

**КВАРТИРЫ ПОСУТОЧНО**  
48-76-16, 32-17-39

ПОСУТОЧНАЯ  
**АРЕНДА КВАРТИР**  
39-04-93



**СДАМ**

Предложение	Место, характеристика	Цена, условия	Связь
1-КОМН. кв.	в 23 мрн		Тел. 43-84-04.
1-КОМН. кв.	в г. Иркутск	(с июля по сентябрь)	Тел. 38-22-23.
1-КОМН. кв.	в Центральном р-не		Тел. 36-01-34.
1-КОМН. кв.	меблированная в Энергетике		Тел. 35-64-06.
1-КОМН. кв.	на ул. Володарского в р-не стадиона "Металлург". 6 этаж, 13 кв. м жилой.	2,5 тыс. мес. Оплата поквартально	Тел. 41-77-99.
1-КОМН. кв.	частично меблированную в Осинке (тепелю).		Тел. 35-77-71.
2-КОМН.	кв. в Центре		Тел. 45-32-62 вечером.
2-КОМН. кв.	в "Хрылатом".		Тел. 45-06-78.
2-КОМН. кв.	в 26 мкрн., на ул. Возрождения	на длительный срок. Оплата поквартально.	Тел. 42-36-09.
2-КОМН. кв.	в Осинке	за 2,5 тыс.	Тел. 36-30-07.
2-КОМН. кв.	в Энергетике, меблированную	Оплата поквартально	Тел. 33-45-42.
2-КОМН. кв.	в Энергетике		Тел. 33-79-88.
2-КОМН. кв.		на длительный срок	Тел. 43-41-23.
2-КОМН. кв.		на длительный срок	Тел. 43-44-83 (после 19.00).
4-КОМН. кв.	в 7 мкрн.	на длительный срок	Тел. 33-74-40.
КВАРТИРУ	в Центральном р-не		Тел. 48-76-16.
КОМНАТУ	под ключ в 2-комнатной квартире в р-не маг. "Кооператор" (после ремонта полностью меблирована)		Тел. 43-68-39.
УЧАСТОК	в Гидростроителе (8 соток).		Тел. 35-73-14.
УЧАСТОК	на Дунайке (9 соток).		Тел. 42-07-67.

## Долевое строительство: Берегись ловушек!

Какие риски ожидают тех, кто приобретает квартиру в новостройке, как себя от них обезопасить и что делать тем, кто уже "попал"? Разбираем типичные ситуации и даем советы вместе с Борисом ВЕПРИНЦЕВЫМ – опытным адвокатом, который более 10 лет занимается защитой прав участников долевого строительства.

Новый закон о долевом строительстве снял большинство рисков для граждан. Но не спешите радоваться. Новые правила настолько обременительны для застройщиков, что компании уже принимают всевозможные меры для ухода из-под действия этого закона. Например, долево строительство "маскируется" под куплю-продажу товара, который будет создан в будущем (т.е. квартир в новостройках). При таких сделках возникают дополнительные затраты: налог на добавленную стоимость (18% от цены квартиры), налог на имущество организации-продавца. В конечном итоге все эти расходы перелаживаются на граждан, увеличивая стоимость жилья.

Кроме того, предупреждает адвокат Вепринцев, еще продолжительное время будут действовать инвестиционно-строительные проекты, не подпадающие под действие нового закона. Он не затрагивает объекты, разрешение на строительство которых получено до 1 апреля с. г. (дата вступления закона в силу). Приобретая квартиру в таких строящихся домах, на применение новых правил рассчитывать не стоит. Зато надо быть готовым к немалым рискам.

По оценкам риэлторов, в 30% случаев у застройщиков нет всех нужных документов

### ЛОВУШКА 1.

#### "Соборазим на троих"

Нередко застройщики не хотят оставаться с гражданином-соинвестором один на один, и выстраивается цепочка: деньги вы перечисляете одной фирме, она – другой, дом строит третья и т. п. При такой схеме бывает, что компания, исправно собрав деньги с граждан, нарушает обязательства друг перед другом и расторгает свои договоры (порой это делается намеренно).

Цепочка рвется, и крайним оказывается частный инвестор: фирма, построившая дом, заявляет, что договор с гражданином у нее лично не было, а потому нет и обязанности передавать квартиру.

Разобраться в юридических связях компаний – участников инвестиционного проекта и разглядеть, где возможен подвох, очень непросто. Поэтому, если вас заинтересовали квартиры в таком "навороченном" инвестиционном проекте, обязательно проконсультируйтесь с опытным юристом. Включаться в долево строительство без предварительной правовой экспертизы слишком рискованно.

### ЛОВУШКА 2.

#### "Скинемся на страховку"

Довольно часто фирмы-застройщики используют такой ход: чтобы снизить издержки, в том числе налоговые, в договоре с гражданином-соинвестором указывается лишь часть реальной стоимости квартиры – скажем, 60%. Остальная плата вносится по иным схемам: например, оформляется как страховые взносы. Закрывая такой договор, вы рискуете тем, что в случае его расторжения (например, при затягивании или "замораживании" строительства) сможете вернуть себе лишь сумму, указанную в качестве вклада на строительство, т.е. те самые 60%. Остальные деньги можно получить в виде страховой выплаты, только если расторжение договора входит в перечень страховых случаев. Если такого пункта в договоре нет, то вступление в долево строительство с подобным оформлением платежей чревато потерей части денег. Вообще Борис Вепринцев советует отдавать предпочтение договорам, в которых весь ваш вклад официально оформляется именно как взнос на строительство.

В договоре с фирмой-застройщиком либо иным участником долевого строительства (при цепочке компаний) обязательны "три кита": срок, объект строительства и ответственность. Какие подвохи здесь могут быть?

### Неустойки за просрочку можно лишиться

В договоре непременно должен быть указан срок передачи готовой квартиры. В последнее время фирмы нередко щедро соглашаются вписать и условие о неустойке за просрочку завершения строительства. Но при этом используют уловку: вносят пункт о том, что ответственность наступает только при наличии вины компании. В результате, ссылаясь на бюрократические проволочки при госприемке дома, застройщик ускользает от выплаты неустойки за просрочку: он ведь не виноват!

Так что если заинтересованная вас стройка под действие нового закона не подпадает, то остерегайтесь подписывать договор с подобным условием о вине. А вот по новым правилам избежать выплаты неустойки таким способом застройщик уже не сможет: ответственность за просрочку наступает в обязательном порядке.

### Краткие формулировки опасны!

Объект договора, т.е. будущая квартира, должен быть описан максимально подробно – "индивидуализирован", говоря юридическим языком. Следите, чтобы были указаны подъезд, этаж, секция, площадь квартиры – все, что можно описать, чтобы было ясно: этой такой квартиры в доме нет. Лаконичные формулировки типа "трехкомнатная квартира" чреваты не только вероятностью курьеза, когда гражданин вселяется и делает ремонт

соседям, спугнув жильев из-за похожести описания (такой случай известен). Более опасен другой риск: если возникнет конфликт с застройщиком (просрочка, "замораживание" строительства и др.), то суд может отказать в удовлетворении требований из-за неопределенности объекта. Потому что Гражданский кодекс позволяет предъявлять требования в отношении "индивидуально определенной" вещи, в том числе квартиры.

### Дом есть, а прав на землю – нет...

У застройщика или иного участника инвестиционного проекта должно быть право на землю, оформленное в установленном законом порядке. На сегодня это может быть право аренды либо право собственности. Здесь существуют два основных риска:

Застройщик имеет краткосрочный договор аренды земельного участка, который заканчивается к моменту завершения строительства дома. В такой ситуации орган регистрирующий права на недвижимость, отказываясь в оформлении квартир в собственность граждан-соинвесторов. Приходится решать проблему, в том числе в судебном порядке, добиваясь продления договора аренды.

Застройщик имеет ненадлежащее (т.е. не соответствующее действующему законодательству) право на землю. Например, право бессрочного пользования участком. Оно довольно распространено, но после принятия Земельного кодекса РФ должно было до 2005 г. быть переоформлено на право аренды либо собственности. Если же земля под домом остается в бессрочном пользовании, то регистрирующий орган откажет в оформлении права собственности на квартиры. И сложных судебных процедур, скорее всего, не избежать.

Встречаются еще более неприятные случаи, когда после завершения строительства дома выясняется, что земля передана застройщику незаконно. Так пострадала наша читательница Ольга Ш.: обнаружилось, что со стороны городской администрации договор аренды земли с застройщиком подписало неуполномоченное должностное лицо. Поэтому договор был объявлен недействительным. Это означает, что дом стоит на чужом участке и считается самовольной постройкой. Разумеется, об оформлении квартир в собственность граждан и речи идти не может. Возможный выход в подобных ситуациях – обращение в суд для узаконивания дома – самовольной постройки (на основании ст. 222 Гражданского кодекса РФ).

### ВОПРОС В ТЕМУ

Сразу предупредим: по закону обеспечивать регистрацию ваших прав на квартиру застройщик не обязан. Но бывает, что фирмы сами предлагают дополнительную платную услугу по оформлению права собственности новоселов. Наша читательница Елена К. подписала такой договор и... пострадала. Фирма построила дом, оформила передачу квартир гражданам-соинвесторам, а с регистрацией их прав вышла заминка. Да немалая: вот уже 4-й месяц жильцы не могут получить свидетельство о праве собственности. А без него зарегистрироваться ("прописаться") не удастся. Застройщик же открещивается: мы не виноваты, в управлении Федеральной регистрационной службы (ФРС) очередь... Как быть в такой ситуации?

Увы, новый закон о долево строительстве тут не помощник. Потому что по общему правилу задача застройщика считается выполненной с момента подписания акта сдачи-приемки готовой квартиры. Оформление права собственности – дополнительная услуга, и ответственности за просрочку ее исполнения в законе нет.

Если вы уверены, что в силах пробиться к регистраторам быстрее либо нашли посредническую фирму с хорошими связями в ФРС, то можете отказаться от услуг застройщика по оформлению права собственности на квартиру. При этом застройщик обязан выдать вам акт сдачи-приемки жилья и вернуть плату за услугу за вычетом расходов, которые уже фактически произвел для подготовки документов в ФРС.

Можно поступить и по-другому. Борис Вепринцев советует отправляться в паспортный стол ОВД с актом сдачи-приемки квартиры и инвестиционным договором. Юридически эти документы являются основанием для вселения в жилье и потому достаточны для регистрации по месту жительства.

### ВИРЕЖИ И СОХРАНИ!

#### Требуйте проект строительства

При описании объекта (будущей квартиры) очень важна ссылка на проект строительства. Самый благоприятный вариант – когда на момент заключения договора существует утвержденный проект и объект (квартира) фиксируется со ссылкой на этот проект. Тогда у застройщика не будет возможности вместо обещанной 3-комнатной квартиры площадью 100 кв. м подсунуть вам 80-метровую, объяснив это изменением проекта.

Если вы включаетесь в долево строительство, где проектно-техническая документация еще не утверждена, то подобный риск существует. При новом законе такая опасность исключается, поскольку привлекает денежные средства граждан застройщикам разрешено лишь после утверждения проекта. Однако, как мы уже говорили, многие из нынешних строек под новый закон не подпадают, поскольку разрешение на строительство было получено еще до 1 апреля. Поэтому – будьте бдительны!

Напомним: с 1 апреля действует новый закон о долево строительстве. Но долго еще будут продаваться новостройки, на которые он не распространяется.

## СНИМУ

- 1-КОМН. кв. с оплатой помесечно. Чистоту и своевременную оплату гарантирую. Тел. 48-34-20.
- ДОМИК в Гидростроителе или Осинке на год для семьи из 3 человек Тел. 35-23-79 после 19.
- СЕКЦИЮ в общежитии. Тел. 39-50-50.

- 1-2-КОМН. кв. на длительный срок. Тел. 41-04-39.
- 1-КОМН. кв. в 45 кв. (1 этаж). Т.35-16-72.
- ГАРАЖ в районе КБЖБ. Тел. 33-65-22.
- СЕМЬЯ из 3 человек снимет 3-комнатную квартиру в п. Энергетик на длительный срок. Тел. 37-69-58.
- СЕМЬЯ из 4 человек снимет 2-комнатную немеблированную квартиру в р-не школы №9 (оплата помесечно). Тел. 44-43-71.
- 1-2-КОМН. немеблированную квартиру новой планировки. Тел. 42-37-80, 8-908-548-77-59.
- 2-3-КОМН. квартиру на длительный срок на 45 квартале. Тел.35-17-44.
- ВОЗЬМУ в аренду гараж в кооперативе «Динамо». Тел. 376-8229, 39-42-01.



**КУПЛЮ**

Спрос	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
1-КОМН. кв.	в Ташкенте.			Братск-17, док. 837928.
1-КОМН. кв.	в Центральном районе			Тел. 42-87-07, 34-10-55.
1-КОМН. кв.	в Энергетике			Тел. 33-75-63.
1-КОМН. кв.	на ул. Космонавтов.			Тел. 42-53-59.
1-КОМН. кв.		старой пл.		Тел. 42-99-62.
1-КОМН. кв.		(деревянный дом)	за 200 тыс.	Тел. 46-04-80.
1-КОМН. кв.				Тел. 46-74-92.
2-3-КОМН. кв.	в г. Вихоревка, р-н ж/д вокзала			Тел. 42-81-45, 45-31-26.
2-КОМН. кв.	на ул. Снежной.			Тел. 42-53-59.
2-КОМН. кв.		в деревянном доме		Тел. 43-14-87, 47-87-53.
3-КОМН. кв.	на ул. Гагарина.			Тел. 48-64-38 46-02-48.
БЛАГОУСТРОЕННУЮ квартиру, дом	в Сахарово			Тел. 43-38-43, 45-49-63 (вечером)
ГАРАЖ	в ГСК "Эпас"			Тел. 36-46-84.
ГАРАЖ	в Энергетике			Тел. 37-64-44.
ДОМ	в деревне			Тел. 318-627 (со тоьий), 41-77-99.
КОМН в общежитии.				Тел. 42-98-37.

**ВЫ МОЖЕТЕ ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЯ В ГАЗЕТЫ НА НАШЕМ ИНТЕРНЕТ-САЙТЕ**  
<http://pressmen.bratsk.net>  
Интернет для пользы дела



### МЕНЯЮ

- 3-КОМН кв. в с. Кобляково (общая пл. 79 кв.м, 15 соток, все насаждения) на 1-комн. в г. Братске. Тел. 144-124.
- 2-КОМН. кв. в Энергетике на 1-комн. кв. в Центральном районе, Энергетике. Тел. 33-73-24.
- 2-КОМН. кв. старой пл. на ул. Мира на 1-комн. кв. + доплата. Тел. 45-36-82.
- 3-КОМН. кв. в Осинке на две 1-комн. кв. Тел. 35-68-76.
- 3-КОМН. кв. в Сухом на 1-комн. кв. Тел. 44-07-08.
- 3-КОМН. кв. старой пл. на 2-комн. кв. новой пл. Тел. 44-29-83.
- 4-КОМН. кв. в Энергетике на две 2-комн. кв. Тел. 33-09-97.
- 4-КОМН. кв. на ул. Юбилейной на меньшую. Тел. 33-46-69, 89046561843.
- 4-КОМН. кв. на ул. Южной на две кв. Тел. 42-66-21.
- ДОМ в 78 в. на кв. в 45 кв. Тел. 44-05-68.



### МЕНЯЮ

- БРАТСК НА ДАЛЬНИЙ ВОСТОК. 2-КОМН. кв. в Братске (центр города, комнаты раздельные, 43,7 кв.м) на города Дальнего Востока: Хабаровск, Владивосток, Комсомольск-на-Амуре, Уссурийск и др. Ул. Подбельского-20, кв. 26 Вера.
- ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ НА БРАТСК. Дом в Воронежской обл. (9х8, сад, огород, 50 соток) на кв. в Братске. Тел. 41-95-83.
- ДУБИНИНО НА БРАТСК. Дом в Дубинино (есть все) на кв. в Братске. Тел. 42-59-73 вечером.
- БРАТСК НА ИРКУТСК. 1-КОМН. кв. в Энергетике на кв. в Иркутске. Тел. 36-19-94.
- КАЛТУК НА БРАТСК 3-КОМН. кв. в Калтуке на кв. в Центральном районе. Тел. 16-82-34.
- КРАСНОЯРСКИЙ край на БРАТСК. 2-КОМН. кв. в Красноярском крае на квартиру в Братске. Тел. 42-50-85

**ОБЪЯВЛЕНИЯ И РЕКЛАМА В КРЕДИТ!**  
Теперь вы можете подать срочные частные и коммерческие объявления, не выходя из дома. Для этого достаточно набрать номер телефона 06 и ваше сообщение опубликовано в ближайших номерах газет:  
**06**  
"Братское компьютерное обозрение"  
"Братская Ярмарка", "Поехали!", "ТВ в Братске"  
Цена частного объявления – 50 руб., коммерческого – 150 руб.



### МЕНЯЮ

- КОМН. в Центральном районе + дом в Падуне на 1-комн. кв. в Центральном районе. Тел. 47-03-55.
- 2-КОМН. кв. + "Тойота-Королла" на 3-комн. кв., дом. Тел. 41-93-91.
- ВАЗ-2106 (пробег 20 тыс.) на гараж. Тел. 45-47-56.
- ГАРАЖ в районе КБЖБ на ВАЗ, "Москвич". Тел. 44-10-85.
- ГАРАЖ на ул. Пихтовой на 2-местный гараж в районе рынка. Тел. 44-28-86 вечером.

**Всегда!**  
**В любой день недели**  
В редакции газет "Братская Ярмарка" и "Поехали" можно получить еще неопубликованные объявления по продаже автомобилей и недвижимости.  
**Справки по т. 41-30-08**