

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Формальная история

правила игры

Из историй, которые случаются с приобретателями квартир в московских новостройках, можно составить настоящую поучительную книгу. Одну из самых запоминающихся ее глав стоило бы посвятить проблеме оформления права собственности на приобретенное жилье. Во многом эта проблема объясняется действием столичного бюрократического механизма. Но существует немало и других факторов, серьезно продлевающих сроки получения правоустанавливающих документов, отсутствие которых значительно ограничивает свободу покупателей.

Дистанция длиной в годы

Каковы реальные сроки для получения прав собственности? Какие возможности распорядиться собственностью имеет покупатель в период между сдачей объекта и получением этих документов? Например, возможно ли квартиру продать, подарить, передать в наследство, разделить, отдать в залог под получение кредита? Правильно ли начинать в квартире ремонт? Сколько, наконец, стоит само оформление? Вот вопросы, в которых предстоит разобраться.

О том, какие этапы включает процедура оформления прав собственности, рассказывает коммерческий директор компании «Авгур Эстейт» Виктор Козлов: «Регистрация прав собственности покупателей квартир в домах-новостройках предшествует государственной регистрации прав собственности города на недвижимость и оформление прав инвесторов на недвижимость». Решения и постановления по поводу сокращения сроков оформления прав собственности города на жилые помещения принимались неоднократно. Постановлением правительства Москвы в 2004 году создана единая специализированная приемная Управления юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако существующие проблемы до сих пор не решены.

«После подписания разделительного протокола с городом начинается следующий этап — оформление прав инвесторов на недвижимость в Московском государственном комитете по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. — продолжает Виктор Козлов. — Сроки согласования в этой инстанции регламентированы, но вместе с тем часто меняются требования, которые предъявляются к оформлению документов. Компании-застройщики вынуждены по

несколько раз приводить документы в соответствие с изменившимися требованиями. Таким образом, 30-дневный срок, отведенный на оформление прав инвесторов на недвижимость, растягивается на месяцы. Последний этап процесса — регистрация прав собственности физического или юридического лица в соответствии с законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; на это уходит еще один месяц. Итого совокупное время, затраченное на получение документов о собственности, по Москве составляет от года до полутора лет, в частных случаях — до трех лет со дня сдачи дома госкомиссии».

Руководитель юридического департамента «МИАН-агентство недвижимости» Хая Плещицкая подчеркивает, что значительные сроки занимают обмеры, производимые БТИ: «После сдачи дома госкомиссии в течение примерно четырех-пяти месяцев ведется работа по натурному обмеру, после чего производятся перерасчеты по результатам этих обмеров, оформляются документы на приемку-передачу квартир и готовится пакет документов, завершающих инвестиционный проект. Только после этого в Федеральной регистрационной службе открывается юридический адрес дома».

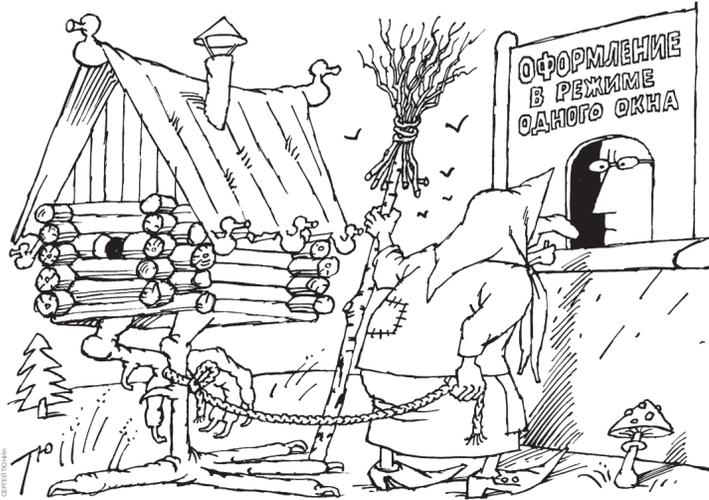
Таким образом, документов, устанавливающих права собственности, придется ждать от года (в лучшем случае) до трех лет. С таким выводом согласны большинство специалистов по недвижимости.

Застройщики умявают руки

Кто же является виновником многочисленных проволочек при оформлении прав собственности на уже приобретенное жилье? Что заставляет власти города так сильно затягивать процесс оформления прав инвесторов и долго не подписывать акты приема-передачи?

Ответ на самом деле очевиден. «Муниципальные власти дожидаются, пока застройщик выполнит все обязательства по инвестиционному контракту в полном объеме, — поясняет вице-президент группы компаний «Контин» Вячеслав Тимебулатов. — В основном речь идет о благоустройстве территории, развитии социальной инфраструктуры района, передаче в собственность префектуры жилыми для очередников и т. д. Таким образом, по сути, затягивается не оформление прав собственности, а подписание акта о реализации инвестиционного контракта, который заключается между инвестором и городом. Процесс согласования и прохождения всех инстанций объективно требует времени».

Однако, как выясняется, дело не только в объективных причинах. Вот что рассказала юрист корпорации «Инком-недвижимость» Анжелика Жаркова: «Застройщик, заключая инвестиционный контракт и впоследствии получая разрешительную документацию на строительство объекта жилого назначения, приобретает некоторые обязательства перед городом в виде создания инфраструктуры на территории строительства, а также — за использование городских коммуникаций — уплаты компенсации городу. После окончания строительства дома-новостройки, когда квартиры все проданы дольщикам и застройщик получил прибыль, выполнение обязательств перед городом ему уже неинтересно. А вот городские власти в этом случае ждут, когда застройщик все же исполнит свои обязательства согласно инвестиционному контракту. Это может длиться годами, поэтому документ — акт о реализации инвестиционного контракта, который считается ключевым, ими не подписывается. А именно этот документ и является основанием для открытия адреса на вновь созданный объект и оформления права собственности».



Взаимоотношения города и инвестора — отдельная, очень большая и большая тема. Конечно же, обременения, накладываемые муниципальными властями на строителей сегодня, очень велики. В некоторых округах так называемая доля города достигает 40% от инвестиционной себестоимости проекта. В такой ситуации компании-застройщики пытаются всеми правдами и неправдами избавиться от ненавистного и, как им представляется, неоправданно тяжелого бремени. Противостояние может длиться годы, и, пока игра на «перетягивание каната» не закончится, покупатель будет ждать.

Впрочем, с такими выводами большинство застройщиков решительно не согласны. Вячеслав Тимебулатов объясняет: «Добросовестному застройщику объективно невыгодно затягивать процесс оформления прав собственности, ведь в этом случае компания может понести большие штрафные санкции». Застройщикам невыгодно затягивать оформление прав собственности на квартиру, поскольку они несут многочисленные издержки, — считает пресс-секретарь инвестиционно-строительной компании «Сити-XXI век» Сергей Лядов. О каких же издержках идет речь? В первую очередь это эксплуатационные и коммунальные расходы на содержание комплекса после сдачи госкомиссии. Вообще-то, согласно условиям договора, бремя таких затрат чаще всего ложится на плечи покупателя, однако последние, как утверждают те же строители, часто отказываются платить за собственность, которая им юридически еще

не принадлежит. И так, что же перевесит — возможность добиться от города каких-либо уступок или экономия на коммунальных платежах? Вопрос, наверное, риторический.

Договаривающиеся стороны

Кроме сложностей, связанных с выполнением инвестиционных обязательств, существует еще один крайне непростой в настоящее время вопрос. Это подключение дома к инженерным коммуникациям. «На последнем этапе реализации проекта эта проблема является самой болезненной, — утверждает Сергей Лядов. — Если вопрос не был тщательно проработан заранее, то задержки в оформлении прав в некоторых случаях могут достигать и нескольких лет».

Нерасторопность сотрудников БТИ — еще одна причина задержки оформления. Однако описанными сложностями ситуация не ограничивается. Как известно, в реализации проекта помимо компании-застройщика часто задействовано несколько инвесторов. Последние привлекают соинвесторов, и все они в дальнейшем привлекают к строительству физических лиц — дольщиков. Проблемы возникают, поскольку документы, касающиеся окончания строительства дома, должны подписать все инвесторы, являющиеся сторонами инвестиционного контракта. Но это не может произойти до тех пор, пока между инвесторами и застройщиком, компаниями и застройщиками не произведены все расчеты.

«В результате страдают дольщики, — считает Анжелика Жаркова. — Приведу пример. Дома по Пролетарскому проспекту, владение 51а и 51б были приняты госкомиссией в апреле 2005 года; дома введены в эксплуатацию и заселены. Однако до сегодняшнего дня дольщики не могут оформить право собственности, поскольку инвесторов много и расчеты между ними не произведены в полном объеме. Нужно сказать, что не всегда расчеты между инвесторами и соинвесторами разрешаются в добровольном порядке, иногда — а в последнее время все чаще — между ними возникают споры, которые разрешаются только в

судах. Соответственно, ни о каких документах о реализации инвестиционного контракта не может быть и речи. А дольщик ждет, когда разрешатся все эти споры. Так произошло в микрорайоне Никулино-2, когда стороны инвестиционного контракта не смогли договориться, кто кому должен, и один из них подал иск в суд. Но дольщики ждать не стали, пошли сами в суд с иском о признании права собственности на квартиры и в суде добились признания своего права собственности».

Многие юристы убеждены: в ситуациях, когда оформление прав собственности затягивается, самым действенным способом защиты своих прав является суд. Подобные прецеденты на сегодняшний день существуют.

Плюсы и минусы подвешенного состояния

Все время, пока совершаются вышеописанные действия, покупатель новостройки пребывает в подвешенном состоянии. Его положение — самое невыгодное и бесправное. Это положение человека, ставшего заложником противостояния чиновников и строителей, строителей и энергетиков, инвесторов и соинвесторов. Однако покупатель, имеющий фактически, но не юридические права на приобретенную собственность, обладает и некоторыми возможностями.

«Получив разрешение у застройщика, покупатель может начать делать ремонт в квартире до оформления прав собственности, поскольку обычно компания идут навстречу покупателям», — утверждает Сергей Лядов. Но в этом случае будущий владелец квартиры имеет существенные ограничения. Например, он не может затрагивать конструктивные особенности квартиры и фасада здания, ведь тогда речь идет о перепланировке, которая в принципе запрещена до оформления права собственности.

У покупателя также есть право завещать еще не оформленную юридически квартиру, поскольку такое действие предусмотрено Гражданским кодексом РФ (по закону можно завещать не только то имущество, которое имеется у нас

ледодателя на момент составления завещания, но и то, которое появится у него в будущем). Хая Плещицкая поясняет: «Наследовать возможно, даже если завещания нет. В этом случае наследник получает свидетельство о праве вступления в наследство и обращается в организацию, которая осуществляет оформление, или в организацию, с которой заключен договор на квартиру, чтобы квартира была оформлена уже на него».

Завещание нужно отличать от дарения, которое в данном случае невозможно. Продать квартиру до момента оформления прав собственности покупатель в принципе может, однако в этом случае будет использована схема переуступки прав требования, что, конечно, оправдано только при форс-мажорных обстоятельствах.

Возможности приобретателя юридически не оформленной новостройки, по сути, ограничиваются ремонтом, передачей в наследство и переуступкой прав требования. Все остальные шаги в овладении собственностью исключены. Так, покупатель не может прописаться в такой квартире, ведь основанием для регистрации по месту жительства (прописки) является свидетельство о праве собственности. «В случае, если до оформления в собственность происходит развод супругов, разделить саму квартиру невозможно, так как она еще не принадлежит супругам, — говорит Хая Плещицкая. — Соответственно, делится деньги, уплаченные в счет приобретения квартиры». Квартиру невозможно отдать в залог под получение кредита, поскольку собственности как таковой нет.

Существенный недостаток «переходного периода» — и высокие коммунальные платежи, обусловленные тем, что городские дотации на этот срок не действуют.

За все заплатит покупатель?

При существующих сроках регистрации прав на собственность редкий покупатель недвижимости в новостройках не предпринимает шагов во вступление в свои права.

Процесс овладения собственностью возможно ускорить, если не юридически, то хотя бы фактически. И вот каким образом. «После сдачи дома госкомиссии постановлением префекта административного округа дом должен быть передан на баланс эксплуатирующей организации. Покупатель квартиры, не желающий ждать несколько лет получения прав собственности, может заключить договор с организацией, эксплуатирующей его дом, и приступить к ремонту и частичному оформлению документов на согласование работ по перепланировке, — советует Виктор Козлов. — Но в этой ситуации надо учитывать, что с этого момента все расходы на содержание объекта, ранее возложенные на генподрядчика, а с момента госприемки комиссией — на инвестора, теперь будут взыматься с жильцов, заключивших договор с эксплуатирующей организацией».

Еще один весьма непростой вопрос касается стоимости услуг по юридическому оформлению прав собственности на квартиру. Все, кому приходилось когда-нибудь регистрировать права собственности на недвижимое имущество в Москве, знает, какие круги ада предстоит пройти будущим собственникам. Сбор многочисленных документов, многодневные очереди, отказы — все эти издержки сотрудники Москомрегистрации объясняют недостаточной отработанностью законодательной базы и тем, что в настоящее время структура просто не справляется с постоянно увеличивающимся потоком клиентов этой организации. Каковы в такой ситуации траты со стороны покупателя? Мнения специалистов на сей счет весьма неоднозначны.

Хая Плещицкая считает, что траты на оформление сделки не являются обязательными: «Деньги за оформление при приобретении квартиры берутся не всегда. Это происходит, как правило, когда первые шаги по оформлению производятся уже на этапе приобретения. К примеру, дома еще нет (нулевой цикл), но документы (договоры, дополнительные соглашения) уже необходимо делать. За эти виды работ и взимаются деньги».

Вячеслав Тимебулатов описывает ситуацию несколько иначе: «Стоимость услуги по оформлению квартиры в собственность, как правило, определяется в процентах от стоимости квартиры для удобства клиентов и агентства. Кроме того, она определяется с учетом местонахождения дома, стадии готовности документов к оформлению и ряда других факторов. Например, в нашей компании стоимость оформления входит в стоимость покупки жилья. Другие застройщики за эту услугу берут сумму, не превышающую \$1000, лишь за юридическое сопровождение. У риэлтера стоимость оформления на инвестиционной стадии составляет от одного до 1,5% от стоимости квартиры в Москве, в области — порядка 2–2,5%.

Некоторые компании, являющиеся посредниками и выкупившие квартиры по агентскому договору у инвестора, берут до 3% от суммы договора. К этой сумме необходимо еще добавить расходы на госпошлину и оплату различных справок, которые обходятся клиенту в среднем в \$500».

В настоящее время можно встретить немало объявлений, в которых представители различных фирм предлагают зарегистрировать права собственности на новостройки. Как правило, стоимость такой услуги составляет приблизительно в ту же \$1000. Такие объявления скорее печаль, нежели радость. Ведь получается, что бюрократические проволочки можно устранить, а то, что представлялось сложным и затянутым делом, оказывается, может свершиться за месяц или два. При наличии материальной заинтересованности.

Елена Вознесенская, газета «М2», специально для «ТБ-Дома»

Каждый должен заниматься своим делом
ВЫ - отдавайте. МЫ - работаем над Вашим квартирным вопросом.

Решили продать или купить квартиру?

- Консультант ответит на вопросы
- Эксперт корректно оценит квартиру
- Менеджер обстоятельно подберет варианты
- Агент продемонстрирует квартиру
- Юрист тщательно подготовит документы
- Координатор безупречно завершит сделку

РАССЛАБЬТЕСЬ!

это реально - экономить с ОК

УНИКАЛЬНЫЕ ПОДВОКОСЫ
105-73-45
WWW.O-CO.RU

ОТКРЫТАЯ КОМПАНИЯ
АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ НОВОГО ИЛА

приватные владения

ОПУШКИНО

Опушкино! Как много в этом звуке!

Чудесный уголок, осененный лесной прохладой. Как дружная семья, стоят удивительные дома - каждый на особиночку, каждый хорош по-своему.

Поистине питетический склад сей местности манит к себе городского жителя, обещает радости натуральные, гулянья и чудесные вечерние собранья за чашкой чаю в своем кругу, на открытой веранде, под сияющими звездами.

ЧАСТНАЯ ЖИЗНЬ.

ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ.

www.ekoland.ru **785-785-5**

