**ОСТОРОЖНО: «серые» схемы в долевом строительстве!**

Будьте внимательны, существуют только три законные схемы покупки квартиры в строящемся доме. Вы можете заключить договор долевого участия, организовать жилищно-строительный кооператив и строить самостоятельно или приобрести жилищный  сертификат. Всегда помните: только приобретение жилья в рамках 214-го закона гарантирует вам защиту ваших прав и интересов.

**Число сомнительных, рисковых схем постоянно растет. Перечислим лишь некоторые из них:**

1. **Предварительный договор купли-продажи квартиры.**Застройщик заключает с дольщиком договор, по которому обязуется продать ему квартиру по договору купли-продажи, когда она будет построена. Деньги, которые по предварительному договору платит застройщику дольщик, считаются «обеспечительным платежом».
То есть застройщик берет деньги сегодня и обязуется в будущем продать квартиру. По заключенному с фирмой предварительному договору все квартиры числятся не за конкретными дольщиками, а за застройщиком. Предварительный договор купли-продажи (в отличие от основного) не подлежит государственной регистрации, в связи с чем ничто не мешает застройщику, взяв с покупателя деньги, подписать затем еще несколько договоров на ту же квартиру. Застройщик не дает никаких обязательств построить дом к определенному сроку. Часто характеристики квартиры, определенные предварительным договором, не соответствуют фактически построенной. Цена квартиры в основном договоре может стать значительно выше, чем в предварительном.

**Будьте внимательны, существуют только три законные схемы покупки квартиры в строящемся доме. Вы можете заключить договор долевого участия, организовать жилищно-строительный кооператив и строить самостоятельно или приобрести жилищный сертификат. Всегда помните: только приобретение жилья в рамках 214-го закона гарантирует вам защиту ваших прав и интересов.**

Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен. В случае нарушения застройщиком договора дольщику придется доказывать сам факт инвестиций. У дольщика не возникает права требования на квартиру.

1. **Предварительный договор участия в долевом строительстве.**При использовании данной схемы, как и при использовании предыдущей, застройщик может не получить разрешительную документацию и, соответственно, не заключить основной договор участия в долевом строительстве в срок, определенный предварительным договором.
2. **Договор бронирования.**Застройщик предлагает внести 10-30% стоимости квартиры в самом начале строительства. Чаще всего на этом этапе у него нет даже разрешения на строительство. Гражданину договор бронирования ничего не гарантирует. Покупатель может не получить ни квартиры, ни своего аванса.
3. **«Депозитная» или «банковская» схема.** Застройщик продает квартиры только тем клиентам, у которых есть счет определенного вида в банке, с которым у застройщика оформлены партнерские отношения. Застройщик в этом случае не участвует в привлечении средств дольщиков, а кредитуется у банка.
Дольщик вносит денежные средства на депозитный счет банка, формально не имеющего к строительству никакого отношения. Данная схема не подразумевает возникновения права требования квартиры. Существует риск получения денежных средств от банка вместо квартиры от застройщика.
4. **Договор займа.** Данная схема не подразумевает возникновения права требования квартиры от застройщика, вы просто предоставляете средства в займ.
5. **Вексельная схема.** C гражданином заключаются два договора – обычно предварительный договор купли-продажи (или соглашение о намерениях) и договор купли-продажи векселя. Подразумевается, что оплата будущей сделки возможна путем погашения векселя, то есть застройщик погашает вексель не деньгами, а квадратными метрами.
Проблема в том, что вексель и обязательство предоставить квартиру формально никак не связаны. В векселе невозможно указать конкретную подлежащую передаче квартиру, в связи с чем нет гарантий, что застройщик обменяет ценную бумагу именно на квартиру, а не рассчитается с гражданином его же деньгами.
А в случае банкротства застройщика дольщик не сможет получить даже денег, предъявив вексель к погашению.
6. **Договор соинвестирования или инвестиционный договор.** Дольщик становится фактически партнером застройщика и, соответственно, разделяет с ним коммерческие риски строительства.
7. **Договор участия в хозяйственной деятельности потребительского общества.** Потребительское общество не может осуществлять деятельность по строительству жилья и привлечению денежных средств для этих целей.
8. **Вступление в коммандитное товарищество.**Коммандитное товарищество рассчитано на приобретение части прибыли от участия в нем. Имущественных прав у граждан не возникает.
Для целей строительства жилья должен быть создан жилищно-строительный кооператив.

**«Серые» схемы применяются застройщиками для ухода от государственного контроля за долевым строительством. Подписывая «серый» договор, вы должны понимать: велик шанс, что вы отдадите деньги, ничего не получив взамен. При любой из перечисленных схем дольщики лишены возможности реализовать многочисленные права и гарантии, предоставленные им 214-м законом.**