

Риски при покупке недвижимости в Сочи



Юридические риски



**Двойные
продажи**



**Банкротство
продавца**



**Долгострой
и недострой**



**Договор займа
и договор
инвестирования**



**Не подходит
назначение
земли**





Двойные продажи

Чаще всего схема «двойных продаж» встречается именно на рынке вторичной недвижимости. И смысл заключается вот в чем: у предмета сделки есть сразу несколько потенциальных покупателей, каждый из которых уже заплатил за него деньги. Мошенническая схема предполагает использование дубликатов из правоустанавливающих документов.





Двойные продажи

Например:

- ✓ Продавец реализует объект одновременно нескольким покупателям. Он регистрирует каждый документ в разных нотариальных конторах, но в один день. В итоге, собрав со всех добросовестных граждан деньги за недвижимость, злоумышленник просто бесследно пропадает.
- ✓ От одного лица действует сразу несколько якобы представителей. И каждый из этих мошенников продает одну и ту же квартиру абсолютно разным покупателям. А дальше «традиционно» идет сбор денежных средств за жилье и последующая пропажа из поля зрения.



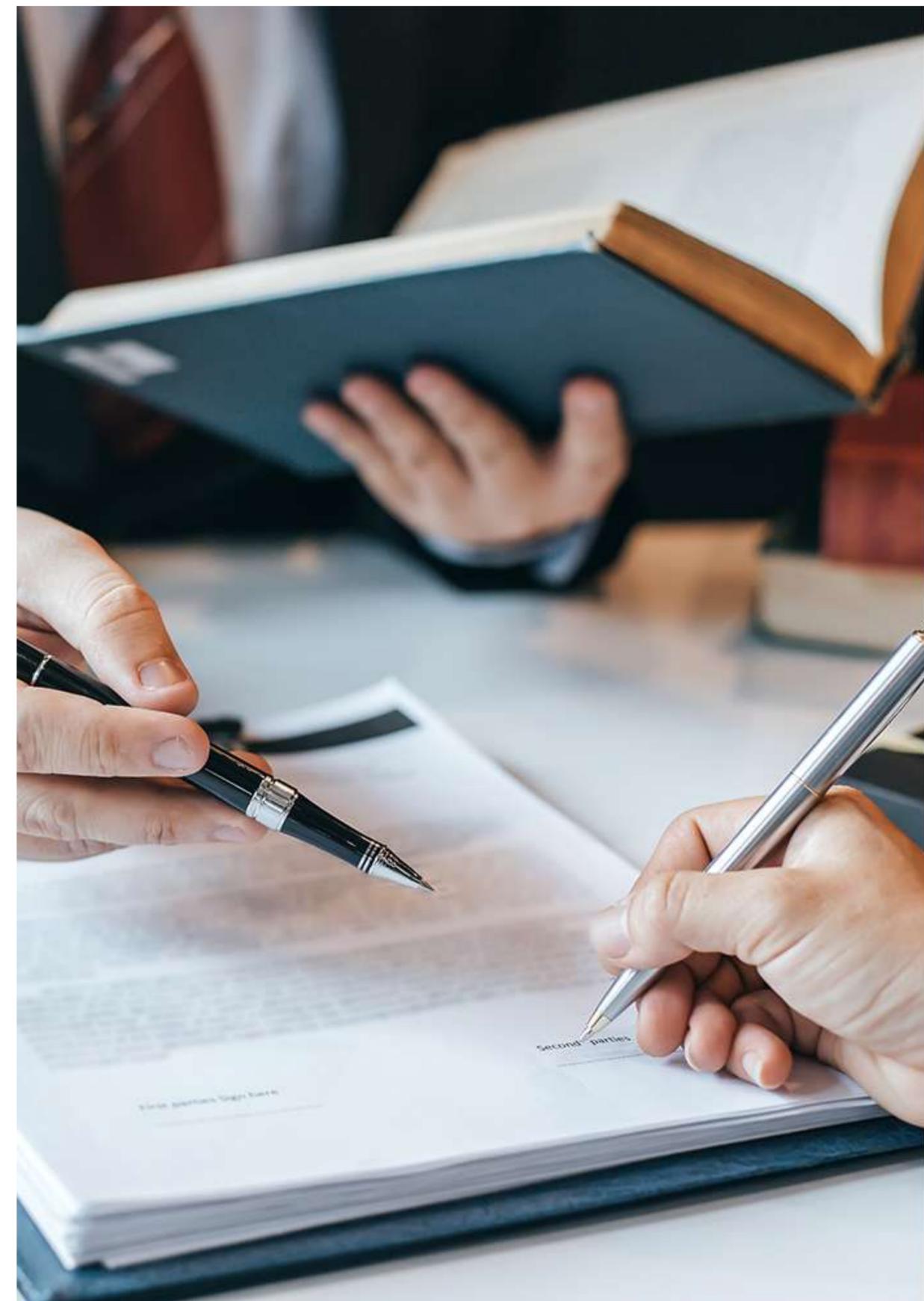
Способы защиты от «двойных продаж»:

- ✓ Заключение предварительного договора
- ✓ Использовать в качестве способа оплаты аккредитив
- ✓ Оспорить несостоявшуюся сделку в суде



Банкротство продавца

Как банкротство может сказаться на сделке купли-продажи объекта недвижимости? Финансовый управляющий (человек, который управляет всеми сделками должника, а также денежными средствами и долгами) может оспорить сделку купли-продажи недвижимости и признать ее недействительной. Для покупателя подобной недвижимости это означает лишение денежных средств, которые были уплачены за объект, а также лишение покупателя самой недвижимости.





Банкротство продавца

То есть, покупатель в данной ситуации может остаться ни с чем. Один из главных факторов, обеспечивающих безопасность сделки, является квалифицированная юридическая проверка продавца, а также имущества, которое продается. В такую проверку обычно входят следующие действия:

- ✓ проверка по долгам ФССП
- ✓ проверка по ЕФРСБ
- ✓ проверка по существующим судебным делам
- ✓ проверка БКИ
- ✓ проверка истории перехода права собственности по объекту недвижимости





Долгострой и недострой

По последним данным, в настоящее время в России насчитывается порядка 75 тысяч обманутых дольщиков и порядка 800 замороженных строек. Но россияне продолжают покупать квартиры в строящихся домах – ведь выгода такого приобретения очевидна.



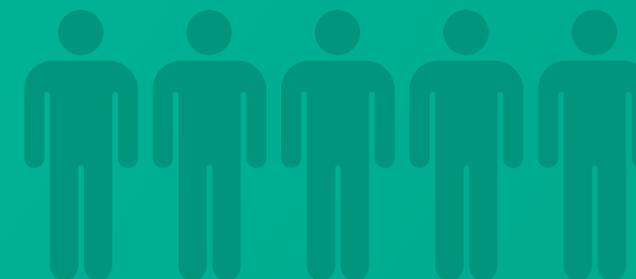
800

замороженных строек



75к

обманутых дольщиков





Долгострой и недострой

Как купить жилье без риска и не стать жертвой долгостроя?

1

Покупайте квартиру в готовом доме

Главный способ застраховаться от затянувшегося ожидания – купить готовое жильё. Здесь будут 2 минуса: во-первых, цена, которая окажется существенно выше, чем на этапе строительства. А во-вторых, выбор – найти подходящий вариант жилья будет сложнее.

2

Собирайте информацию до покупки

Знание – сила, и именно оно поможет избежать обмана. Перед покупкой квартиры соберите максимум информации о застройщике: как давно он работает на рынке недвижимости, какие объекты строил, соблюдал ли сроки сдачи.

3

Обратите внимание на цены

Ценовая политика должна быть адекватной, а стоимость жилья – сопоставимой со средней по городу и району. Слишком низкая цена нередко указывает на какой-то подвох, либо на финансовые трудности застройщика.



Долгострой и недострой

Как купить жилье без риска и не стать жертвой долгостроя?

4

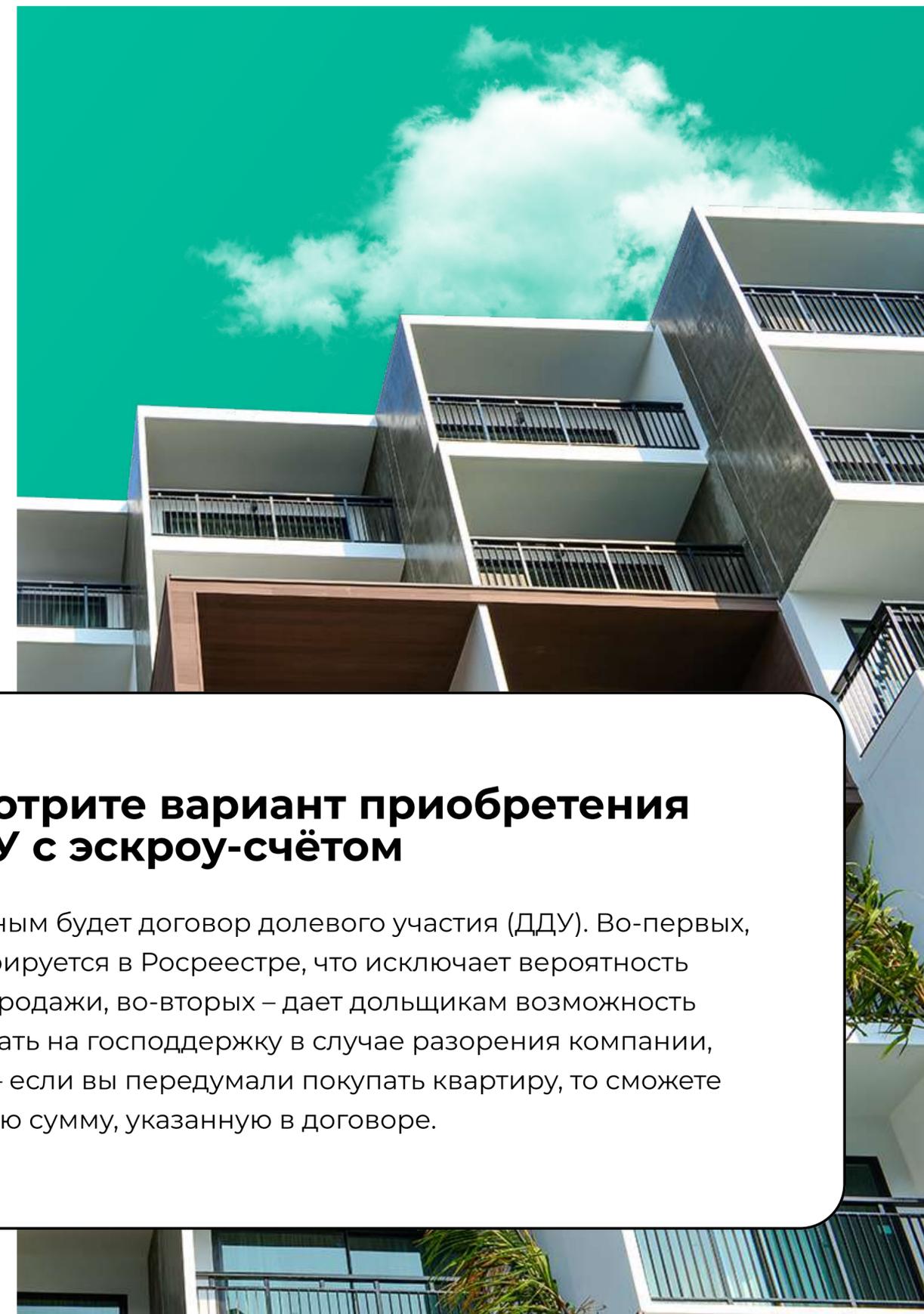
Проверьте страховку

Если вы сомневаетесь в надежности компании, выясните, застрахована ли гражданская ответственность застройщика.

5

Рассмотрите вариант приобретения по ДДУ с эскроу-счётом

Оптимальным будет договор долевого участия (ДДУ). Во-первых, он регистрируется в Росреестре, что исключает вероятность двойной продажи, во-вторых – дает дольщикам возможность рассчитывать на господдержку в случае разорения компании, в-третьих – если вы передумали покупать квартиру, то сможете вернуть всю сумму, указанную в договоре.





Договор займа и договор инвестирования

Договор инвестирования строительства является одним из способов купить квартиру в новостройке. Он заключается между заказчиком или застройщиком с одной стороны и инвестором с другой. В качестве инвестора могут выступать не только юридические, но и физические лица – рядовые граждане. Не все из них понимают, что заключаемое соглашение отличается от договора купли-продажи или договора долевого участия.

В данном случае опасность остаться без жилья или понести дополнительные убытки гораздо выше. Даже обращение в суд может не принести никакого результата, поскольку покупатели фактически становятся партнерами застройщика и разделяют возможные потери. Анализ судебной практики показывает, что люди, вложившие свои деньги в качестве инвестиций, могут столкнуться с целым рядом проблем.



Договор займа и договор инвестирования

Возможные проблемы:

- ✗ Риск затягивания строительства
- ✗ Риск заключения договора на один и тот же жилой объект с несколькими инвесторами одновременно. На этапе передачи жилья может оказаться, что у него уже несколько собственников.
- ✗ Риск отсутствия у застройщика всех разрешительных документов, необходимых для строительства и последующего ввода в эксплуатацию.
- ✗ Риск дополнительных дорогостоящих вложений для подключения инженерных коммуникаций.
- ✗ Риск ликвидации компании-застройщика. После сбора средств инвесторов недобросовестная компания может исчезнуть вместе с деньгами, не приступив к строительству.

Чтобы избежать проблем, нужно выбирать добросовестного застройщика и на стадии подписания договора оценить документ с помощью опытного юриста. А лучше приобретать объекты строящиеся согласно ФЗ-214 с использованием эскроу-счетов.



Не подходит назначение земли

Еще один риск – купить квартиру в доме, который построен на участке с сомнительным статусом. Проверьте, кому принадлежит участок земли, где возводится новостройка: земля должна либо находиться в собственности, либо в долгосрочной аренде у застройщика.



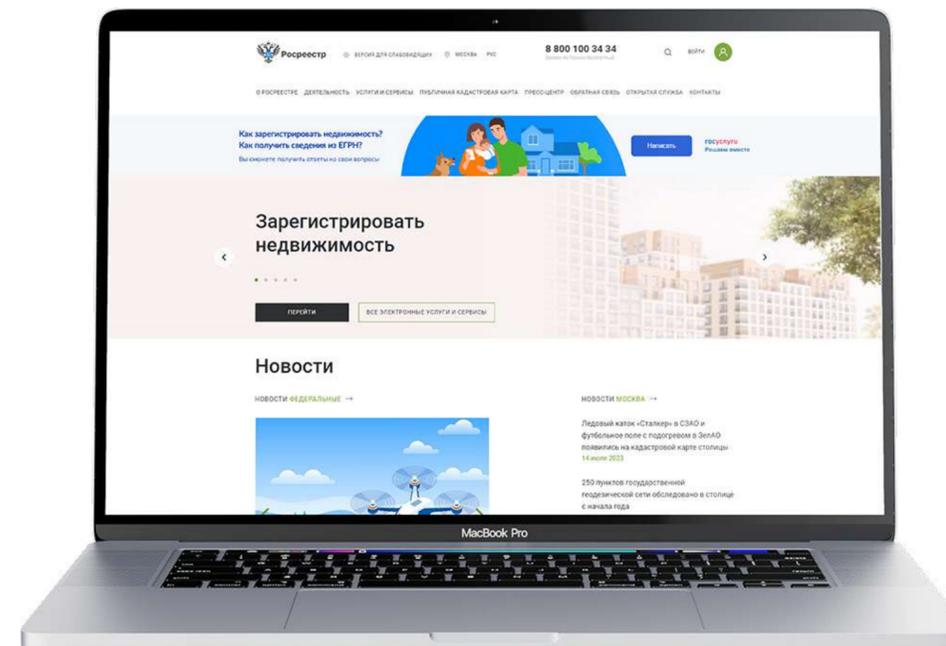
Проверьте, кому
принадлежит
участок земли





Не подходит назначение земли

Если договор аренды земли краткосрочный и заканчивается к моменту завершения строительства дома, это чревато тем, что вы не сможете оформить квартиру в собственность. Придется решать вопрос через суд. Если у застройщика право бессрочного пользования участком, то последствия будут такими же. Также проверяйте статус участка: это не должна быть земля сельхозназначения, она не должна находиться в природоохранной зоне.



Сделать это можно через МФЦ или на сайте Росреестра (для подачи такого запроса наличие электронной подписи не требуется). Также на сайте Росреестра можно воспользоваться сервисом «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме on-line», который позволяет на безвозмездной основе узнать о статусе земельного участка.

rosreestr.gov.ru

Инвестиционные риски



**Непосильные
платежи
по ипотеке**



**Неправильная
стратегия
инвестирования**



**Не учитывают
конкурентов
на выходе**





Непосильные платежи по ипотеке

Если инвестор собирается задействовать привлечение ипотечного плеча при покупке объекта недвижимости, при неправильно подобранной ипотечной программе появляется риск переплатить огромные проценты банку, получая при этом высокие ежемесячные платежи, и в дальнейшем рентабельность инвестиции будет ниже, чем она могла бы быть.





Непосильные платежи по ипотеке

На сегодняшний день существуют привлекательные ипотечные программы для приобретения недвижимости с целью инвестиций, такие как:

- ✓ Траншевая ипотека с платежами в 1 рубль до окончания строительства
- ✓ Семейная ипотека и ипотека с Господдержкой со сниженными ставками от 4,8%
- ✓ Краткосрочная программа – ставка 0.01% на 1 год или 2 года. На этапе строительства дома цена квартиры без удорожания стоимости. Таких предложений очень мало, но еще можно выбрать варианты.
- ✓ Приобретение без первоначального взноса





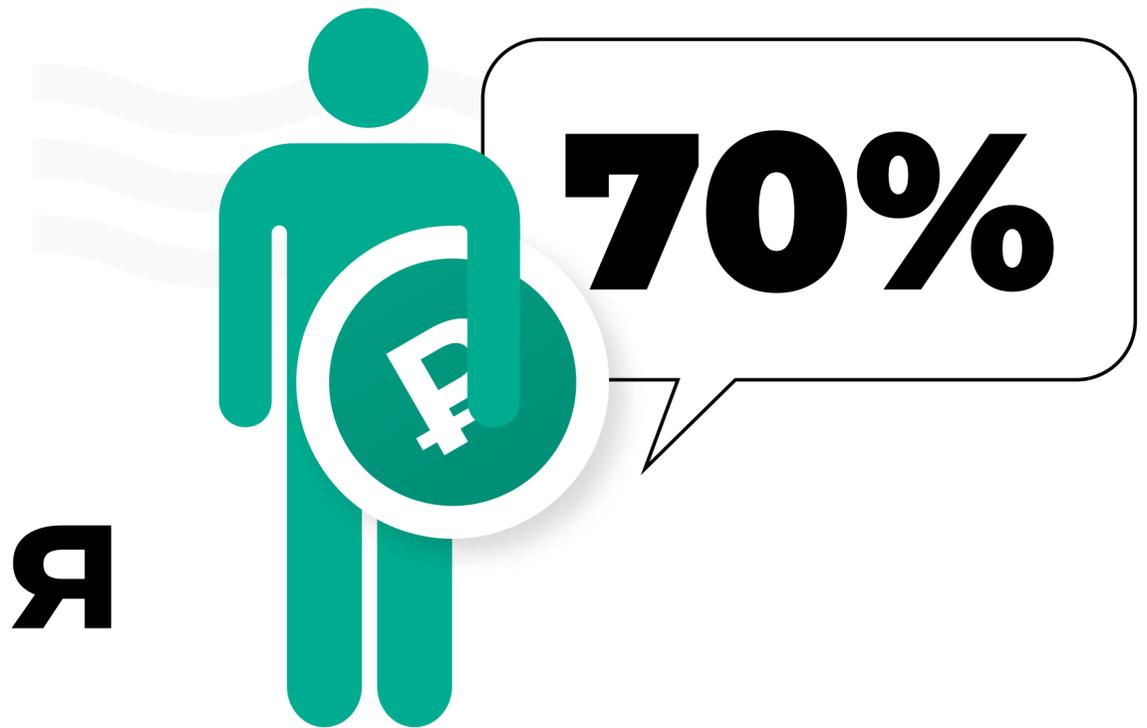
Неправильная стратегия инвестирования

При инвестировании в недвижимость ключевым этапом для инвестора становится именно выбор стратегии инвестирования, ведь для каждого она может быть индивидуальной, и тут тоже существует риск.





Неправильная стратегия инвестирования



Разберём на реальном примере:

В нашу компанию обратился клиент Николай с 10 миллионами рублей на руках и огромным желанием заработать на перепродаже объекта через 18 месяцев. Будь это неграмотный эксперт, его деньги вложили бы целиком и полностью в одну квартиру-студию, на перепродаже которой он заработал бы не более двух миллионов рублей.

Но так как в компании MONOLITH-DEVELOPMENT работают только эксперты-профессионалы, мы предложили Николаю более выгодную для него стратегию, а именно покупку двух однокомнатных квартир с использованием ипотеки, 8 млн ушло на первоначальные взносы и 2 млн на ежемесячные платежи, при дальнейшей перепродаже Николай заработал по 3,5 млн рублей с каждой квартиры и увеличил рентабельность своей инвестиции с 20% до 70%, при этом вложив идентичную сумму.



Не учитывают конкурентов на выходе

Так как мы международная инвестиционная компания, и инвестиции в недвижимость – это наш основной профиль, наши эксперты знают, что минимальный срок инвестирования – это 18 месяцев. Зачастую инвесторы торопятся и хотят аккумулировать прибыль гораздо раньше положенного срока и не учитывают демпинг инвесторов, которые зашли в проект намного раньше, по цене ниже и уже выставляют свои лоты на перепродажу с завышением стоимости от 30%.



30%

Инвестор же, который зашел в проект позже по уже повышенной стоимости, тоже хочет прибыль от 30%, но пока на рынке существуют предложения дешевле (предложения более ранних инвесторов), на его предложение просто никто не обратит внимания, ведь все мы хотим сэкономить, тем более, когда речь идёт о двух идентичных предложениях.

Неудачная локация



**Завышенная
цена района**



**Территория под
снос, федераль-
ная программа**



**Объекты без
геодезии**





Завышенная цена района

На данный момент на территории большого Сочи существует всего 4 района и федеральная территория: Лазаревский, Центральный, Хостинский, Адлерский и Федеральная территория Сириус. Все они по-своему уникальны, но порой цена в той или иной локации сильно завышена, при том, что район уже перенасыщен инфраструктурой и дальнейшему развитию в течении ближайшего времени не подлежит, соответственно, и недвижимость не особо будет расти в цене, так как причин для скачка цен на объекты в этих локациях просто не будет. Так как эксперты компании MONOLITH ежедневно проводят аналитику рынка Сочи и следят за всеми новостями, мы знаем, какие районы попали под программу развития, и куда выгодно вкладываться на сегодняшний день.





Территория под снос, федеральная программа

За последние годы в Сочи сильно снизилось качество и безопасность домов. Много лет возводились нелегальные объекты, которые составляли конкуренцию тем, что строились по правилам. В марте 2023 года был разработан новый Генплан города Сочи. Администрацией было решено разработать новую концепцию и сделать город главным курортным центром России. В Генплан вошли сотни проектов новой социальной инфраструктуры, полное обустройство курортных зон, а также строительство новых отелей, гостиничных комплексов и яхтенных марин, не говоря уже о развитии транспортной инфраструктуры. Под новую застройку территорию «расчищают» всеми доступными способами. На полузаконные объекты (чаще всего это так называемые жилые помещения в Сочи)

подают иски в суд о сносе, сюда же относят все виды различного самостроя и самозахвата. «Гостевые дома», особенно в центре Адлера в прибрежной зоне – опять же иски в суд, что также относится к большинству объектов на первой береговой линии. В ближайшее время все незаконные объекты, не входящие в новый генплан, будут снесены. Вывод из всего этого один – покупать сейчас в Сочи можно только объекты с кристально чистыми документами и подальше от зон предполагаемой перепланировки.

А за покупкой надёжной и полностью законной недвижимости вы всегда можете обратиться к экспертам

Monolith-Development





Объекты без геодезии

Безусловно, город Сочи – это райское место, но стоит понимать, что «подводные камни» есть везде. Сочи расположен на очень хрупкой корочке земли, которая полностью подмыта водой. Поэтому суша весьма нестабильна, характеризуется оползнями, провалами и впадинами, глубина которых может достигать до нескольких километров.

Черное море и предгорье имеет также много сейсмических точек, от которых исходят постоянные колебания коры. Сейсмичность Сочи согласно нормативной документации составляет 9 баллов.





Объекты без геодезии



Таким образом, задумываясь над покупкой недвижимости в Сочи, всегда нужно учитывать расположение и проводить полную аналитику расположения конкретного объекта и участка, на котором он строится/был построен. Однако, если речь идёт об объектах, строящихся по ФЗ-214, входящие в генплан, волноваться не о чем, так как действительно законный проект никогда не будет утвержден на федеральном уровне без полной геологической и сейсмической экспертизы. Также стоит помнить о том, что в городе существует огромное количество участков, относящихся к национальному парку. Сочинский Национальный Парк занимает большую территорию к югу от Кавказского хребта от города Туапсе до Красной поляны.

Строительство жилых объектов на данной территории запрещено, и жить в локациях, близлежащих к таким местам, действительно здорово, ведь вы сможете наслаждаться живописнейшим видом на природные достояния города, которые никогда не перекроются. Чего не скажешь об объектах, которые расположены ближе к курортным зонам, где даже если сейчас видовые характеристики могут быть шикарными, нет никаких гарантий, что однажды этот вид не перекроется другими новыми застройками.

