

ДОМ законодательство

Остановка по требованию

долевое участие

Принятие поправок к 214-ФЗ, обязывающих застройщиков продавать жилье только в рамках договора долевого участия, уже привело к остановке ряда строек и в перспективе станет причиной срыва сроков сдачи многих домов.

Девелоперы призывают покупателей не паниковать, а юристы советуют готовиться к судебным разбирательствам.

Черный день календаря

21 июня президент РФ Дмитрий Медведев утвердил вступление в силу поправок к 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», согласно которым все обходные схемы продажи жилья, которые так любили использовать застройщики, оказались вне закона. С этого момента продавать недостроенное жилье, на которое не получено заключение о соответствии (ЗСО), можно лишь по договору долевого участия в строительстве. Эта дата стала черным днем календаря для многих девелоперов и по идее должна была стать светлой для покупателей квартир. Но застройщики оказались не готовы к массовому переходу на соблюдение норм 214-ФЗ, в результате чего часть строек была приостановлена, но основная волна, судя по всему, еще впереди.

В начале июня председатель совета директоров холдинга МИЭЛЬ Григорий Куликов прогнозировал, что с проблемами столкнется около 50% всех московских строек, многие из которых будут приостановлены, а девелоперы вынуждены будут снять квартиры с реализации и достраивать их на свои или банковские средства и только после этого выставить их на продажу. К слову, один из крупнейших девелоперов России — «Ренова-Стройгрупп» — именно так продает свой район «Академический» и не знает горя. Но таких компаний единицы. Большинство же девелоперов стремилось открыть продажи как можно раньше, порою даже до получения разрешения на строительство, чтобы обеспечить себе приток условно бесплатных средств на стройку. Теперь же эта практи-



ка стала невозможной, а заключать договоры долевого участия можно лишь в тех случаях, когда получено разрешение на строительство, имеется договор аренды земельного участка и соблюдена еще куча формальностей.

Естественно, в такой ситуации застройщики встали перед выбором — либо прекращать продажи и выводить проект на стадию, когда его уже можно продавать, за свои деньги, либо нарушать закон и

продолжать продавать жилье по «обходным» схемам.

Вторым путем решила двигаться компания MosCityGroup (MCG), которая, по версии вмешавшей в дело прокуратуры, продавала квартиры в жилом комплексе Sky House, не имея на то соответствующих прав. Против компании были возбуждены уголовное и административное дела, но в самой МСГ бодро заявили, что не продавали проект частным лицам, а лишь привлекали инвесторов. Судя по всему, речь идет о продаже квартир тем же частникам по так называемому инвестиционному договору, однако в компании эту информацию всячески опровергают. Тем не менее прокуратура приняла решение остановить стройку и лишить МСГ прав на реализацию проекта. Участники рынка полагают, что массовая практика остановки строек вряд ли станет, однако предупреждают, что еще ряду застройщиков вполне могут устроить подобные «показательные порки», если поймут их на нарушении норм 214-ФЗ.

«Случай с приостановлением строительства жилого комплекса Sky House призван стать показательным», — рассуждает юрист компании «Юков, Хренов и партнеры» Мария Истомина. — Именно жесткость избранных мер в ситуации, на которую еще недавно правоохранительные органы закрывали глаза, должна указать застройщикам на необходимость переводить взаимоотношения с дольщиком на сугубо законные рельсы».

Тем временем возможная остановка строительства (как по инициативе девелопера, так и по инициативе прокуратуры) ставит под вопрос судьбу покупателей квартир, заключивших договоры до этого момента.

Коней на переправе не меняют

«Принятие поправок к 214-ФЗ внесло коррективы в работу застройщиков, но большинство девелоперов не приостановило реализацию квартир в своих объектах», — утверждает коммерческий директор ГК «Пионер» Дмитрий Отяковский. — В целом по рынку Москвы случаи остановки продаж были единичны, в Подмосковье — немногим больше, но все же в пределах статистической погрешности». Тем не менее, по словам заместителя юридического департамента компании «Сити-XXI век» Василия Шарапова, принятие поправок к 214-ФЗ сказалось на рынке новостроек негативно: «Поправки не предусматривают переходного периода для застройщиков, которые ранее не работали по договору участия в долевом строительстве. Такие застройщики вынуждены, что

называется, менять коней на переправе, то есть реализовывать уже запущенные проекты с учетом новых законодательных ограничений. Для того чтобы выработать дальнейшую политику продаж, многие застройщики приостанавливают реализацию квартир либо искусственно снижают их предложение».

В совокупности все это чревато тем, что застройщик просто не сможет реализовать проект без привлечения средств дольщиков, а привлекать их на законных основаниях он не имеет права. Из-за чего проект может вовсе зависнуть на очень долгий срок. С другой стороны, в доллостройки могут превратиться те дома, где девелоперы будут осознанно нарушать закон, но попадут под пристальное внимание прокуратуры.

Рискует все

Наиболее уязвимыми в этой ситуации оказываются покупатели квартир, уже заключившие с девелоперами предварительные договоры купли-продажи (в лучшем случае!) и ожидающие счастливого момента заселения в новенькие апартаменты. Но момент этот может быть либо сильно отсрочен, либо вовсе не состояться, если застройщик остановит по тем или иным причинам строительство дома.

Впрочем, следует понимать, что приостановка продаж квартир в доме вовсе не повод для паники, а лишь техническая мера. «Те застройщики, у которых все хорошо с документами, могут приостановить только продажи, продолжая при этом строительство», — говорит гендиректор компании «Служба недвижимости» Павел Карасев. В этой ситуации покупатели в самом худшем случае рискуют получить свои квартиры на пару месяцев позже заявленного срока, что в общем-то является нормальной практикой для России.

Хуже, если с документами все не так хорошо, как хотелось бы. «Если изначально документы на строительство были законны, то привести схему продаж к законодательству больших издержек не потребует. Главные издержки для застройщика здесь будут временными», — продолжает Павел Карасев. — Если же отсутствовали необходимые для строительства документы, то оценить риски тяжело, так как в некоторых случаях такие документы уже в принципе не смогут быть оформлены, соответственно, не будут достроены дома, а квартиры не будут никогда

оформлены в собственность. В этом случае ранее уплаченные деньги уйдут в никуда, а высказать их обратно с застройщика бывает крайне проблематично, поскольку деньги давно уже потрачены». «Если стройка останавливается на два-три месяца, то покупателю не стоит волноваться: такая приостановка может быть вызвана техническими либо бюрократическими причинами», — добавляет Дмитрий Отяковский. — А вот если застройщиком начинают интересоваться контролирующие органы, а простой объекта составляет более полугодя, покупатель должен обратиться в компетентные инстанции. Однако сейчас на слуху таких объектов в Москве нет».

Появятся ли они в будущем — большой вопрос. Эксперты считают, что у большинства девелоперов хватит денег, чтобы завершить проекты, а прокуратура излишнего рвения проявлять не будет. Тем более что за нарушение норм 214-ФЗ наказание в виде приостановки строительства не предусмотрено, а на нарушителя может быть лишь наложен штраф в размере от 0,5 млн до 1 млн рублей за каждую проданную в обход закона квартиру, уточняют юристы. Правда, если таких квартир наберется много, то есть риск, что штрафные санкции «съедят» все деньги застройщика, которые могли бы быть направлены на строительство дома.

Следовательно, по «вине» прокуратуры могут быть заморожены только те объекты, строительство которых велось с грубыми нарушениями закона. Впрочем, далеко не все специалисты настроены столь позитивно. «Не думаю, что подобные случаи приобретут характер массовых, но вполне допускаю, что достаточно большое количество компаний может приостановить продажи до момента перехода на работу по 214-ФЗ. А приостановка продаж может повлечь за собой замораживание этих и других объектов, что не лучшим образом отразится на рынке», — рассуждает директор по маркетингу ГК «Контин» Юрий Синяев.

Квартиры или деньги?

Как бы то ни было, но покупателям квартир, которые уже отнесли свои деньги в строительные компании, «врага» надо знать в лицо и быть готовым к встрече с ним. Если все же дом, в котором была приобретена квартира, перестал строиться, это повод для того, чтобы принимать меры. Для начала следует выяснить обстановку на объекте, определить причины остановки строительства и ее глубину, а уже после этого предпринимать активные действия. В первую очередь необ-

ходимо убедиться, что застройщик вообще в состоянии достроить дом. Выяснить это можно путем использования интернета или получения информации от осведомленных клиентов. «Если финансовое положение компании стабильно, то беспокоиться не стоит», — говорит Василий Шарапов. — Если же застройщик испытывает финансовые трудности, то не исключено возбуждение в отношении него процедуры банкротства кем-либо из его кредиторов. Тогда возврат вложенных средств либо получение квартир может значительно осложниться, так как дольщикам придется участвовать в процедуре банкротства». Правда, как напоминает юрист компании Penny Lane Realty Сергей Попровка, в июле Госдума внесла изменения в законодательство о банкротстве застройщиков, согласно которым люди, вложившие деньги в строительство жилья, теперь больше защищены. Нововведения состоят в том, что процедура учета имеющихся задолженностей стала более качественной и прозрачной (введена норма о ведении реестра требований о передаче жилья). В банкротстве застройщика должен участвовать компетентный госорган, стало меньше возможностей для махинаций и вывода активов. Кроме того, в приоритетном порядке будут удовлетворяться требования о возврате денег или передаче жилья от людей, у которых иного жилья нет.

Если же становится очевидно, что застройщик в силу либо финансовых проблем, либо жесткого решения прокуратуры не сможет достроить дом, то действовать следует как можно быстрее. Павел Карасев говорит, что особенно быстро действовать нужно в случае появления у объекта претензий у прокуратуры или прочих надзорных органов: «Я, попав в такую ситуацию, немедленно расторг бы договор, поскольку оформление документов, необходимых для строительства, может занимать у застройщика от пары месяцев до бесконечности. На компенсацию в таком варианте рассчитывать особенно не приходится. Часто она определяется индивидуальным решением органа власти и, естественно, не покроеет всех издержек покупателя».

Тем не менее паниковать все же не стоит. Как напоминает Мария Истомина, право дольщика получить обратно уплаченные по договору деньги, а также право на возмещение понесенных убытков и морального вреда гарантируется не только 214-ФЗ, но и гражданским законодательством в целом. Причем не важно даже, какой договор был заключен между компанией-продавцом и дольщиками. «Если будет установлено, что строительство ведется незаконно, покупатель вправе рассчитывать, как минимум, на возврат вложенных денежных средств. Чтобы такой ситуации не произошло, следует при вложении средств в новостройку убедиться в наличии у застройщика права на земельный участок, а также разрешения на строительство», — советует Василий Шарапов. Сейчас даже возврат денег не является чем-то ужасным — это раньше, когда цены на жилье росли чуть не каждый день, покупатели на возвращенные деньги уже не могли себе купить ничего стоящего. Сегодня же цены на жилье достаточно стабильны, что делает возврат средств хорошей альтернативой многолетнему ожиданию обещанной квартиры. Правда, по мнению Юрия Синяева, покупатели замороженных строек могут остаться и без квартир, и без денег, поскольку одна из основных проблем сегодня — это высказание причитающихся по решению суда денежных средств от компании-застройщика. Но все же хочется верить, что на этот раз удастся обойтись без Горбато моста и митингов обманутых дольщиков.

Антон Белых

Мэрия вошла в долю



Ольга Соломатина, обозреватель «Ъ-Дома»

Только на первый взгляд пик скандалов, связанных с обманутыми дольщиками, позади. Столичные власти признали проблему и пообещали возместить ущерб всем соинвесторам. Однако мэрия столицы сама выступает в качестве недобросовестного застройщика в проекте строительства малоэтажного ЖК «Братцево». Семь лет покупатели квартир в «Братцево», полностью оплатившие свои квартиры, не могут добиться того, чтобы столичные власти дали распоряжение — по сути, самим себе — завершить строительство домов. Если терпение покупателей фантомных метров иссякнет и они обратятся в суд, мы окажемся свидетелями скандала. В данном случае обвиняемым станет главный борец за права обманутых дольщиков — правительство Москвы.

Судьбы недостроенных инвестпроектв во многом похожи. Вначале появилась идея строительства ЖК «Братцево» — по адресу улица Саломен Нерис, владение 12, Светлогорский проезд, владение 13. Он должен был располагаться в парке на севере Москвы. Чтобы проект вписался в ландшафт парка, сохранял его экологию, проектировщик — ОАО «Реконструкция и развитие исторических и архитектурных памятников России» (РРИАПР) — разработал в 1993 году проект малоэтажного комплекса.

Московские чиновники долго изучали проект и его документацию, и в результате в 1999 году правительство Москвы выпустило постановление № 765 «О финансировании малоэтажного ЖК в Братцево». Этот документ назначил РРИАПР заказчиком строительства жилого микрорайона в Братцево, а департамент инвестиционных программ строительства города Москвы (ДИПС) — генеральным инвестором проекта. Залогом успеха должны были стать хороший проект и надежный инвестор. Кому как не ДИПС покупатели могут смело вверить свои деньги? Но Аннушка уже разлила на рельсах масло.

Строительство ЖК «Братцево» собирались вести в несколько этапов, а первый этап — в две очереди. С 1999 года разрабатывали и согласовывали проектную документацию по первой очереди первого этапа. В 2003 году начали его строительство. Поначалу все шло хорошо: в 2005 году все 38 объектов первого этапа первой очереди были достроены, сданы в эксплуатацию, а затем оформлены в собственность. Не повезло покупателям, заплатившим деньги за недвижимость в следующих очередях проекта. В 2003 году РРИАПР приступило к проектированию 49 объектов второй очереди первого этапа строительства. Ничего не предвещало неприятностей. Осенью того же 2003 года правительство Москвы в лице ДИПС нашло оптимального покупателя на недвижимость второй очереди первого этапа ЖК в Братцево. В октябре 2003 года сделка состоялась: между ООО «Сэвтех» и ДИПС были подписаны договоры, согласно которым «Сэвтех» приобретало право на 34 квартиры в трех корпусах и 6 отдельно стоящих коттеджей. Общая площадь всей купленной у ДИПС запланированной проектом недвижимости составляла 9335,20 кв. м. Заключенный с правительством Москвы договор позволял «Сэвтеху» заключать договоры уступки на данную недвижимость физическим и юридическим лицам. «Сэвтех» полностью оплатил в ДИПС стоимость купленной недвижимости — 224 614 211,6 рубля в 2003 году (больше \$7 млн). За четыре года — с 2003-го по 2007-й — права на приобретение в собственность квартир в ЖК «Братцево» были переданы покупателям — физическим и юридическим лицам. Каждая уступка прав «Сэвтеху» новым соинвесторам-покупателям была согласована с ДИПС.

Найти покупателей недвижимости в будущем жилом комплексе было несложно. Они с легкой душой подписывали документы и приносили деньги, уверенные прежде всего в надежности проекта. «В 2004 году мы решили приобрести жилую площадь», — рассказывает Татьяна, покупательница квартиры в корпусе № 14. — Так как информация об обманутых покупателях жилой площади различными коммерческими структурами еще была жива в памяти, мы решили купить квартиру у правительства Москвы — ДИПС. Татьяна вспоминает, что во время предварительных переговоров ее предупредили, что часть документов для строительства еще не готова и находится на экспертизе. Однако учитывая то, что основным инвестором проекта в Братцево является ДИПС и жилье это строится под контролем правительства Москвы, которое в тот момент как раз активно разбиралось с проблемами обманутых дольщиков, Татьяна согласилась подписать договор и внести деньги. Как и другие добросовестные приобретатели.

А в это время в декабре 2004 года РРИАПР получил разрешение от Мосгосэкспертизы начать строительство второй очереди ЖК «Братцево». В конце 2005 года РРИАПР передало свои функции — технического заказчика — ГУП «Москва-Центр». В марте 2006 года по результатам закрытого конкурса был выбран генподрядчик строительства — ЗАО «Прест МСМ-1». Подрядчик подписал договор и даже приступил к работе. И вот тут-то музыка перешла на минорный лад. И сегодня, четыре года спустя после начала реализации второй очереди первого этапа, работы по данному договору подряда так и не выполнены. На практике эти слова означают, что четыре года назад подрядчик вышел на стройплощадку, вырыл котлован для 11-го корпуса и приостановил работы. Приостановил, поскольку в этот момент выяснилось, что возникло серьезное противоречие в правоустанавливающих документах по данному строительному объекту. С одной стороны, Мосгосэкспертиза выдала положительное заключение проектной документации, правительство Москвы постановлением утвердило данное заключение, город заключил договоры аренды земельных участков, разрешил начать работы. И в то же самое время другие чиновники выпустили постановление правительства города Москвы о корректировке границ особо охраняемой природной территории природный парк «Тушинский». Это постановление автоматически запретило строительство на большей части территории стройки ЖК «Братцево». Казнить нельзя помиловать. И строительство домов остановили.

Добросовестные приобретатели жилья оказались заложниками двух противоречащих друг другу нормативно-правовых актов. И остаются ими до настоящего момента. Правительству Москвы потребовалось немало времени, чтобы разобраться в сложившейся правовой коллизии, и только в апреле 2009 года им было выпущено постановление № 364-ПП, подписанное Ю. М. Лужковым, которое позволяет заказчику и подрядчику завершить строительство. Жильцы ликуют. Но недолго. Рабочие действительно появились на стройплощадке, но быстро исчезли. На этот раз основной причиной остановки стойки стало нецелевое использование бюджетных средств. Выяснилось, что подрядчик получал от города финансирование на строительство объекта, однако до субподрядчика, действительно строившего жилье корпуса, эти деньги доходили не в полном объеме. На настоящий момент город не может разрешить конфликт, возникший между подрядчиком и субподрядчиком, не может заставить подрядчика добросовестно исполнять свои обязательства по государственному контракту, и стройка опять стоит. На простой вопрос, когда же объект будет достроен, ни один из чиновников стройкомплекса города Москвы прямого ответа дать так и не смог. По мнению обманутых горожанами дольщиков и юристов, задержка строительства вызвана исключительно бездействием структур стройкомплекса города Москвы. И если обманутые дольщики ЖК «Братцево» обратятся в суд, он может вынести решение, которое нанесет городу существенный материальный ущерб. Тем более что другого выхода у покупателей ЖК в Братцево, похоже, нет.

223-89-00
WWW.2238900.RU

Новый жилой квартал
"БУТОВО ПАРК"

СБЕРБАНК
Всегда рядом

ВЫГОДНЫЙ КРЕДИТ
«ИПОТЕЧНЫЙ +»*

Квартиры от 75 000 руб./м²

Дома построены.
Сдача в 4 квартале 2010

GALAXY group

Проектную декларацию и ответы на вопросы покупателей смотрите на сайте www.2238900.ru

Застройщик ООО "СТРАЙТН"

*Сбербанк России ОАО. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 03.10.2002. www.sberbank.ru, 8 (800) 555 5550

Реклама