

ДОМ законодательство

Стройка в правовом поле

права потребителя

(Окончание. Начало на стр. 25)

Гражданам, заинтересованным в покупке новостройки по относительно невысокой цене, в данном случае приходилось больше полагаться на репутацию застройщика и собственную интуицию. Когда же застройщик нарушал сроки сдачи объекта, требования к качеству или требовал доплаты (часто задерживая под этим предлогом регистрацию прав собственности на квартиру), дольщикам приходилось решать свои проблемы в суде.

Форма и содержание

Поскольку законодательство не предусматривало процедуры обязательной госрегистрации инвестиционных договоров, были возможны двойные продажи одной и той же квартиры. И только особо настойчивым участникам долевого строительства удавалось застраховаться от такого несчастья, самостоятельно добиваясь регистрации договора в департаменте жилищной политики Москвы.

С принятием закона, сделавшего требование госрегистрации договора долевого строительства обязательным, двойные продажи стали невозможны. Закон ввел жесткие требования к форме и содержанию договора и установил, что застройщик имеет право привлекать средства граждан только после того, как он получил разрешение на строительство, опубликовал проектную декларацию, в которой указал максимально полную информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности, и зарегистрировал право собственности или аренды на земельный участок, предоставленный для строительства. При этом проектная декларация должна быть опубликована в СМИ или размещена в интернете, что избавляет потенциального участника долевого строительства от обивания порогов строительных компаний.

В случае несоблюдения хотя бы одного из условий привлечения средств граждан дольщик вправе потребовать немедленного возврата денежных средств с начислением процентов, исходя из двукратного размера ставки рефинансирования, установленной Центральным банком РФ.

Закон вменил застройщику в обязанность использовать денежные средства граждан по целевому назначению и установил, что с момента государственной регистрации договора (а без нее документ недействителен) объект и права на участок, где он возводится, находятся в залоге у участников долевого строительства. Отметим, что, обзав застройщика проводить госрегистрацию договора о долевом строительстве, закон снял с него обязанность регистрации прав собственности покупателей.

Помимо прочего, закон предоставил гражданам право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, если застройщик нарушил

срок передачи объекта, оставил строительство, изменил проект, изменил назначение общего имущества и нежилых помещений, входящих в состав дома, или нарушил требования к качеству объекта.

Соблюдение закона о долевом строительстве будет контролировать специальный уполномоченный орган. Этой структуре застройщики должны ежеквартально предоставлять практически всю информацию о своей деятельности, связанной с долевым строительством, и изменения в проектной декларации. Правда, этот орган пока не определен.

Поражение в правах

Права, которыми закон наделил участников долевого строительства, взволновали застройщиков. Никто из крупных игроков не говорит, что закон «О долевом строительстве...»

вреден сам по себе. Но, называя его нужным и важным, они обращают внимание на «спорные моменты», которые, по их мнению, делают долевого строительства невыгодным.

«Этот закон однозначно ставит в неравное положение физические лица и организации. Конечно, защита граждан вызывает уважение. В то же время мы знаем массу примеров, когда граждане обделяются с целью заработать деньги на строителях», — предупреждает председатель совета директоров СУ-155 Юрий Жданов. — Появляются целые команды, которые возглавляются профессиональными юристами, для изымания денег на сложных стройплощадках. Например, только на объектах, которые сдаются в неуставленные сроки, используя нормы закона, можно зарабатывать от 36% до 72% годовых».

По мнению строителей, закон значительно облегчает деятельность недобросовестных участников долевого строительства, устанавливая несоразмерно жесткие санкции по отношению к строителям. «Застройщик не может во внесудебном порядке расторгнуть договор с физическим лицом, если такое не выполняет своих обязательств по срокам оплаты, в то время как частный инвестор имеет право на подобный шаг имеет», — отмечает председатель правления «ПИК-холдинга» Артем Эйрамджан. — По сути, это положение работает на увеличение рисков недофинансирования. Застройщик, дабы избежать подобных рисков, будет по возможности избегать отношений с физическими лицами в области финансирования новостроек».

По оценке господина Эйрамджана, 75% сделок на первичном рынке жилья заключается с использованием долевого схем. А аналитики рынка недвижимости утверждают, что до четверти предлагаемых к продаже домов находятся даже не в стадии строительства, а на этапе котлована. Привлечение банковских кредитов наряду со средствами дольщиков, по мнению строителей, новый закон также делает невыгодным из-за установленной в нем солидарной ответственности банков по обязательствам застройщиков.

Итогом вступления закона в силу, по мнению строителей, станет рост цен на рынке новостроек и, как следствие, на вторичном рынке. Участники рынка давно ожидают этого. Тенденция увеличения цен на 30–40% в год, прервавшаяся два года назад, устраивала ри-

элтеров и в известной степени строителей. Наиболее популярная цифра, приводимая в прогнозах сейчас, — увеличение цен на 20% в течение года после вступления закона в силу.

«Это не провокация», — утверждает Юрий Жданов. — Все риски, которые заложены в этом законопроекте, к сожалению, могут лечь на плечи наших граждан. Мне кажется, что рост цен неминуем. Банки будут пересматривать условия кредитования, естественно, не в сторону уменьшения. Впрочем, рост цен обусловлен не только появлением нового закона, но и ростом цен на металл, который в этом году ожидается на уровне 20%».

«Вступление закона в силу, совпавшее с введением нового Градостроительного кодекса, приведет к повышению себестоимости квадратного метра жилья», — полагает и Вячеслав Тиммербулатов из «Контч». — На начальном этапе в проект необходимо будет вложить гораздо больше средств, чем раньше. Оформление декларации, получение разрешения о выходе на строительную площадку, привлечение кредитных средств — все это ложится на себестоимость».

Свои расчеты на случай, если строители вдруг начнут отказываться от долевого схем, произвели и законодатели. И зампред экспертного совета комиссии Совета Федерации по созданию рынка доступного жилья Валерий Казейкин обнаружил, что для граждан, участвующих в ипоте-

ных схемах, рост цен будет еще более ощутимым. «Сейчас гражданину, вступившему в долевого строительство, квартира на этапе сдачи обходится на 20–30% дешевле», — рассуждает он. — Компании предлагается взять кредит в банке. Хорошо, она возьмет, процентов под 20. 30% плюс 20% — уже 50%. Плюс еще предлагается взять ипотечный кредит на 20 лет под 15% годовых. Это еще 150% сверху. Итого гражданину квартира обходится в три раза дороже».

Строители постарались привлечь к работе по ревизии закона властные структуры. Мэр Москвы Юрий Лужков даже написал письмо премьеру Михаилу Фрадкову с просьбой отложить введение закона в силу на год, чтобы дать московским строителям время подготовиться. Одновременно в Госдуме появились поправки, направленные на изменение закона. Но их обсуждение заблокировало государственно-правовое управление администрации президента РФ, ссылаясь на то, что, прежде чем лишать граждан дополнительных гарантий, сначала нужно дожидаться первых итогов исполнения закона.

Застройщики готовы ждать. Опрошенные «Б+Дом» руководители строительных компаний подтверждают, что на первых порах видимых последствий для них закон иметь не будет. Хотя бы потому, что его действие распространяется на стройки, которые начаты после 1 апреля.

МИХАИЛ СЕМЕНОВ

прямая речь

Для кого такой закон писался?

Сергей Гирин, замдиректора группы компаний «Статус»:

— Одной из основных целей закона является защита дольщиков — лиц, которые финансируют строительство с целью получения после завершения строительства квартиры, гаража. По мнению профессиональных участников этого рынка, цель выполнена и перевыполнена.

Дмитрий Андреев, генеральный директор Delight Realty:

— Принимая этот закон, власть стремилась предотвратить возмущенную волну неплатежей и пирамидообразных продаж жилья. У застройщиков уже начались проблемы: увеличились сроки ввода объектов, банки перестали своевременно их кредитовать. Строительные

компании стали набирать все больше участников под застройку, чтобы, реализовав еще не построенное жилье, завершить другие свои объекты. Жилье — вопрос социальный, и поэтому власть испугалась, что дело может принять нехороший оборот.

Ирина Жарова-Райт, управляющий партнер Nordblom Group:

— Рынок нуждался в подобном правовом регулировании. Раньше не было до конца по-

нятно, является ли договор долевого участия в строительстве разновидностью договора подряда, договора об инвестиционной деятельности, либо договора простого товарищества, либо договора купли-продажи. Это порождало большое количество споров, в том числе и судебных. Но очевидно, что подготовка проекта закона велась в авральном режиме, соответственно, неоправданно ожидать от него решения всех вопросов.

Что не нравится строителям

Инициативная группа Георгия Бооса внесла поправки, касающиеся применения штрафных санкций, причем и в отношении застройщиков, и в отношении дольщиков. До вступления закона в силу строительная компания, не получившая очередного платежа за квартиру в оговоренный срок, самостоятельно расторгла договор и возвращала дольщику полученные ранее деньги, за вычетом указанного в договоре штрафа. Теперь это можно сделать только в судебном порядке. Судебное разбирательство может длиться довольно долго, и в течение всего этого срока квартиру нельзя выставить на продажу.

Кроме того, законом оговорены условия, при которых застройщик может предъявить судебный иск. Это «систематические нарушения срока внесения платежа, то есть более чем три раза в течение года, или просрочка внесения платежа в течение более чем трех месяцев». Настолько льготных условий дольщикам раньше не предоставлял не один застройщик. Поэтому застройщики требуют отмены этого пункта закона. Что касается штрафных санкций в отношении самого застройщика, то они, по мнению строительных компаний, слишком велики и должны быть уменьшены в два раза. 1/75 ставки рефинансирования ЦБ застройщики обязаны платить за каждый день просрочки

в случае нарушения сроков передачи квартиры дольщику — это около 56% годовых. Застройщики считают, что теперь им придется перестраховываться и указывать в договоре более длительные сроки завершения строительства и передачи квартиры дольщику, а это может отпугнуть потенциальных покупателей. Еще одна поправка касается применения штрафных санкций в отношении застройщика в случае обнаружения строительного брака. По закону дольщик может предъявлять такие претензии в течение как минимум пяти лет после завершения строительства. Такая перспектива застройщиков тоже не радует.

ОЛЕГ КУЗЬМИНСКИЙ

Провал лоббистов

Разработчики законопроекта «О долевом строительстве» — Институт экономики города, возглавляемый Надеждой Косыревой, и экспертный совет комиссии Совета Федерации РФ по формированию рынка доступного жилья, возглавляемый Иваном Грачевым. Сейчас строители обвиняют их в популизме. Однако, по словам Андрея Крутова, секретаря экспертного совета комиссии Совета Федерации РФ по формированию рынка доступного жилья,

«приглашения принять участие в обсуждении принимаемого закона большинством строительных компаний просто игнорировались».

После подписания закона Владимиром Путиным столличные застройщики наконец осознали серьезность возникших у них проблем, и создали серьезную лоббистскую группу, которая должна была обеспечить принятие существенных поправок к закону или отложить дату его вступления в силу. Лоббисты договорились

с вице-спикером Госдумы РФ Георгием Боосом и председателем комитета Госдумы по кредитным организациям и финансовым рынкам Владиславом Резником, которые и инициировали рассмотрение в Госдуме поправок.

Сделать это в течение одного-двух месяцев, причем сразу в трех чтениях, практически невозможно. Но у Георгия Бооса уже был такой опыт. Так, в 2001 году он за три недели смог обеспечить принятие в Госдуме РФ сразу в трех

чтениях поправок к Гражданскому кодексу, которые позволили стиличным властям сдавать в аренду квартиры в государственных «доходных домах» без риска их приватизации арендаторами. Но на этот раз Георгий Боос не оправдал возложенных на него ожиданий. Государственно-правовое управление администрации президента РФ 30 марта изыало текст поправок на доработку, фактически сорвав их обсуждение и принятие.

ОЛЕГ КУЗЬМИНСКИЙ

инвестор

601-22-22
783-36-06
www.acn-invest.ru

МОСКВА. Лучшие новостройки Северного округа!

М ВОЙКОВСКАЯ
Ул. Лихоборские бугры, д. 3, 5 (заселение)
Панельные дома серии П-44Т около Тимирязевского парка.
Весенний подарок: **СКИДКА до 2000\$** на 3-комн. кв. до 1 мая

от **1580** у. е.

СКИДКА до 2000\$
на 3-комн. кв.

М РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ
Ул. Дыбенко, вл. 26, к. 1 (сдан Госкомиссии)
Панельный дом серии П-3М около лесного массива.

от **1490** у. е.

М РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ
Ул. Петрозаводская, вл. 18 (сдан Госкомиссии)
Монолитно-кирпичный дом недалеко от «Парка Дружбы».

от **1400** у. е.

М АЭРОПОРТ (5 пешк.)
Ул. Викторенко, вл. 4, 6, 8
Монолитно-кирпичный жилой комплекс ВИКТОРИ-хаус около сквера Финансовой Академии.

от **2300** у. е.

М РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ (5 пешк.)
Ул. Фестивальная, вл. 47
Монолитно-кирпичный жилой комплекс PARK HOUSE у «Парка Дружбы».

от **1650** у. е.

ПОДМОСКОВЬЕ. Жилой район «КРАСНОГОРЬЕ»

М ТУШИНСКАЯ
Красногорский район, Павшинская пойма, мкр. 1, корпуса 11, 12Б, 20
Панельные дома серий П-3М, И-155

от **850** у. е.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

САМЫЕ НИЗКИЕ КОМИССИОННЫЕ В МОСКВЕ на услуги при продаже и покупке. **% СКИДКИ** на услуги

Гарантированная продажа в сжатые сроки • Оказываем содействие в организации ремонта

ЗАЧЕТ ЖИЛЬЯ • СРОЧНЫЙ ВЫКУП КВАРТИР • СУБСИДИИ • ВОИНСКИЕ СЕРТИФИКАТЫ •

1500 у. е.

ПРИГЛАШАЕМ НА РАБОТУ АГЕНТОВ, ГОТОВЫЕ КОЛЛЕКТИВЫ!

Жизнь началась

ПОДМОСКОВНЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ БЕНИЛЮКС

В «Резиденции Бенилюкс» предусмотрены все условия для счастливой и уютной жизни. Здесь приведены в согласие все привлекательные качества загородного жилья: расположенные между рекой и лесом строящиеся резиденции связаны с центром Москвы скоростной магистралью, сохраненная в чистоте и неприкосновенности природа дополняется всеми благами комфорта и цивилизации.

«Резиденции Бенилюкс» объединяют три территории, предназначенные для частной застройки: «Голландия», «Бельгия» и «Люксембург». Весь комплекс — единый архитектурный ансамбль, но при этом каждый отдельный дом сохраняет свою собственную индивидуальность, отражающую характер, вкус и образ жизни его владельца. Общий стиль жизни в подмосковном «Бенилюксе» — уважение права каждого человека, неприкосновенность частной жизни, содружество без принуждения, согласие без ущемления прав.

За пределами частных владений находится общественная территория «Амстердам», где расположатся спортивные, развлекательные и административные сооружения: магазины и рестораны, бассейны и теннисные корты, косметические салоны и дом детского творчества. На лесной территории «Дикий Запад» Вас ждет удивительный мир развлечений с фитнес-трассами и островками здоровья, площадками для пейнтбола и лесными тренажерами, дорожками для велосипедных и конных прогулок.

«Резиденции Бенилюкс» — лучшее из того, что есть сегодня в области загородного строительства. Комплекс соответствует европейским стандартам качества, традициям отечественного духа и мечте каждого человека о том, каким должен быть Настоящий Собственный Дом.

Наши награды — не повод останавливаться на достигнутом, все только начинается!

Несомненным подтверждением успеха загородного комплекса «Резиденции Бенилюкс» стали награды от признанных экспертов: лауреат премии «РосБизнесКонсалтинг» — **«Компания Года — 2004»** в номинации «За высокое качество»; Золотая Премия в номинации **«Лучший коттеджный поселок класса "ЭЛИТ"»** портала WWW.KOTTEJ.RU; лауреат премии «Luxury» — **«Совершенство года»** в номинации «Недвижимость Luxury»; гран-при премии **«Поселок Года — 2004»** портала WWW.KOTTEJ.RU.

www.benelux.ru ☎ 77 555 11