

# Новостройки: торопиться ли с покупкой?

**С 1 июля для застройщиков, которые возводят жилье, изменились правила**

Нынешние поправки - уже отнюдь не косметические. Долевое строительство в его прежнем виде перестает существовать. Правда, с некоторыми исключениями.

Разбираемся, как теперь покупать квартиру и какие новые гарантии появятся, что вы не только заплатите деньги, но и в срок справите новоселье.

## Что такое счета эскроу

Итак, с 1 июля застройщики могут возводить жилье только на банковские кредиты - это называется проектное финансирование. Или на собственные средства, если они есть. Деньги граждан в стройку вкладывать больше нельзя.

Как же тогда купить новостройку? Это по-прежнему можно сделать хоть на этапе котлована. Но ваши деньги застройщик взять себе не может, а обязан положить на специальный счет в банке - эскроу. Там они будут находиться до тех пор, пока компания полностью не выполнит свои обязательства - то есть построит дом и сдаст его в эксплуатацию.

Деньги покупателя в этом случае выступают как бы и его страховкой. Не будет дома - хотя бы вернут деньги. Но такое маловероятно. Поскольку есть еще вторая часть уравнения - застройщик с не очень устойчивым

Катерина МАРТИНОВИЧ



финансовым положением вряд ли получит банковское проектное финансирование, а соответственно вряд ли и сможет начать стройку.

Новая схема уже отработана - с использованием счетов эскроу сейчас уже строится, по данным Дом.РФ, 6,5 млн кв. м жилья.

Но при этом еще 14,4 млн квадратов будет достраиваться по старым правилам - без применения счетов эскроу. И квартиры там тоже будут пока продаваться.

## Кто будет работать как раньше

В начале года было много прогнозов, что после 1 июля при переходе

к новым правилам в строительной отрасли случится коллапс. Часть застройщиков немедленно обанкротятся и побросают стройки, остальные взвинтят цены.

Причина - банковские стандарты достаточно жесткие. По оценкам, в них могло не вписаться порядка 30% застройщиков. А на что тогда достраивать дома, если банки денег не дают, а с граждан их собирать уже нельзя?

Стоит ли гражданам доверять деньги компаниям, которым не хотят давать денег банки, вопрос отдельный. Из-за этого, собственно, и была затеяна реформа долевого строительства. Но ситуацию решили не усугублять - переход к новым правилам сделать плавным. Приняты поправ-

ки, которые части застройщиков, начавших строительство до 1 июля, позволят завершить его по старым правилам.

В частности, если:

✓ готовность объекта не менее 30%, а с дольщиков уже собрано не менее 10% от необходимого объема вложений;

✓ готовность на уровне 15%, но при этом проект предполагает комплексное освоение территории - то есть компания строит не только дома, но и необходимую социалку (детский сад, школа и т. п.);

✓ готовность от 6%, но жилой комплекс возводит системообразующая компания (ее критерии: на территории не менее 4 регионов строит не менее 4 млн кв. м - иначе говоря, очень крупный застройщик); под этот же пункт попадают за застройщики, которые достраивают за другими застройщиками проблемные объекты с обманутыми дольщиками.

Как поясняют эксперты, большая часть строек, по которым пока не открыто банковское проектное финансирование, под эти исключения подпадают. Так что коллапса из-за нововведений не ожидается.

✓ Если контролирующий орган в регионе подтвердил соответствие проекта установленным критериям, то его можно достроить по старым правилам, с прямым привлечением средств граждан, но это будет происходить под жесточайшим контролем региональных властей, - пояснил распорядок замглавы Минстроя Никита Стасишин.

Елена ОДИНЦОВА.

## НА ЗАМЕТКУ

### По новым или старым правилам брать квартиру

✓ Если строительство началось после 1 июля - однозначно только по новым. То есть застройщик должен открывать для всех своих покупателей счета эскроу. Если он этого не делает и принимает деньги напрямую или вообще использует какие-то левые схемы - это нарушение законодательства.

✓ Если стройка на 1 июля была уже в процессе, возможны варианты. С вами могут заключить и обычный старый договор долевого участия, без открытия счета эскроу.

По оценкам, большая часть старых строек, по которым еще возможны такие продажи, будет завершена где-то к концу осени.

### АПЕЛЛЯЦИОННАЯ ЖАЛОБА - ОБЖАЛУЙТЕ РЕШЕНИЯ СУДОВ ЭФФЕКТИВНО И ПРАВИЛЬНО

**Основные ошибки, которые встречаются при подготовке апелляционной жалобы:** 1) В апелляционной жалобе подробно излагается правовая позиция, которая ранее была представлена в суд первой инстанции в виде иска, отзыва на иск, письменных объяснений сторон. Такая жалоба при внешнем соответствии требованиям закона к ее форме не отвечает критерию эффективности. Скорее всего, в удовлетворении жалобы будет отказано с формулировкой: «содержание апелляционной жалобы повторяет доводы, изложенные в исковом заявлении»; переоценка выводов

суда и представленных суду доказательств, податель жалобы проводит самостоятельную оценку представленных доказательств и делает на этом основании собственные выводы, что противоречит принципу судопроизводства и приводит к отказу в удовлетворении жалобы. **Основные рекомендации по составлению жалобы:** 1) жалоба должна соответствовать ст. 322 ГПК РФ, в частности, должна содержать сведения о реквизитах обжалуемого решения и о лицах, участвующих в деле, 2) жалоба должна быть подана в срок в соответствии с положениями ст. 321 ГПК РФ, а именно в течение меся-

ца со дня изготовления решения в окончательной форме, 3) необходимо структурировать апелляционную жалобу, т.е. указывать, какие нарушения, установленные законом ст. 330 ГПК РФ, как основания для отмены оспариваемого решения допущены судом первой инстанции, 4) рекомендуем указывать на листы дела, где находятся доказательства, имеющие для обжалования важное значение, 5) старайтесь избегать повторения правовой позиции, указанной в суде первой инстанции.

**Ведение сложных дел в суде. Первая консультация - бесплатно. Пенсионерам и ветеранам - скидки.**

Адвокатское бюро «№ 1 ДЕ-ЮРЕ»: Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 3, оф. 301. Тел. 8 (812) 715-33-39. www.deurespb.ru

Реклама.

## РЕГИОНАЛЬНАЯ ЖИЗНЬ

### День семьи, любви и верности отметят в Ленобласти

**Праздник пройдет в деревне Самушкино 13 июля**

Девятый ежегодный областной праздник, посвященный Дню семьи, любви и верности, пройдет в деревне Самушкино Волховского района Ленинградской области в эту субботу.

Торжество традиционно начнется с молебна в честь святых благоверных Петра и Февронии Муромских в приходе храма Сретения Господня.

Символом Дня семьи, любви и верности является ромашка. Открытки с изображением этих цветов (и других символов семейного счастья) даже получили свое название - «февроньки». Именно их принято дарить близким в знаменательную дату. А на празднике в Самушкино из ромашек будут плести венки и создавать букеты.

В полдень начнется концертная программа. На сцене выступят заслуженный артист России Владимир Дяденистов, фолк-группа «Трын-Трава», семейный дуэт «Невская волна», фолк-артель «ЕГРА РА» и Светлана Сиротина, поэт Николай Еремин, а также авторы-исполнители Олег Донец, Валерий Егоров



Пресс-служба Администрации Ленобласти

**Праздник отмечают с 2008 года, но он уже полюбился россиянам.**

и самодеятельные творческие коллективы Волховского района. Кроме того, участие в концерте примет звонарный клуб из Череповца. Гости праздника смогут не только насладиться концертом, но и попробовать себя в народных промыслах. На площадке будут организованы мастер-классы по плетению из бересты, вышивке и кузнечному творчеству. На протяжении всего праздника будет проходить народ-

ные игры и состязания. Более того, все желающие смогут «пощекотать нервишки», пролетев 80 метров над рекой Воронежка на веревке. Организаторами праздника выступили комитет по местному самоуправлению, межконфессиональным отношениям Ленинградской области и историко-культурный центр «Воронежа».

Иван СОРОЧКИН.

## СПРАВКА

День семьи, любви и верности отмечается с 2008 года. Праздник приурочен ко дню памяти святых князя Петра и его жены Февронии, покровительствующих семье и браку в православной традиции.

По преданию, в преклонном возрасте Петр и Феврония, приняв монашеский постриг в разных монастырях, молили Бога, чтобы умереть в один день, и завещали похоронить их в одном гробу. Скончались святые не просто в один день, а в один час. Тела их положили в разных обителях, но на следующий день они снова оказались вместе.