

Нелегкая доля

Каждый третий долгострой в столице Верхневолжья может похоронить мечты покупателя о новом жилье. Наши эксперты советуют, как не остаться в статусе обманутого дольщика

По статистике, в России более 1000 проблемных объектов долевого строительства, а число пострадавших граждан, которые отдали свои деньги, превышает 100000 человек.

Специалист по недвижимости компании «СовИнвест» Наталья Басова отмечает, что количество банкротств в жилищном строительстве растет: «К примеру, в Тверской области около 20 проблемных компаний, которые были уличены в обмане дольщиков, и около 15 фирм находится на разных стадиях банкротства, то есть каждый третий долгострой в городе — под угрозой!»

Федеральные власти пытались своими силами справиться со сложной ситуацией, вводили особый порядок банкротства застройщиков, запрещали привлечение средств по «серой» схеме, даже приняли закон по защите прав дольщиков, но главная проблема по-прежнему не решена. Сохранить вложенные в строительство деньги очень сложно.

На сегодняшний день обманутыми дольщиками становятся либо жертвы двойной продажи, либо те, кто вложился в «недострой». Самая сложная ситуация, когда дом просто перестали строить, а несостоявшиеся покупатели оказались со своей проблемой наедине. Но даже из такой ситуации есть выход.

Первый вариант — добиться завершения строительства со стороны застройщика самостоятельно или с помощью контролирующей инстанции. Преимуществом обладает объединение дольщиков в инициативные группы. Также стоит потребовать от госструктуры оказать давление на застройщика, дабы тот выполнил свои обязательства. Таким образом, формирование объединения дольщиков — это первый процесс, с которого следует начать. Сложившуюся ситуацию смогут изменить только целенаправленные действия инициативной группы, где каждый участник борется не только за свои права, но и за права своей семьи. Органы местного самоуправления могут либо обязать застройщика завершить объект в договорные сроки, либо расторгнуть инвестиционные контракты с привлечением к долгострою другой организации.

Привлечение нового застройщика не всегда происходит быстро. Такая компания может потерять

от 200% до 250% прибыли, не говоря уже об ошибках, совершенных предыдущими строителями. Но часто такие объекты завершают в целях рекламы, чтобы обозначить стабильность компании и социальную ответственность. В случае если власти создадут комфортные для работы условия, новая организация не будет работать в убыток. К примеру, все согласования могут быть проведены в кратчайшие сроки, распространение информации о новой компании в СМИ будет бесплатным либо же часть проблемного объекта будет спонсирована из государственного бюджета.

Даже внесение изменений в документацию с целью повышения доходности (площадь дома, предоставление земельного участка, инженерных сетей) может оказать положительное влияние.

Еще один вариант — объединение в ТСЖ. «По нашему законодательству ТСЖ может быть создано не только собственниками, но и будущими собственниками жилья», — комментирует Наталья Басова. Этот метод эффективен, если застройщик находится в состоянии банкротства или просто не может выполнить своих обязательств, а администрация не помогает в решении сложного вопроса. Такое объединение может участвовать в решении вопроса уже от имени органа, имею-

СовИнвест
ГРУППА КОМПАНИЙ
НЕДВИЖИМОСТЬ
ИНВЕСТИЦИИ
ЛОГИСТИКА
ПРАВО

скидка 10%
предъявителю купона

Тел.: (4822) 63-12-33, 8-800-550-01-02
Адрес: г.Тверь, ул. Советская, 54
г.Тверь, Тверской пр-т, 9
info@sovinvest.org www.SovInvest.pf

щего более широкие полномочия, чем одно или несколько физических лиц. Известны случаи, когда проблемные объекты достраивались самими дольщиками, объединенными в ТСЖ, они брали на себя функции заказчиков и своими силами завершали строительство дома. Однако и здесь есть свои сложности. Во-первых, у людей не всегда хватает средств на строительство, ведь почти все свои сбережения они уже отдали при покупке так и недостроенных квартир. Во-вторых, если и появляется инициативная группа, готовая взять на себя ответственность, однако людям часто не хватает специальных знаний, ведь необходимы юристы, строители и экономисты.

Третий вариант решения проблемы — попытка вернуть свои деньги. Но чаще всего стоимость покупки уже значительно ниже текущей рыночной стоимости квартиры, поэтому получить 1-3 млн, отданных 4-8 лет назад, за квартиру с текущей стоимостью в 2-3 раза больше, мало кому интересно. Еще сложнее найти активы и взыскать деньги в приоритетном порядке в очереди кредиторов.

— Суды такие иски удовлетворяют всегда, только процент неустойки уменьшают, потому что проценты за весь период просрочки уже превышают первоначальную стоимость самих квартир, — комментирует Наталья Басова.

КРЕДИТЫ

Десять пишем, один в уме

Жители Тверской области смогут оперативно получить выписки из своих кредитных историй — за день вместо 10 дней. Минфин намерен до конца года внести соответствующие поправки в закон «О кредитных историях».



Начиная с 2004 года, когда Госдумой был принят Федеральный закон «О кредитных историях», этим нормативным актом были урегулированы вопросы сбора, хранения и предоставления информации о том, как заемщик возвращал взятую у банка сумму.

Нерегулярно вносил средства, задерживал платежи, не в полном объеме погашал штрафы и пени — все это отражается в истории физического или юридического лица, сведения об этом только с согласия получателя денег предоставляются в бюро сами кредитные организации. Если заемщик не хочет, чтобы информация о нем предоставлялась в бюро кредитных историй (БКИ) или запрашивалась отсюда, то в средствах ему, скорее всего, откажут. Существенное замечание: сбор информации, как написано в законе, произво-

дится в интересах не только кредиторов, но и заемщиков, добросовестность которых подлинно задокументирована. Эти своеобразные «финансовые досье» заемщиков хранятся в БКИ, их на рынке 25. Все данные из БКИ аккумулированы в Центральном каталоге кредитных историй — ЦККИ, который ведется Федеральной службой по финансовым рынкам России. Крупнейшими бюро являются: Национальное бюро кредитных историй, Объединенное кредитное бюро, «Эквивалент Кредит Сервисиз». При принятии решения о выдаче кредита банки анализируют истории клиентов,

запрашивая соответствующие данные в БКИ.

Получить выписку из кредитной истории физического (да и юридического) лица в настоящее время может только десять дней спустя. После изменения закона — за день, при обращении в БКИ в онлайн-режиме — за три дня. Правда, в бюро жители Верхневолжья обращаются реже, чем в банки, что понятно. Эти учреждения стали уже привычными для граждан, так как многие из «физиков» не раз брали займы, и, как правило, стремление ознакомиться с КИ вызвано желанием стать клиентами именно

этих кредитных организаций и выяснить, нет ли ошибок в их «финансовом досье».

— Люди хотят узнать, все ли в порядке с их кредитной историей, прежде чем взять заем в банке, — рассказала региональный директор Пробизнесбанка по Тверской области Наталья Сухарева. — Вот почему мы ввели соответствующую платную услугу, и в настоящее время ее востребованность растет. Сами же банки часто прибегают к КИ. При проверке нового клиента банк может запросить согласие на ознакомление с его кредитной историей. В этом случае выписка на руки человеку не

выдается и он за нее ничего не платит. База данных ведется различными бюро кредитных историй очень точно, и в моей практике не случилось, чтобы в историю вкрались какие-либо ошибки.

Если же клиент утверждает, что в КИ есть неточности, ему советуют обратиться в тот банк, в котором он брал займы, чтобы разрешить недоразумение. В принципе, на месте и выясняется, по чьей вине произошла, например, просрочка платежа — клиент ли не вовремя внес деньги или банк оказался нерасторопным и не в срок перечислил средства.

Стоимость услуги по предоставлению выписки из кредитной истории колеблется в регионе от 250 до 800 рублей.

Если вы берете кредит повторно в одном и том же банке, то вряд ли будет разумным тратить на выписку из КИ, так как сведения о том, насколько вы были добросовестны в погашении кредита, и так хранятся в базе данных банка. По существу, это внутреннее бюро кредитных историй займодателя.

Ускорение выдачи выписки хорошо и жизненно важно в том случае, когда нужно оперативно решить вопрос с кредитом — купить

недвижимость или взять заем на развитие бизнеса.

Кстати, от того, как вы погасили кредит, зависит процентная ставка и условия будущего займа. Если были неаккуратны, вас ждут ограниченный срок выплаты, высокие ставки кредитного процента. Банки уже сейчас перестраховываются от невозврата кредита. Предполагая, что клиент может оказаться недобросовестным, в том же Сбербанке ему могут предложить только 100 тыс. рублей заемных средств на три года при максимальной ставке в 29,9% годовых и минимальной в 25,9%. В то же время обычная ставка по процентам — 12 при сроке возврата до 5 лет.

Интернет полон предложений «исправить кредитную историю». Источники в банковских кругах назвали это обычной рекламой. Как правило, за ними скрываются предложения о кредитовании с драконовскими условиями — «Домашние деньги» готовы вам дать заем в 25 тыс. рублей на 52 недели с условиями выплаты каждые семь дней 999 рублей. Нетрудно подсчитать, что при таком графике погашения вам придется отдать банку 51948 рублей.

Наталья КОЛЕН