уплата взноса в Пенсионный фонд. И всё это не из кармана работодателя — эти налоговые расходы изначально заложены в итоговую заработную плату сотрудника. На руки он получает примерно на 30 % меньше, чем мог бы, не будь этих вычетов.



### Когда видны уши коррупции в связке ЖКХ и УК?

— Плательщика коммунальных услуг должно насторожить, когда суммы в платёжке всё время меняются. Причём за оказание одних и тех же коммунальных услуг.

Кроме того, есть ещё одна коррупционная схема. Когда собственник жилья передаёт показания счётчиков, а УК как бы «забывает» их включить в расчётную ведомость и считает платежи по среднепотребляемым нормативам. На следующий месяц делается перерасчёт. Но, допустим, «забыв-

**ОПЛАТА ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА В СУДЕ — ОТ 30  
000 И... ОКОНЧАТЕЛЬНАЯ СУММА МОЖЕТ ИМЕТЬ  
СРАЗУ НЕСКОЛЬКО НУЛЕЙ**

чивость» УК случилась в сентябре, а перерасчёт делают по ценам октября. А они иногда бывают выше из-за общедомовых потребительских норм. В итоге собственник жилья переплачивает 500-600 рублей. А если таких собственников 200? Лишняя сумма получается неплохой.



### Как необходимо подготавливаться и оспаривать в судебном порядке ситуации, схожие с историей Мащенко?

— В судебных спорах такого рода важное значение имеет документальная база. А именно такие документы, как платёжки, движения по расчётному счёту. Скорее всего, не обойтись без назначения судебно-бухгалтерской экспертизы. В рамках такого исследования можно определить

разницу между собранными денежными средствами и потраченными, а также определить, было ли расходование денежных средств целевым.

Вряд ли судья будет сам проводить анализ всех документов. Ему будет удобнее прочитать итоговое заключение эксперта. Тем более что оно будет считаться отдельным, веским доказательством. Но в случае с назначением экспертизы может возникнуть проблема: для исследования эксперту

**С НАЗНАЧЕНИЕМ ЭКСПЕРТИЗЫ МОЖЕТ  
ВОЗНИКНУТЬ ПРОБЛЕМА: ДЛЯ ИССЛЕДОВАНИЯ  
ЭКСПЕРТУ НЕОБХОДИМЫ ТОЛЬКО ОРИГИНАЛЫ  
ДОКУМЕНТОВ И ТАК НАЗЫВАЕМАЯ «ПЕРВИЧКА»**

необходимы только оригиналы документов и так называемая «первичка». А её может не быть в полном, требуемом для исследования количестве. И тогда эксперт либо не сможет дать заключение вообще, либо оно будет недостоверным, а значит — оспоримым.

Думаю, что и в случае с Мащенко в суде без экспертиз не обошлось. Скорее всего, это были исследования технического рода. Мало обнару-

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**



## Оксана Филачева

канд. юрид. наук, юрист



### Какие налоги и платежи ЖКХ нередко переплачивают люди и фирмы?

— Как правило, действует самая классическая схема, когда долги тех, кто не платит за услуги ЖКХ, перераспределяются на тех, кто платит. Заведомо в платёжку каждому из квартиросъёмщиков или собственников жи-

**ДЕЙСТВУЕТ САМАЯ КЛАССИЧЕСКАЯ СХЕМА, КОГДА  
ДОЛГИ ТЕХ, КТО НЕ ПЛАТИТ ЗА УСЛУГИ ЖКХ,  
ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЯЮТСЯ НА ТЕХ, КТО ПЛАТИТ**

ля закладывается не реальная сумма, а увеличенная — таким образом, люди платят за тех, кто не берёт на себя такую обязанность. Так погашаются общие суммы долгов организаций перед поставщиками.

Граждане также часто переплачивают налог на имущество и сбор на капитальный ремонт. Это самые распространённые схемы мошенничества.



### Когда видны уши коррупции в связке ЖКХ и УК?

— Когда суммы в платёжках зашкаливают. Это сразу должно насторожить. Ко мне обратились жильцы из Раменского, когда управляющая компания стала выставять им совсем неподъёмные платежи. Когда договор с данной управляющей компанией был расторгнут, выяснилось, что у них был сговор с представителями ЖКХ с тем, чтобы выставлялись неправильные платежи. Когда пришла новая управляющая компания, ситуация была исправлена. Но на это ушло несколько лет.

**КОГДА ДОГОВОР С ДАННОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ  
КОМПАНИЕЙ БЫЛ РАСТОРГНУТ, ВЫЯСНИЛОСЬ,  
ЧТО У НИХ БЫЛ СГОВОР С ПРЕДСТАВИТЕЛЯМИ  
ЖКХ С ТЕМ, ЧТОБЫ ВЫСТАВЛЯЛИСЬ  
НЕПРАВИЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ**



### Как необходимо подготавливаться и оспаривать в судебном порядке ситуации, схожие с историей Мащенко?

— Надо сначала не к суду готовиться, а собрать нужные документы и информацию. То есть надо готовить доказательную базу. Иногда, чтобы подготовить доказательную базу, гражданину нужно получить ответы со всех сопровождающих организаций. Из управляющих компаний получить ответы невозможно. Для этого надо подготовить соответствующие ходатайства, чтобы суд в порядке обеспечения помощи стороне в сборе доказательств сделал соответствующие судебные запросы, на которые организация обязана ответить. И после получения соответствующих ответов уже полностью подготовить позицию в суде.



## Счётчики — срок их действия и обман со стороны ЖКХ фирм: что говорят суды?

— Самый распространённый обман — это замена счётчиков. И на этом зарабатываются соответствующие средства. Когда к вам обращаются с предложением сменить счётчики — внимательно проверьте компанию, срок её работы на рынке, репутацию.

**НАДО ПОДГОТОВИТЬ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ  
ХОДАТАЙСТВА, ЧТОБЫ СУД В ПОРЯДКЕ  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОМОЩИ СТОРОНЕ В СБОРЕ  
ДОКАЗАТЕЛЬСТВ СДЕЛАЛ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ  
СУДЕБНЫЕ ЗАПРОСЫ**



## Цена услуг представителя в спорах с ЖКХ?

— В зависимости от суда цена на услуги адвоката начинается от 5 тысяч

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**





## Екатерина Шаго

юрист



### Какие налоги и платежи ЖКХ нередко переплачивают люди и фирмы?

— Непосредственно тот, кто оказывает услуги ЖКХ, платит налог на прибыль, НДС, налог на имущество, как всякое юридическое лицо. Если говорить про ЖКХ-платёжки, то иногда возможны переплаты. Гражданину надо быть более бдительным и делать перерасчёт. Мне в прошлом месяце пришёл нулевой счёт, так как в прошлом месяце я переплатила, и этот момент учли.



### Как необходимо подготавливаться и оспаривать в судебном порядке ситуации, схожие с историей Мащенко?

— Поскольку он хорошо разобрался во всех тонкостях, он и выиграл дело. А так как мы все в этом не разбираемся, а только платим и платим, то вполне вероятно, что некоторые организации хорошо зарабатывают, пользуясь нашим незнанием дела. У меня в практике дел, связанных с переплатой за услуги ЖКХ, не было.

Чтобы контролировать платёжки, особенно если есть подозрения на мошеннические действия, лучше скидываться на экспертизу целым домом. Гораздо выгоднее нанять опытного независимого аудитора, если все участники ТСЖ объединятся. Если он увидит мошенничество, можно смело

собирать документацию, напрягать прокуратуру, суд. Тогда управляющая компания сама сделает вам перерасчёт. В конце концов, человеческий фактор, когда специалист не туда нолик поставил, тоже никто не отменял.

Если вам пришёл неправильный расчёт, надо идти к специалисту в службу одного окна и выяснять, откуда взялась такая сумма, почему на счётчике одни показатели, а цифры в квитанции им противоречат. Если не получилось разобраться, то надо обратиться в прокуратуру с просьбой ра-

**НЕКОТОРЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ ХОРОШО  
ЗАРАБАТЫВАЮТ, ПОЛЬЗУЯСЬ НАШИМ  
НЕЗНАНИЕМ ДЕЛА**

зобраться в данном вопросе. Вы можете написать, что подозреваете коррупцию и просите провести прокурорскую проверку. Это самый дешёвый и самый простой способ, чтобы не платить за суды и эксперта. И прокуратура выносит предписание разобраться в вопросе. Если прокуратура не отреагировала, а она должна отреагировать, можно провести прокурорскую проверку. Но для неё должны быть обоснования. Надо предпринимать действия со своей стороны, несмотря на занятость.



**Счётчики — срок их действия и обман со стороны ЖКХ фирм: что говорят суды?**

— Если докажешь, что тебе зря поставили счётчик за три тысячи рублей через суд, — тогда молодец, и тебе возвратят три тысячи рублей. Просто многие этим вопросом не занимаются, так как суды занимают достаточно

много времени. За одно судебное заседание вопрос не рассматривается. Я советую ставить счётчики через проверенные компании, а не вестись на рекламу. Мне каждый месяц звонят на домашний телефон и говорят, что у меня водосчётчик просрочен. Я начинаю спрашивать, откуда вы это узнали и где вы находитесь. Мне называют совсем другой адрес. Я понимаю,

**ЕСЛИ ДОКАЖЕШЬ, ЧТО ТЕБЕ ЗРЯ ПОСТАВИЛИ  
СЧЁТЧИК ЗА ТРИ ТЫСЯЧИ РУБЛЕЙ ЧЕРЕЗ СУД, —  
ТОГДА МОЛОДЕЦ, И ТЕБЕ ВОЗВРАТЯТ  
ТРИ ТЫСЯЧИ РУБЛЕЙ**

что мне звонят не из моей управляющей компании, хотя представляются её сотрудниками. Так что спокойно кладу трубку. Я сама прекрасно знаю, когда истечёт срок счётчиков. Ещё иногда говорят, что у меня на свидетельстве нет печати или голограммы. Это тоже мошеннические действия. Если вы решили поменять счётчик, то можно обратиться в свою управляющую компанию. В Москве Мосэнергосбыт занимается заменой счётчиков, и у них самые низкие цены по Москве, по моим данным.

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**

---

---

*Наличные деньги*

---

---

# Наличные деньги

Комментарии экспертов



## **Валерия Рытвина**

*генеральный директор сети юридических агентств «Классика истины»*



### **Почему ячейка ещё популярна сегодня, несмотря на её риски?**

— Несмотря на риски, которые несёт в себе такая услуга, как хранение ценностей в банковской ячейке, довольно часто при совершении сделок, в том числе с недвижимостью, граждане делают выбор в её пользу. Всё-таки данная процедура является более понятной и известной, чем, например, аккредитив, который дороже и есть далеко не во всех банках. В любом случае такой порядок расчётов всё равно безопаснее, чем передача денежных средств продавцу в день сделки. Ведь если переход права собственности не произойдёт, а продавец «потеряется», то рассчитывать на возврат средств можно будет только в судебном порядке, а с физического лица что-то получить бывает крайне сложно. Вот когда возникают такие сомнения, и вспоминают о существовании ячейки.

А рисков при использовании банковской ячейки действительно достаточно. Например, надо знать, что существует ответственное хранение (банк принимает от клиента ценности, которые должны храниться в сейфе, осуществляет контроль за их помещением клиентом в сейф и изъятием из сейфа и после изъятия возвращает их клиенту) и «безответственное» хранение (банк просто обеспечивает клиенту возможность помещения ценностей в сейф и изъятия их из сейфа вне чьего-либо контроля, в том числе и со стороны банка. В этом случае банк никак не отвечает за содержимое ячейки, так как не контролирует, что клиент туда поместил. То есть банк не несёт ответственности за состояние содержимого сейфа! Это нужно ясно

понимать, так как большинство банков оказывает услугу именно «безответственного» хранения.

Также нужно внимательно изучать договор с самим банком. Зачастую там можно увидеть такие положения: «банк может без клиента вскрыть его ячейку в случае форс-мажорных обстоятельств. Также банк имеет право вскрыть ячейку уже через 20 дней после окончания договора арен-

**НЕ СЛУЧАЙНО ЖЕ ПОЧТИ ВСЕ СТРАХОВЫЕ  
КОМПАНИИ ОТКАЗЫВАЮТСЯ СТРАХОВАТЬ  
СОДЕРЖИМОЕ БАНКОВСКИХ ЯЧЕЕК**

ды, если клиент, например, забыл о сроке окончания или даже пропустил срок окончания по уважительной причине». А за сохранность содержимого банк не отвечает. То есть, сколько там останется денег после такого форс-мажорного вскрытия, останется тайной.

Банк может досрочно расторгнуть договор банковской ячейки и вскрыть её при необходимости ремонта / реконструкции хранилища, в случае если клиент не прореагировал на предложение банка о переносе содержимого ячейки в другое хранилище. Каким образом опять же банк будет об этом уведомлять в договоре, указано не всегда. Не случайно же почти все страховые компании отказываются страховать содержимое банковских ячеек.

Периодически банки тоже грабят, а банковские ячейки взламывают, несмотря на меры безопасности, предпринимаемые банком. В средствах массовой информации много примеров взлома. Но здесь уж «знал бы, где упал, соломку бы подстелил». Такой поворот событий маловероятен, но всё же исключать его не стоит.

Также могут возникнуть проблемы в случае отзыва лицензии у банка. В этом случае отделения будут опечатаны и забрать свои средства физически будет трудновыполнимо. От такой ситуации может подстраховать только обращение к самым надёжным крупным банкам, которым точно не грозит отзыв лицензии.

 **Как обезопасить себя от подмены купюр?**

— Некоторые мошенники умудряются на сделке расплачиваться с продавцом фальшивыми купюрами. Чтобы снизить вероятность такой неприятности, лучше передавать деньги в банке, где есть возможность проверить их на детекторе купюр. Причём, если продавец настаивает на каком-то конкретном отделении банка, это повод задуматься и настоять на любом другом филиале банка. Конечно, можно подробно изучить признаки поддельной банкноты, но неспециалисту трудно по водяным знакам сразу сделать вывод о поддельности купюр, поэтому всё же стоит обратиться за помощью к технике — вышеупомянутому детектору.

 **Как везти сумму домой?**

— Если всё-таки не доверять деньги банку, а повезти их домой, то продавцу лучше попросить друзей и родственников сопроводить его с крупной суммой денег. И, конечно, не рекомендуется пользоваться такси, потому что преступный умысел и сговор водителя с «наводчиком» никто не отменял.

 **Что важно в договоре с недвижимостью с использованием ячейки?**

— При подготовке договора купли-продажи недвижимости с использованием ячейки важно отразить порядок действий сторон, а также в каком

именно банке и в какой момент будут размещены денежные средства. Кроме того, необходимо указать, в какой момент и с какими документами у покупателя возникает право прийти за деньгами при нерегистрации сделки. Ну и ответственность сторон — например, на кого ложится компенсация расходов по услуге банковской ячейки при несостоявшейся сделке.



### **Ваши советы — как проводить безопасно продажу квартиры с использованием ячейки в банке?**

— Итак, если участники сделки всё-таки решили воспользоваться услугами хранения денежных средств в ячейке, важно помнить следующие моменты:

**ЕСЛИ ПРОДАВЕЦ НАСТАИВАЕТ НА КАКОМ-ТО  
КОНКРЕТНОМ ОТДЕЛЕНИИ БАНКА, ЭТО ПОВОД  
ЗАДУМАТЬСЯ И НАСТОЯТЬ НА ЛЮБОМ ДРУГОМ  
ФИЛИАЛЕ БАНКА**

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**





## Саïд Барзïев

юрист, специалист по сделкам с недвижимостью (г. Москва)



### Почему ячейка ещё популярна сегодня, несмотря на её риски?

— На мой взгляд, банковская ячейка по-прежнему является популярной на рынке банковских услуг по большей части из-за косности и инертности общественного сознания. Мы привыкли к тому, что банки испокон веков предоставляют охраняемое место для хранения ценностей. Банковские

**ПРАКТИЧЕСКИ КАЖДЫЙ ГОД ИЗ ЯЧЕЕК  
КРУПНЕЙШИХ БАНКОВ ПРОПАДАЮТ ОГРОМНЫЕ  
СУММЫ**

ячейки — популярнейшая тема в кинематографе. Каждый хотя бы раз видел, как киногерой приходит в банк и, открыв свой индивидуальный сейф вместе с сотрудником банка (обычно именно так, двумя ключами одновременно), остаётся один и забирает свои ценности.

К сожалению, многие действительно привыкли к банковским ячейкам. Это обусловлено тем, что в целом общественное сознание меняется мед-

леннее, оно менее восприимчиво к современным трендам. Тем более сейчас, в информационную эпоху, когда технологии позволяют делать гораздо больше вещей в гораздо более безопасных условиях. История с банковскими ячейками — типичный пример того, как многие не замечают очевидного. Если речь идёт об использовании индивидуального сейфа для расчётов при заключении сделки купли-продажи недвижимости, то очевидно, что в данном случае расчёты с использованием наличных денежных средств и ячейки в банке ненадёжны: практически каждый год из ячеек крупнейших банков пропадают огромные суммы. Гораздо удобнее и логичнее в такой ситуации использовать, к примеру, аккредитив: урегулированные параграфом третьим главы 46 Гражданского кодекса Российской Федерации расчёты по аккредитиву — распространённая во всём мире бизнес-практика. Однако ей пользуются по большей части именно коммерческие организации.

Аккредитив — прекрасный инструмент минимизации рисков при купле-продаже недвижимости сразу по нескольким причинам: в сделке участвуют два банка (а значит, это предполагает двойную проверку и безопасность перевода). Расчёт же обычно производится в безналичной форме, что также несёт в себе дополнительные гарантии сбережения средств.



### Как обезопасить себя от подмены купюр?

— В целом безопасность денежных средств в банковской ячейке — ключевая проблема использования индивидуальных банковских сейфов. Статья 922 ГК РФ содержит довольно интересное положение в части третьей: «По договору хранения ценностей в банке с предоставлением клиенту индивидуального банковского сейфа банк обеспечивает клиенту возможность помещения ценностей в сейф и изъятия их из сейфа вне чьего-либо контроля, в том числе и со стороны банка. Банк обязан осуществлять контроль за доступом в помещение, где находится предоставленный клиенту сейф. Если договором хранения ценностей в банке с предоставлением клиенту индивидуального банковского сейфа не предусмотрено иное, банк освобождается от ответственности за несохранность содержимого сейфа, если докажет, что по условиям хранения доступ кого-либо к сейфу

без ведома клиента был невозможен либо стал возможным вследствие непреодолимой силы».

То есть банк фактически не несёт ответственности за содержимое ячейки — он лишь предоставляет вам её и (не зная, что именно там хранится) обеспечивает охрану помещения, в котором она находится. В подобных условиях разумно будет предусмотреть в договоре хранения ценностей в индивидуальном

**РАЗУМНО БУДЕТ ПРЕДУСМОТРЕТЬ В ДОГОВОРЕ  
ХРАНЕНИЯ ЦЕННОСТЕЙ В ИНДИВИДУАЛЬНОМ  
БАНКОВСКОМ СЕЙФЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ  
УСЛОВИЯ ЗАЩИТЫ ЦЕННОСТЕЙ**

банковском сейфе дополнительные условия защиты ценностей: например, чтобы за ячейкой было установлено постоянное видеонаблюдение, а каждое открытие ячейки фиксировалось и происходило в вашем присутствии. Также не лишним будет защитить себя с помощью ключей — как известно, многие банки взимают с клиентов также определённую сумму на случай утери клиентом ключа. В ситуации, когда ячейка открывается исключительно двумя ключами — клиента и банка, сделанными в единственном экземпляре, это предполагает «страховку» на случай, если ключ всё же будет утерян.

 **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО** **Как везти сумму домой?**

— В случае если вы получили из банковской ячейки значительную сумму денег наличными и по каким-то причинам не перевели их себе на бан-

ковский счёт, а решили увезти домой, то лучший вариант — услуги инкассации для физических лиц. Инкассаторские компании в настоящее время оказывают такие услуги, поэтому лучше доверить перевозку крупной суммы наличных денежных средств профессионалам и везти деньги домой в бронированном автомобиле с вооружённой охраной.

 **Что важно в договоре с недвижимостью с использованием ячейки?**

— В договоре о купле-продаже недвижимого имущества с использованием индивидуального банковского сейфа (хотя это отдельный договор) — минимизировать риски обеих сторон, предусмотреть условия, при которых сумма, внесённая покупателем, не пропадёт и перейдёт продавцу при выполнении всех условий. Важно понимать, что необходимо всё делать последовательно. Отечественная судебная практика известна случаи, когда продавец допускал регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество покупателю, а затем, не получив денег за него, проигрывал суд по различным причинам. И не мог ни получить деньги, ни вернуть квартиру.

В договоре важно сразу определить этот принципиальный момент — когда продавец сможет получить деньги. Наиболее разумным выходом из ситуации послужит внесение денежных средств в ячейку в присутствии обеих сторон сделки и определение, что продавец сможет получить деньги из ячейки лишь при предъявлении документа (лучше копии) о регистрации перехода права собственности на продаваемое им имущество. Это, во-первых, дополнительно обезопасит находящиеся в ячейке средства. А во-вторых, минимизирует риски, связанные с незаконным изъятием денег из ячейки до того момента, как сделка фактически состоится.

Однако помните, что покупатель в данном случае дополнительно защищён: так, например, если деньги уже переданы продавцу, но тот уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, то можно смело идти в суд и использовать ч. 3 ст. 551 ГК РФ: «в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехо-

да права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя, вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации».

**ИЗВЕСТНЫ СЛУЧАИ, КОГДА ПРОДАВЕЦ ДОПУСКАЛ  
РЕГИСТРАЦИЮ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ  
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ПОКУПАТЕЛЮ,  
А ЗАТЕМ, НЕ ПОЛУЧИВ ДЕНЕГ ЗА НЕГО,  
ПРОИГРЫВАЛ СУД**



**Какие примеры сбоев с ячейкой Вам известны?**

— Сами по себе ячейки довольно редко «сбоят», так как обычно устроены по старому принципу запираения при помощи ключей. Но известны

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**



## **Наталья Воропаева**

*помощник адвоката коллегии адвокатов  
«Бурцева, Агасиева и партнеры»*



### **Почему ячейка ещё популярна сегодня, несмотря на её риски?**

— В настоящее время, несмотря на огромный выбор способов для проведения расчётов по сделкам, услуга аренды банковской ячейки остаётся самой популярной в России. Причины её популярности складываются из следующих факторов:

- 1) незнание альтернативных, более надёжных способов расчёта (ответственное хранение, счёт эскроу, депозит у нотариуса, аккредитив);
- 2) невысокая стоимость аренды банковской ячейки: чем дольше срок аренды, тем она дешевле. В среднем стоимость аренды ячейки составляет от 30 до 150 рублей в день;
- 3) любой срок аренды, начиная от 1 дня и более;
- 4) конфиденциальность содержимого банковской ячейки;
- 5) допуск к сейфу доверенного лица;
- 6) возможность забрать из ячейки денежные средства или ценности даже в том случае, если банк потеряет лицензию;
- 7) удобство при сделках купли-продажи недвижимости.



### ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО Как обезопасить себя от подмены купюр?

— Чтобы обезопасить себя от подмены купюр, необходимо воспользоваться платной услугой банка — пересчёт денег и проверка подлинности дензнаков. Затем необходимо будет упаковать их в пластиковый конверт, опечатать (обязательно вложить листок с указанием суммы, даты, подписью кассира) и поместить в банковскую ячейку.



### ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО Как везти сумму домой?

— Самый безопасный способ перевозки денег домой — это воспользоваться услугами банка по сопровождению клиента с деньгами или самостоятельная перевозка денежных средств и ценностей банком. Также данные услуги инкассации предлагает множество частных охранных предприятий. Конечно, такие услуги не из дешёвых, но спокойствие за свои кровные того стоит. Стоимость вышеуказанной услуги — это процент от перевозимой суммы, но не меньше определенной величины в рублях — в среднем по Москве составляет от 10 до 20 тысяч рублей.



### ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО Что важно в договоре с недвижимостью с использованием ячейки?

— В договоре с недвижимостью с использованием ячейки необходимо указать следующее:

- предмет договора;
- стоимость (цена) объекта недвижимости;
- расчёт будет производиться через депозитарную ячейку в банке;
- условия доступа к ячейке;

---

---

*Наличные деньги*

---

---

- ответственность сторон;
- порядок передачи недвижимости и перехода права собственности к покупателю.

Самый главный смысл сделки с использованием банковской ячейки — продавцу нужно быть уверенным, что после продажи недвижимости он гарантированно получит свои деньги. Покупателю нужно быть уверенным, что, пока он не станет собственником, его деньги никто не возьмёт. Именно это обеспечивает банковская ячейка при сделке.

**ЭТА УСЛУГА ПРЕДПОЛАГАЕТ, ЧТО БАНК  
КОНТРОЛИРУЕТ ЗАКЛАДКУ СОДЕРЖИМОГО  
В ЯЧЕЙКУ И ВПОСЛЕДСТВИИ НЕСЁТ ЗА НЕГО  
ПОЛНУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**



Какие примеры сбоев с ячейкой Вам известны?

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**





## **Иван Городецкий**

юрист компании «Аудит РТВ»



### **Почему ячейка ещё популярна сегодня, несмотря на её риски?**

— Любая сделка с недвижимостью представляет определённый риск для обеих заинтересованных сторон — продавца и покупателя. Покупатель жилья становится его собственником с момента государственной регистрации данной сделки, а не с момента подписания договора купли-продажи и его нотариального заверения. Процесс может занять от двух до четырёх недель. И поэтому у продавца могут возникнуть определённые сомнения в платёжеспособности покупателя, но он никак не сможет проверить финансовое положение второй стороны, участвующей в сделке, до момента, когда станет полноправным собственником. Также возможны случаи мошенничества, когда покупатель вовсе исчезает из города, не расплатившись с продавцом. Чтобы избежать подобных неприятных моментов, необходимо воспользоваться услугами банка и провести средства через ячейку. Это один из самых надёжных способов расчёта за квартиру. Вложенные в ячейку деньги (а зачастую это миллионы рублей) служат гарантией выполнения сторонами всех обязательств.

Ячейка помогает не беспокоиться об исходе крупной сделки. Банк берёт на себя ответственность за проведение расчётов по сделке: продавец уверен, что получит деньги, покупатель — что получит товар. Деньги в ходе сделки хранятся в банковской ячейке, а следовательно, продавец получает денежную сумму наличными. В ячейку можно положить неограниченную сумму денег, и договор аренды можно продлевать.



### ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО Как обезопасить себя от подмены купюр?

— Чтобы обезопасить себя от подмены купюр, можно поискать банки, где есть услуга по проверке и описи содержимого ячейки. Сумма за аренду ячейки с такой услугой будет гораздо больше, и это большая редкость, зато это — ответственность банка за содержимое ячейки.

Также можно воспользоваться услугой аккредитив. Отличие от банковской ячейки — это безналичный расчёт. Деньги в ходе сделки хранятся в безопасности на сберегательном банковском счёте. Низкая стоимость и быстрое оформление.

**СОТРУДНИКИ БАНКА НЕ СМОГУТ ПРОВЕРИТЬ  
ПОДЛИННОСТЬ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ИМ  
ДОКУМЕНТОВ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ  
ПОЛУЧЕНИЯ ДОСТУПА К ЯЧЕЙКЕ**



### ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО Как везти сумму домой?

— Продавец может в любое время забрать деньги из ячейки (естественно, после получения из Росреестра зарегистрированного договора купли-продажи). Так как у него нет «привязки» к определённой дате, кроме него никто и не будет знать о том, что он будет с крупной суммой денег. Соответственно, риск ограбления минимален. Более того, продавец может в том же банке открыть счёт и перечислить деньги от продажи квартиры на него, не вынося их из банка. В случае с аккредитивом сумма будет на расчётном счете.

Большинство банков предоставляют услуги инкассаторов.



### **Что важно в договоре с недвижимостью с использованием ячейки?**

— В договоре должна содержаться следующая информация:

- сведения о лицах, которые могут получить доступ к ячейке (с указанием их паспортных данных и пр.);
- данные о продаваемом имуществе (например, в отношении жилья нужно указать конкретный адрес);
- правила и период доступа продавца к сейфу для получения наличных за переданное имущество (с указанием документов, необходимых для предоставления банком доступа к ячейке);
- порядок доступа покупателя для возврата денег, если сделка не состоялась в силу разных причин (например, при отказе в регистрации договора).

Оформление договора аренды банковской ячейки и дополнительного соглашения к нему (при необходимости) позволяет указанным в них лицам получить доступ в депозитарий банка. В целях помещения денежных средств в сейф покупатель получает на руки ключ от одного замка от сейфа, второй остаётся у банка. При этом открыть ячейку можно только с помощью двух ключей.



### **Какие примеры сбоев с ячейкой Вам известны?**

— Ни в одном документе, оформляемом на аренду банковской ячейки, не прописывается сумма, которая будет там храниться. Соответственно, если возникнет спор по поводу передачи денег, в суде данное доказательство не будет решающим.

Сотрудники банка не смогут проверить подлинность предоставляемых им документов, которые необходимы для получения доступа к ячейке. Безусловно, проверяются все данные продавца, всё это сверяется с паспортом и т. д. Но в самом договоре аренды ячейки может быть прописано условие о том, что банк не несёт ответственности за подлинность предоставляемых документов.

Чаще всего встречаются примеры с подменами купюр или нехватки денежных средств. Также в договоре с банком всегда прописано: «Банк не несёт ответственности за состояние содержимого сейфа». В разделах договора «Обязанности банка» и «Ответственность сторон» написано о чём угодно (о порядке выдачи ключей, о том, что банк обязан предоставить доступ клиента к сейфу, осуществлять контроль за доступом в помещение и т. д.). Но только не о том, что банк даёт вам гарантии сохранности ваших ценностей в банковской ячейке.



### **Ваши советы — как проводить безопасно продажу квартиры с использованием ячейки в банке?**

— В договоре с банком указывать лицо, которое может забирать деньги из ячейки, а именно: его паспортные данные и документы, которые он должен предоставить. Найти банк с услугой по пересчёту и проверке подлинности денежной суммы. Денежные средства должны быть заложены сторонами вместе (чтобы проверить правильность суммы).

Прописывать сроки, в течение которых действует договор. Отдель-

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**

## **Анастасия Воропаева**

юрист «АВТ консалтинг»



### **Почему ячейка ещё популярна сегодня, несмотря на её риски?**

— Банковские сейфы пользуются у частных лиц стабильным спросом не только для постоянного хранения сбережений. В последнее время всё более популярным становится использование банковских ячеек при заключении сделок купли-продажи недвижимого имущества.

Наиболее популярная среди населения и недорогая услуга — это безответственное хранение ценностей. Данная услуга предполагает обеспечение банком клиенту возможности помещения ценностей в сейф и изъятия их из сейфа вне чьего-либо контроля, в том числе и со стороны банка. В этом случае банк никак не отвечает за содержимое ячейки, так как не контролирует, что вы туда положили.

Таким образом, при оказании данной услуги банк отвечает за целостность ячейки, но не несёт ответственности за её содержимое — это самый главный минус при оказании этой услуги.

Безусловными плюсами данной услуги является то, что

- содержимое сейфа не попадает на баланс банка, оставаясь собственностью клиента. Поэтому банкротство банка или отзыв у него лицензии не могут привести к принудительному вскрытию ячейки без ведома и согласия её арендатора;

---

---

*Наличные деньги*

---

---

- доступ к ячейке получает только её арендатор или лицо, указанное им в договоре с банком.

Но риски от данной услуги также весьма ощутимы.

1. Так, вы никак не сможете доказать, какая сумма или какое количество материальных ценностей были в ячейке, поскольку банк не контролирует то, что вы туда положили, а просто сдаёт вам в аренду ячейку и всё. Поэтому нельзя исключить вариант, что недобросовестный банковский работник откроет вашу ячейку и уменьшит содержимое на некоторую сумму либо заменит купюры на поддельные.

**ЛЮДИ, ОПАСАЯСЬ ЗА СВОИ СБЕРЕЖЕНИЯ,  
ЗАКРЫВАЮТ ДЕПОЗИТЫ И КЛАДУТ НАЛИЧНОСТЬ  
ИЛИ ПРИОБРЕТЁННЫЕ ЦЕННОСТИ  
В СЕЙФОВЫЕ ЯЧЕЙКИ**

2. При возникновении каких-либо подозрений на предмет вложения банк вправе вскрыть ячейку для визуального осмотра этого предмета.

3. Банк может без клиента вскрыть его ячейку в случае форс-мажорных обстоятельств.

4. Банк имеет право вскрыть вашу ячейку уже через 20 дней после окончания договора аренды, если вы, например, забыли о сроке окончания или даже пропустили срок окончания по уважительной причине.

5. Банк может досрочно расторгнуть с вами договор банковской ячейки и вскрыть её при необходимости ремонта / реконструкции хранилища, в

случае если вы не отреагировали на предложение банка о переносе содержимого ячейки в другое хранилище.

6. Кроме того, у банка, в котором вы арендовали банковскую ячейку, может быть отозвана лицензия. Это, конечно, не означает, что в этом случае вы теряете все права на ценности, находящиеся в ячейке такого банка. Содержимое ячеек не является собственностью банка. Однако у вас могут возникнуть трудности с физическим проникновением в хранилище, поскольку банк просто будет закрыт.

7. Почти все страховые компании отказываются страховать содержимое банковских ячеек.

8. Арендованная ячейка может быть вскрыта принудительно или без ведома владельца. Для этого достаточно постановления суда или органов следствия с санкцией прокурора.

Таким образом, договор аренды банковской ячейки никак не защищает клиента, а, наоборот, максимально защищает сам банк.

Тем не менее аренда ячейки становится особенно востребованной прежде всего из-за того, что в обстоятельствах, угрожающих стабильности банковской системы или способных ограничить доступ к личным счетам, банковская ячейка представляется безопасным вариантом для возврата своих ценностей в любое время. Люди, опасаясь за свои сбережения, закрывают депозиты и кладут наличность или приобретенные ценности в сейфовые ячейки. Дополнительный мотив отнести сейчас деньги в ячейку — желание обезопасить сбережения в валюте на случай каких-либо ограничительных мер по её обращению.



### **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО** Как обезопасить себя от подмены купюр?

— Конечно, от пропажи ценных вложений в банковской ячейке никто не застрахован. Согласно условиям договора, банк обеспечивает в депозитории круглосуточную охрану, но, с другой стороны, не несёт ответствен-

ности за содержимое вашей ячейки. Банковские служащие не проверяют содержание бокса клиента, они лишь обеспечивают сохранность вложения. И доказать, в случае возникновения эксцессов, что вы положили ценную вещь, а вынули подделку или бумажную «куклу» вместо пачки купюр, будет невозможно.

Единственно верный способ для избежания такого рода рисков — это заключение договора ответственного хранения. Чтобы избежать частично рисков и не потерять то, что положено в ячейку, на банк можно возложить

**ДОКАЗАТЬ, В СЛУЧАЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ  
ЭКСЦЕССОВ, ЧТО ВЫ ПОЛОЖИЛИ ЦЕННУЮ ВЕЩЬ,  
А ВЫНУЛИ ПОДДЕЛКУ ИЛИ БУМАЖНУЮ «КУКЛУ»  
ВМЕСТО ПАЧКИ КУПЮР, БУДЕТ НЕВОЗМОЖНО**

ответственность за сохранность ценностей, но для этого нужно заключить с ним договор банковского хранения ценностей, при необходимости провести их предварительную оценку. В этом случае ценное имущество принимается банком на хранение и выдаётся обратно клиенту по описи.

 **ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО** Как везти сумму домой?

— Несмотря на то, что все умеют пользоваться банковскими переводами, карточными платежами и даже интернет-кошельками, иногда возникает необходимость переместить значимую сумму наличных из банка. Как переместить деньги максимально безопасно?



Для решения этой проблемы банки оказывают специальную услугу по сопровождению клиента с деньгами. Это значит, что вам выделяется охрана, которая сопровождает вас с момента получения денег в банке до конечной точки вашего маршрута.

Другой вариант — самостоятельная перевозка денег банком и выдача их вам или назначенному вами лицу в конечной точке.

Обе услуги, конечно, стоят денег. Сумма зависит от города, банка, статуса клиента, иногда — от времени на перевозку или расстояния. Перед перевозкой деньги закладываются в инкассаторские сумки, которые опечатываются специалистом банка. При закладке денег делается опись, в которой указывается сумма денег или ценность вещей в каждой сумке. Банк отвечает за целостность сумок и сохранность печатей, но не за сами ценности.

Ну а если данная услуга вам не по карману либо перевозимая сумма денег несоразмерна стоимости данной услуги по перевозке денег, то стоит обезопасить себя иными способами, например таким, как перевозить ценности (деньги) только на личном транспорте совместно с двумя-тремя известными вам лицами (родственники, друзья).



**Договор с недвижимостью с использованием ячеек. Как провести договор купли-продажи недвижимости с использованием банковской ячейки максимально безопасно?**

— Банковская ячейка является самым популярным способом передачи денег при совершении сделок купли-продажи. Продавец и покупатель арендуют банковскую ячейку на некоторый срок (срок совершения сделки обычно 1-2 месяца) и составляют договор доступа, после чего покупатель закладывает деньги в ячейку. Продавец сможет проникнуть к ячейке, предоставив сотруднику банка документ(ы), который по согласию сторон будет являться пропуском к хранилищу в течение срока аренды ячейки (договор купли-продажи, выписка из ЕГРП о переходе права собственности).

Основной риск при использовании банковской ячейки как способа расчётов — это то, что банк не обязан оценивать подлинность предоставленных документов. Стоит заметить, что, несмотря на все риски, передача денег через банковскую ячейку является гораздо более массовым способом расчёта, чем, например, проведение подобной сделки через аккредитив.

Аренда банковской ячейки влечёт за собой довольно существенные риски. Вероятность потери содержимого ячейки будет присутствовать всегда. Помимо вышеперечисленных рисков, банковский сейф может просто затопить, например, или может случиться пожар.

Чтобы снизить риски, можно только посоветовать выбирать более надёжный банк с хорошей охраной, взломостойкими сейфами или сложными условиями доступа к сейфам.



### **Что важно в договоре с недвижимостью с использованием ячейки?**

— Проведение взаиморасчётов через банковскую ячейку делает сделку более безопасной. Однако и этот способ оплаты не лишен серьёзных минусов и нюансов, не зная о которых, можно понести серьёзные финансовые потери. Необходимо также уметь правильно составить договор купли-продажи, предусматривающий данный вариант расчёта, и грамотно его расторгнуть.

От иных договоров купли-продажи недвижимости данный документ отличается тем, что в нём предусмотрен особый способ взаиморасчёта сторон. Деньги не передаются непосредственно продавцу, а закладываются в арендованный у банка сейф. Забрать их разрешат только после того, как новый собственник (покупатель) зарегистрирует свое право на приобретённый объект в Росреестре.

Договор купли-продажи с использованием банковской ячейки — это письменное соглашение между покупателем и продавцом, в которое

включается пункт, что расчёты по совершаемой сделке производятся через хранилище банка (арендованную депозитарную ячейку).

Передача денег подобным способом в основном выбирается сторонами при купле-продаже недвижимости. Наличие в соглашении условия об использовании банковской ячейки позволяет продавцу квартиры или иного объекта получить денежную сумму только после того, как он подтвердит выполнение своих обязательств перед покупателем. Для этого ему придётся предъявить сотрудникам банка документ о переходе права собственности на жильё к приобретателю недвижимости, указанному в договоре.

Покупатель квартиры или дома сможет забрать вложенную в ячейку сумму лишь в том случае, если в определённый соглашением срок он не станет их собственником. Вернуть деньги по иным причинам ему не разрешат.

Основное назначение договора об использовании банковского хранилища при купле-продаже — максимальная защита интересов обеих сторон при проведении сделки. Посредническая функция финансового учреждения состоит в сохранении денежной суммы, предназначенной для продавца, до момента, когда покупатель станет собственником приобретённой недвижимости. С этой целью банк передаёт сейф в аренду.

Существенными условиями договора купли-продажи с оплатой через депозитарную ячейку являются:

- цена сделки;
- порядок внесения денежной суммы;
- условия доступа к сейфу (продавца и покупателя);
- сроки исполнения взаимных обязательств.

Цена является обязательным условием договорного документа о купле-продаже недвижимого имущества (ст. 555 ГК РФ). Без этого пункта он считается незаключённым.

---

---

*Наличные деньги*

---

---

В договоре обязательно идентифицируются личности продавца и покупателя, а также отчуждаемый объект недвижимости (указывается его адрес).

Кроме того, в составленном документе необходимо указать, на каком основании продавцу принадлежат квартира, комната или дом (или доля в них), являющиеся предметом договора.

Выбрав в качестве способа оплаты внесение средств в банковское хранилище, сторонам предстоит выполнить ряд последовательных шагов.

1. Нужно определиться с банком, прийти туда и заключить договор аренды ячейки, где будет находиться уплаченная покупателем сумма. Сторонами соглашения выступают банк, покупатель и продавец. Обычно срок аренды составляет 1 месяц.

2. Ячейка имеет два ключа. После подписания договора аренды один из них выдаётся покупателю, второй остаётся в банке.

3. В присутствии продавца и покупателя в сейф закладывается материальная ценность, обусловленная договором. При купле-продаже недвижимого имущества в данном качестве почти всегда выступает определённая денежная сумма. Предварительно следует заказать её пересчёт сотрудником банка, чтобы удостовериться, что она верна и содержит только подлинные купюры.

4. Не покидая банка, покупатель и продавец подписывают договор купли-продажи, продавец даёт расписку в получении денег. Затем либо по-

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**

## Павел Соколов

управляющий партнёр АН «Загородный стиль»



### Почему ячейка ещё популярна сегодня, несмотря на её риски?

— Расчёт через банковскую ячейку — один из наиболее распространённых на сегодняшний день способов оплаты при сделках купли-продажи квартиры, загородного дома или участка. В каких случаях клиенты выбирают расчёт наличными через банковскую ячейку? При проведении так на-

**ТАКЖЕ ЯЧЕЙКОЙ ПОЛЬЗУЮТСЯ В ТОМ СЛУЧАЕ,  
КОГДА СТОРОНЫ С ЦЕЛЬЮ УХОДА ОТ НАЛОГОВ ИЛИ  
ПО КАКОЙ-ЛИБО ДРУГОЙ ПРИЧИНЕ НЕ УКАЗЫВАЮТ  
В ДОГОВОРЕ ПОЛНУЮ СУММУ СДЕЛКИ**

зываемых «цепочек». Тот случай, когда в одной сделке разом собираются сразу несколько объектов недвижимости. Грамотно составленный договор аренды ячейки с чётко прописанными условиями доступа позволяет защитить интересы всех участников сделки: по завершении всех сделок в цепочке каждый из продавцов или покупателей получит причитающие-

ся им деньги и/или расписки. На сегодняшний день большинство сделок на рынке вторичной недвижимости — альтернативные (продавец, например, продаёт свою квартиру, доплачивает и приобретает другую и т. д.). К сожалению, аккредитивные формы расчётов пока не позволяют в полной мере защитить интересы всех участников сложных сделок (с несколькими продавцами и покупателями). Также ячейкой пользуются в том случае, когда стороны с целью ухода от налогов или по какой-либо другой причине не указывают в договоре полную сумму сделки. В том случае, когда получателем части или всей суммы денег от сделки является третья сторона (не продавец, а, например, супруга, деловой партнёр, кредитор продавца и т. д.).



### Как обезопасить себя от подмены купюр?

— Расчёт через банковскую ячейку может быть относительно безопасным только при строгом соблюдении следующих условий. Перед закладкой в ячейку деньги должны быть пересчитаны и проверены специалистом банка или депозитария. После проверки деньги упаковываются в специальный сейф-пакет, который при всех участниках сделки запечатывается. Каждый такой пакет имеет индивидуальный идентификационный номер.

В договоре аренды ячейки должны быть чётко прописаны условия доступа каждого из участников сделки к ячейке. Настоятельно не рекомендую пользоваться для сделок с недвижимостью ячейками с одновременным доступом: тот случай, когда продавец и покупатель могут попасть в

**ПОЛНЫЕ ТЕКСТЫ МАТЕРИАЛОВ ЖУРНАЛА  
ДОСТУПНЫ ТОЛЬКО ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ**

**ДЛЯ ДОСТУПА К ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ПРОСИМ ВАС  
ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ КАК ПОДПИСЧИК,  
ВЫСЛАВ ЗАЯВКУ НА АДРЕС:  
[TP@TOP-PERSONAL.RU](mailto:TP@TOP-PERSONAL.RU)**

## **Фонд защиты дольщиков: каковы перспективы его успеха**

*Татьяна Горошко*

**...Нельзя исключать и появление «самопровозглашённых» посредников, которые за вознаграждение будут навязывать дольщикам свои услуги...**

**...Правила закрытым перечнем устанавливают как сроки обращения граждан за выплатами и перечень необходимых документов, так и сроки выплаты денежных средств...**

**...Плюсом данных правил для граждан будет являться возможность направлять заявление и все необходимые документы не напрямую в Фонд, а через уполномоченные банки-агенты...**

**Покупка недвижимости:  
как правильно за неё  
рассчитаться  
(анализ судебной практики)**

*Александр Чакински*

**...Ответчик, как покупатель недвижимого имущества, должна была представить суду письменные доказательства в подтверждение передачи истцу денежной суммы...**

**...Свидетельские показания в подтверждение факта передачи денег суды в расчёт не принимают...**

**...однако банком отказано в доступе к ячейке, поскольку допущена опечатка в договоре...**



*Александр Коркин*

**Закройте все «щели», куда могут спрятаться ленивые и «умные» удалённые работники**



Александр  
Коркин

*Юлия Комиссарова*

**Электронный документооборот — это революция во взаимодействии с удалёнными работниками**



Юлия  
Комиссарова

*Игорь Сорокин*

**Оформление документов на удалённых работников того стоит**



Игорь Сорокин

*Олег Перов*

**Постановка задач, формы отчётности, критерии отказа или приёма — это причины, по которым работодатели проигрывают суды с удалёнными работниками**



Олег Перов

*Дария Селиванова*

**Будущее уже наступило в формате работы с удалёнными работниками**



Дария  
Селиванова

*Юлия Жижерина*

**Электронный формат требует важных знаний при оформлении**

[www.TOP-PERSONAL.RU](http://www.TOP-PERSONAL.RU)

октябрь-декабрь

В номере:

**Некоторые вопросы жизненного цикла управленческих электронных документов**

**Генеральный Регламент как источник по истории делопроизводства и архивного дела**

**Патенты и полезные изобретения в области управления документацией и архивного дела в Российской Федерации**

**Электронные архивы и электронная подпись**

**Ускорение ввода и редактирования текста в программе MS Word 2013**

**Новые информационные технологии в документационном обеспечении энергосбыта**

**Организация электронного документооборота при проведении электронных торгов крупнейших нефтехимических холдингов России**

**Документационное обеспечение государственных и муниципальных услуг в многофункциональных центрах**

**№4  
2017**

При поддержке:



# Новинки бизнес-литературы

