

дом

www.kommersant.ru/region/spb

Среда 2 декабря 2009 №225 (№4280 с момента возобновления издания)

Пять лет назад был принят закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Закон был введен в 2005 году, и до 2008-го сколько-нибудь массовой работы по нему не велось: объектов, построенных в соответствии с законом, были единицы. В последнее время застройщики активно переходят на «белые» схемы продаж. Однако и сейчас доля объектов, реализуемых по 214-му закону, составляет менее половины. Впрочем, в наступающем году эксперты прогнозируют, что по закону, наконец, начнут работать большинство девелоперов.

Половинчатый закон

регулирование

В целом закон отразил стремление государственной власти усилить административный контроль над строительным рынком, однако закон содержит некоторые нормы, вызывающие сомнение в их реализации и применении на практике. Истекшие годы закон «совершенствовался» все новыми и новыми поправками и поправками к поправкам, но так и не решил важнейшей задачи, ради которой принимался. Договоры долевого участия в строительстве, заключенные в соответствии с 214-м законом, не могут защитить инвестора при банкротстве компании-застройщика. Должники являются кредиторами третьей очереди, то есть при банкротстве компании-застройщика и распродаже ее активов имеют право на компенсацию последними, пропустив вперед конкурсных управляющих, банки, сотрудников компании и бюджет.

Вице-президент Ассоциации риелторов Санкт-Петербурга Павел Созинов отмечает, что в настоящее время в стадии строительства находится около 240 жилых домов, причем 35 компаний строят около 70 объектов на основании ФЗ-214, то есть почти каждый третий дом возводится «по закону». Росрегистрацией за III квартал текущего года зарегистрировано 847 договоров долевого участия из 4,1 тыс. строящихся квартир,



Сейчас финансирование более трети жилья, строящегося в Петербурге, ведется согласно ФЗ-214. Но все объекты, ввод которых запланирован в 2009 — начале 2010 годов, обеспечивались деньгами по старым схемам ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЯКОВА

то есть 21% проданных в III квартале квартир отвечает требованиям 214-го закона. Ситуация практически не меняется в течение года — во II квартале зарегистрированных договоров было 878 из 3,5 тыс. проданных в новостройках

квартир, что составило 25%. Илья Логинов, коммерческий директор компании «МИР недвижимости», добавляет, что еще шесть компаний в ближайшее время намерены начать строить по этому закону. «Но все объекты, ввод которых

запланирован в 2009 — начале 2010 годов, будут введены по старым схемам», — отмечает господин Логинов.

Елена Амирова, директор департамента долевого строительства АРИН, среди способов, которые девелоперы ис-

пользуют для обхода закона, называет и организацию жилищно-строительных кооперативов, куда принимают желающих купить квартиру в строящемся доме и заключают с ними «Договор паевого взноса». Данный договор является

документом, который пойдет на государственную регистрацию в ГУФРС, но только после сдачи дома государственной комиссии. Регистрация права требования по таким договорам также не производится.

Илья Логинов к схемам обхода 214-го закона добавляет: договор простого товарищества, инвестиционное финансирование в меньшей степени, вексельную схему.

«Думаю, что в течение 2010 года большая часть проектов будет переведена на договоры по схеме, предусмотренной в 214-м законе», — прогнозирует Николай Пашков, директор по профессиональной деятельности Knight Frank St.Petersburg.

«В условиях сегодняшней ситуации в период кризиса, когда риски финансирования строящейся недвижимости увеличились, социальная значимость закона выросла, его исполнение стало для потенциальных должников единственной гарантией защиты их интересов, а 214-й закон — основным законодательным инструментом сокращения рисков неисполнения договорных обязательств», — соглашается с ним Илья Логинов.

Юридическая коллизия вокруг ФЗ-214 крайне сложна и изобилует многочисленными деталями. По словам Павла Созинова, так называемые «обходные схемы» в действительности опираются на нормы Гражданского кодекса и де-юре «противозаконны» не являются, поэтому и

борьба за внедрение закона в жизнь столь сложна и противоречива.

Пока же предварительный договор купли-продажи остается самой распространенной альтернативой по привлечению денег дольщиков. Плюс схемы (формально) является то, что в цену квартиры не включается НДС.

Минусом остается то, что застройщик заключает сначала предварительный договор и только после ввода дома и получения прав собственности на квартиры — основной. До этого момента нет по сути предмета договора. Компании могут прописать в договоре возможность расторжения в одностороннем порядке, изменения цен, перенос сроков сдачи и т. п. Если застройщик окажется недобросовестным, покупателю квартиры будет сложно доказать свою правоту даже в суде.

Однако и у договоров о долевом участии есть минусы. Так, при применении 214-го закона увеличивается время проведения сделки, да и с точки зрения оформления есть сложности, но это скорее относится к работе строительных компаний. Компания платит НДС, следовательно, стоимость квартиры увеличивается на 18%. Участники рынка ожидают в ближайшее время внесения поправок в 214-й закон, приравняв «вторичку» и «первичку». Таким образом, этот недостаток будет устранен.

(Окончание на стр. 15)

14
страница
Товарищеская копилка
Члены ТСЖ ищут, на чем заработать
14
страница
Долги капают из крана
Проблемы петербургского ЖКХ необходимо решать на федеральном уровне
14
страница
Новый год в аренду
Кризис не оказал серьезного влияния на спрос
15
страница
Элита корректирует понятия
Бизнес-класс стало сложнее выдать за эксклюзив
16
страница
Ветка подстегнет цены
Новые станции метрополитена усилят деловую активность

EBEL

THE ARCHITECTS OF TIME

ЖИЗЕЛЬ НОСИТ ЧАСЫ EBEL BRASILIA

Санкт-Петербург
Думская ул. 2, т. (812) 333-34-90
ул. Маяковского 1, т. (812) 273-51-59
Невский пр. 20 т. (812) 312-09-21
П.С., Большой пр. 46, т. (812) 235-07-66

Imperial

ОКТОБРИН 8 1991 ГОДА

П.С., Большой пр. 57, т. (812) 232-93-85
Владимирский пр. 3, т. (812) 713-22-84
Невский пр. 44 (Grand Palace), т. (812) 571-36-78
Москва, ул. Б. Якиманка 22, т. (495) 995-21-76
www.imperial-td.ru