

ДОМ

www.kommersant.ru

Вторник 21 февраля 2006 №31 (№3362 с момента возобновления издания)

Год жизни
и земля
в придачу

Новые правила работы
ПИФов недвижимости

КОЛЛЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Второй год подряд Федеральная служба по финансовым рынкам расширяет возможности для деятельности паевых фондов недвижимости. С 1 марта этого года УК смогут работать не только с застройщиками, но и с инвесторами. Кроме того, расширятся возможности по работе с земельными участками. Это весьма актуально, так как, несмотря на общий рост рынка, в конце прошлого года ряд компаний принял решение досрочно прекратить деятельность фондов.

Рост вширь

Рост рынка паевых фондов недвижимости за прошлый год впечатляет. На начало 2006 года сформировали активы 67 фондов, что вдвое превысило число фондов на начало 2005 года. При этом стоимость чистых активов (СЧА) действующих фондов выросла в 3,5 раза. Только в четвертом квартале СЧА выросла в 1,6 раза. В настоящее время она составляет 24,8 млрд руб. Уже по итогам первого квартала можно ожидать, что активы фондов недвижимости превысят \$1 млрд. При этом по фондам, раскрывшим информацию о структуре активов, суммарные вложения в недвижимость оказались уже на уровне 11,1 млрд руб. С учетом пока не открытых данные — не менее 13 млрд руб. То есть доля недвижимости в фондах уверенно растет и в настоящее время превышает 50%.

Вместе с тем динамика роста числа фондов в последние месяцы замедлилась. По состоянию на середину февраля количество сформированных фондов и зарегистрировавших правила составило восемь десятков. За период с середины ноября (см. «Б»-Дом» от 1 декабря 2005 года) их число увеличилось всего на шесть штук. Это произошло из-за того, что далеко не все фонды, зарегистрировавшие правила, доживают до установленной в них даты окончания фонда. Так, в четвертом квартале по разным причинам не смогли в срок сформироваться четыре ПИФа — «Единство и развитие» («НИК Развитие»), Фонд реконструкции и развития (УК «Каравелла»), «Северная Пальмира» («Блэквуд фонды недвижимости»), «Матисс» (УК «Доходь»).

(Окончание на стр. 31)

О волне скандалов с обманутыми покупателями московских и подмосковных квартир «Б»-Дом» писал не раз. Известно, что к митингам и пикетам вкладчики вынуждены прибегать потому, что юридически к большинству застройщиков и инвесторов проблемного жилья нельзя предъявить претензий. По документам никто квартир им не обещал. «Б»-Дом» провел собственное исследование и выяснил, по каким договорам сейчас продаются квартиры в недостроенных домах.

Ничего никому не должны

По договорам с продавцами квартир никто не обещает

СХЕМЫ

Договор
о бронировании
квартиры

Фактически это один из вариантов договора о намерениях, когда прежде, чем заключить сделку, люди договариваются об определенных обязательствах в отношении друг друга. В данном случае застройщик обязуется не продавать в возводимом им доме определенную квартиру, а покупатель обязуется по завершении строительства эту квартиру выкупить. В рамках договора также прописывается, что будущий покупатель вносит на счет застройщика денежную сумму, которая призвана гарантировать возможные убытки последнего в случае, если квартира не будет выкуплена. Как правило, эта сумма составляет рыночную стоимость квартиры.

Когда дом будет достроен и сдан госкомиссии, право собственности на квартиру оформляется на застройщика. После этого квартиры по договору купли-продажи переходят к покупателям. Сумма гарантийного платежа, внесенного физическим лицом, которая по идее подлежит возврату после заключения договора купли-продажи, просто засчитывается в счет платежа за приобретаемую квартиру.

По мнению юристов, основной недостаток договора бронирования заключается в его неясной правовой природе. При судебном рассмотрении спора, связанного с таким договором, неизбежно встанет вопрос о его правовой квалификации. «В лучшем случае он мо-



жет быть рассмотрен судом как предварительный договор купли-продажи. В худшем — его признают недействительной сделкой. Следовательно, и защита интересов лиц, бронирующих квартиры, становится делом с крайне туманными перспективами», — объясняет юрист Роман Беззенко.

Предварительный
договор купли-продажи
квартиры

По этому договору стороны обязуются в будущем заключить договор купли-продажи объекта недвижимости. У такого договора есть две особенности. Первая — в предварительном договоре должен быть определен его предмет. Но точно описать квартиру, до того как она будет построена, практически невозможно — хотя бы потому, что номера квартирам будут присвоены только по окончании строительства.

В этом случае недобросовестный застройщик может заявить о том, что в предварительном договоре имелся в виду совсем другой объект недвижимости. Формально он будет прав, потому как объекта, соответствующего полностью тому, в отношении которого заключался предварительный договор, действительно не существует.

Согласно Гражданскому кодексу РФ, в договоре о намерениях не может содержаться обязательство одной стороны уплатить денежные средства другой. На практике этим запретом пренебрегают, что опять-таки может вылиться в признании этого договора недействительным (притворным).

(Окончание на стр. 30)

страница

34

Кому достанутся
петербургские
памятники
архитектуры

страница

36

Жители коттеджных
поселков взялись за
строительство школ

страница

38

Рублевка
уплотняется —
на самом дорогом
подмосковном
направлении
строят многоэтажки

страница

39

Ранчо
вместо колхоза



страница

40

Квартиры, в которых
играют кино



г. ДОЛГОПРУДНЫЙ
Родной и чудный!



ПИК-РЕГИОН
ИНВЕСТИЦИОННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Москва, ул. Старая Басманная,
д.38/2, стр. 1 (м «Бауманская»)

232.03.03
(многоканальный)

265.65.80, 261.80.40

8-800-200-63-63
(бесплатный звонок по всей России)

www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ

Нам 11 лет!

КВАРТИРЫ ИЗ ПЕРВЫХ РУК! В ПОДМОСКОВЬЕ

г. Химки 3 км**
Жилой район «Новокуркино», мкр. 6

к. 6 (КОПЭ-М-Парус)
Нежилые помещения
Подземный паркинг

от 1177*
от 1339
15 500

г. Долгопрудный 5 км
Микрорайон
«Центральный»

к. 2 (индив. проект)
к. 4 (индив. проект)
к. 35-38 (индив. проект)
Нежилые помещения

от 958
от 972
от 987
от 1020

Красногорский р-н 1,8 км
Павшинская пойма, мкр. 1
Павшинская пойма, мкр. 2

к. 3 (ИП-46С)
к. 22 (И-155)
к. 1 (И-155)

от 818
от 747
от 803

г. Лобня 16 км
Букинское шоссе

к. 36, 38, 40 (индив. проект)

от 740

г. Дмитров 55 км
Дмитровское подворье
ул. Внуковская
Мкр. ДЗФС

(таунхаусы)
к. 2 (индив. проект, кирпич)
к. 41, 44, 45 (индив. проект)

750
от 562
от 505



* Цены приведены в у.е. ** Расстояние от Москвы

ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ • РАССРОЧКА