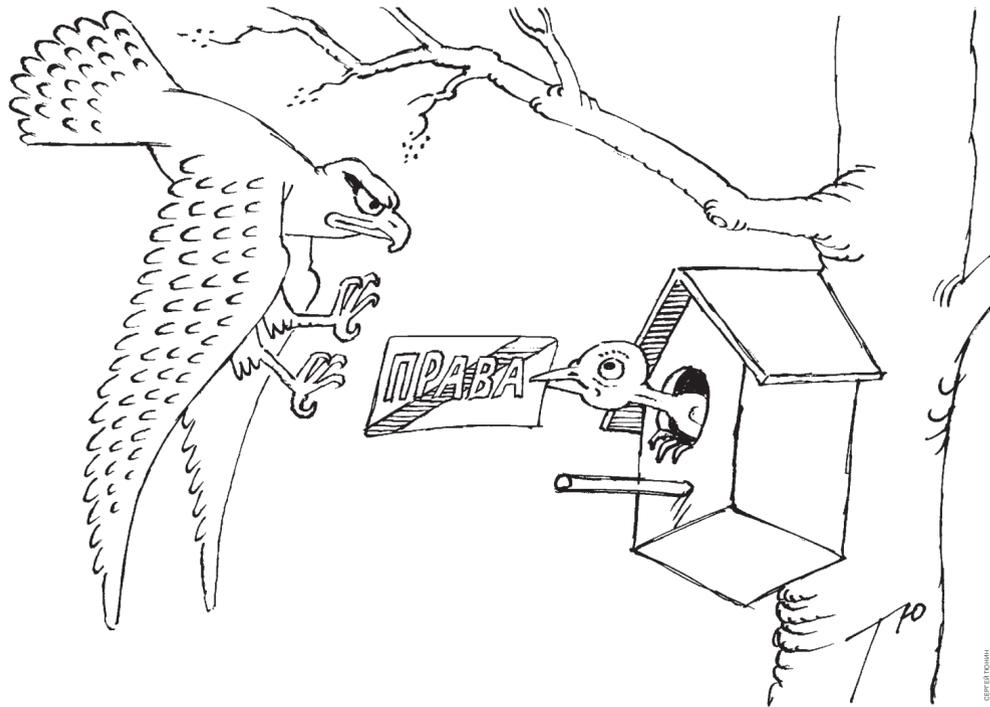


ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Право на жилье



риски

(Окончание. Начало на стр. 1)

На любом из этапов может произойти непредвиденная задержка, рассуждает Евгений Скоморовский, которую не может предупредить даже самый исполнительный и добросовестный застройщик. По словам директора департамента продаж элитной недвижимости компании Penry Lane Realty Александра Зиминского, факторы риска различны: это и изменения конъюнктуры рынка, и различные рыночные потрясения, и сложности с городскими службами и подрядчиками, и невыполнение госорганами своих обязательств, например проведение коммуникаций. «В точно запланированное время сдаются очень незначительное количество проектов», — говорит Евгений Скоморовский. — Поэтому задержку регистрации прав собственности от нескольких месяцев до года можно воспринимать как данность и спокойно ждать; если больше — то в этом случае стоит подавать в суд».

Группа риска

Сложности и задержки могут возникнуть практически в любом проекте. Однако, обращает внимание адвокат Первого столичного юридического центра Олег Сухов, главная группа риска — жилищно-строительные кооперативы (ЖСК). Когда строительство ведут ЖСК, то практически всегда возникают проблемы с получением прав собственности.

Кроме того, по словам советника президента ФСК «Лидер» Григория Алтухова, очень часто длительные задержки по оформлению прав собственности встречаются в проектах, которые реализуются на участках, принадлежащих государственным институтам. Например, если объект возводится на землях Минобороны или участке, принадлежащем городу. В этом случае для начала оформления прав собственности инвестор должен подписать с другой стороной (госструктурой) акт о реализации инвестиционного контракта, для чего построить, выделить и передать государству квартиры и нежилые помещения во вновь возводимых объектах. И здесь, по словам господина Алтухова, инвестора «поджидают» две сложности. Во-первых, госструктуры крайне медлительны и забюрократизированы, поэтому даже полностью готовый комплект документов может согласовываться месяцами, а то и годами. Во-вторых,

другая сторона на вполне законном основании может не подписывать акт реализации инвестконтракта до его полного завершения, то есть пока не построены все дома и все социальные объекты микрорайона, которые должны передаваться государству. «Впрочем, и застройщик не всегда заинтересован в скорейшем оформлении собственности покупателями в новостройке, ведь это надо опять-таки выполнить все обязательства по инвестконтракту, а потом долго и кропотливо готовить пакет документов — и все это „за свой счет“», — замечает Григорий Алтухов.

Примеров, когда застройщик, возводящий дома на землях Минобороны, задерживал оформление прав собственности, множество. Так, жильцы первого корпуса микрорайона «Немчиновка», который реализует компания «НДВ-Недвижимость», по договору должны были получить права собственности на квартиры в марте 2011 года. Теперь застройщик, компания УНР-494, обещает выполнить свои обязательства к весне 2012 года, объясняя проволочку возникшими сложностями с военным ведомством.

В более сложную ситуацию попали жильцы дома №152 по Варшавскому шоссе, купившие в 2003–2004 годах квартиры у ПСНК «Воскресенский». Дом, который изначально планировалось достроить к 2005 году, тоже возводится на бывших землях Минобороны РФ. В середине 2000-х годов строительная компания обанкротилась, ГКПИК, унаследовавшая проект, достроила комплекс лишь в начале 2011 года. В марте жильцы получили ключи от квартир и приступили к ремонту. Однако выполнить часть договора, которая касалась получения жильцами прав собственности, в ПИК отказались на основании того, что покупатели заключили договор не с их компанией, а с обанкротившимся ПСНК «Воскресенский». Сегодня жильцы дома добиваются получения прав собственности через суд. Один из них, Алексей, рассказал «Ъ-Дому», что отдал документы в суд еще в июне текущего года, но очередь до него пока не дошла. «Суды завалены подобными делами и не в состоянии быстро переварить их», — говорит он.

В последнее время растет и стоимость услуг юристов, специализирующихся на недвижимости. Год два назад, замечает Олег Сухов, юридическая помощь в получении прав собственности на жилье обошлась бы в 35–40 тыс. рублей, сегодня эта планка выросла до 50–60 тыс.

Зачем нужно право собственности

Впрочем, на ситуацию можно посмотреть с другой стороны. Квартиру покупатели получили, а жить можно и без прав собственности. Но если их нет, то невозможно получить прописку по месту жительства. «Например, отсутствие прописки не запрещает отдать ребенка в ближайшую школу или детский сад, но серьезно усложняет эту процедуру», — рассуждает коммерческий директор Tekta Group Роман Семчишин. — Дело в том, что преимущественное право — у детей, прописанных в районе, а остальные могут быть приняты, если останутся свободные места». С поликлиникой немного проще: к ней взрослого или ребенка прикрепляют по фактическому месту проживания. Для этого, объясняет Евгений Скоморовский, необходимо написать заявление, предъявить медицинский страховой полис и доказать, что вы проживаете в данном районе. Доказательством может служить как временная регистрация, так и любой документ, удостоверяющий право на квартиру: договор долевого участия, паенакопления или любой другой. «Но на основании этих документов, договора можно обратиться в администрацию детского сада и объяснить ситуацию, тем самым может появиться возможность встать на очередь и после получения собственности все оформить законно», — объясняет юрист компании «Пересвет-Инвест» Ирина Мусатова.

Вторая проблема — продажа квартиры. Согласно закону, при отсутствии регистрации права собственности на объект недвижимости лицо не вправе совершать сделки, направленные на его отчуждение. Однако, как замечает генеральный директор агентства элитной недвижимости Bontop Realty Евгения Коростелева, реализовать квартиру можно путем заключения договора уступки права требования, предварительного договора купли-продажи или даже путем расторжения договора долевого участия с застройщиком и заключения нового договора долевого участия с покупателем. Однако цена в этом случае будет ниже на 15–20%, чем при продаже жилья. Евгений Скоморовский добавляет, что существуют и другие ограничения — в частности, отсутствие права собственности усложнит проведение перепланировки или переустройства помещения. А отсутствие прописки может повлечь проблемы при приеме на работу, офор-

муления кредита, загранпаспорта, лицензии на огнестрельное оружие.

Мария Литинецкая обращает внимание, что ст. 139 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ), которая являлась единственной статьей, регулировавшей управление в строящихся домах и разрешавшая создание ТСЖ будущими собственниками помещений в строящемся многоквартирном доме, была признана утратившей силу. Теперь, согласно п. 13 ст. 161 ЖК РФ, в течение десяти рабочих дней с момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. До заключения договора между застройщиком и выбранной по конкурсу компанией управление домом осуществляется или застройщиком, или управляющей компанией, привлеченной строительной компанией. «Таким образом, получается, что создавать ТСЖ до получения прав собственности нельзя», — объяснила госпожа Литинецкая.

Управляющая компания, как правило, является «дочерней структурой» застройщика. Конкуренентов нет, в результате компания получает полный карт-бланш и устанавливает завышенные цены на услуги. «Теоретически жилец может обратиться в суд, — замечает Олег Сухов. — По логике эксплуати-

рующая компания должна проиграть, но парадокс в том, что в большинстве случаев суды решают вопрос не в пользу жильцов».

Спасение в приватизации

Впрочем, любя из вышеперечисленных проблем лишь добавляет жильцу дополнительные неудобства. Более серьезная проблема заключается в том, что может появиться другой человек, имеющий права на занимаемую им квартиру. Как рассказал Олег Сухов, 29 покупателей квартир заселились в дом №9 по улице Дмитриевского пять-шесть лет назад, прожили в квартирах шесть лет и были поставлены перед фактом, что их квартиры принадлежат другим собственникам. Жилье приобреталось через компанию «Энергостройкомплект-М», с которой основной застройщик проекта ЗАО «Пересвет-Инвест» к тому времени расторг договор соинвестирования. Деньги от продажи квартир «Пересвет-Инвест» не получал, и нет ничего удивительного, что жилье в собственности компания оформила на себя. «Перовский суд уже три года разбирается с данными делами, но не в пользу дольщиков», — говорит Олег Сухов. При этом, заметил адвокат, у дольщиков немного шансов вернуть вложенные в покупку квартир деньги, так как компания «Энергостройкомплект-М» признана банкротом.

Сегодня гарантию на получение прав собственности может дать покупателям

лишь договор долевого участия (ДДУ). Если квартира куплена по закону 214-ФЗ, рассуждает Евгений Скоморовский, то правообладатель может самостоятельно, независимо от застройщика оформить право собственности, так как ДДУ после его заключения регистрируется в Регистрационной палате. А после того как дом построен, покупатель регистрирует на себя право собственности. Генеральный директор «МИЦ-Девелопмент» Сергей Хоршков замечает, что если по вине застройщика сроки будут нарушены, то к нему будут применены серьезные штрафные санкции.

Директор юридического департамента УК «Эталон» Виктория Цытрина считает, что задержка с передачей прав собственности станет меньше, если в Москве пройдет масштабная приватизация земель. Эксперт апеллирует к опыту северной столицы, где сегодня строители возводят объекты на участках, выкупленных у города и других собственников. В результате сложностей с оформлением прав собственности практически нет. «В северной столице застройщики указывают реальные сроки и стараются их соблюдать», — подытожила госпожа Цытрина.

Денис Тыкулов,
главный редактор
«Гдеэтодом.ру»,
специально для «Дома»

Коммерсантъ

издательский дом

Ежедневная общенациональная деловая газета «Коммерсантъ»

Главные новости о событиях в бизнесе, политике, обществе, культуре и спорте

Подписные индексы указаны на сайте kommersant.ru в разделе «Подписка»

А мы крепчаем

4-комнатные квартиры по отличной цене

ДОМ СДАН. ЗАСЕЛЕН. ИПОТЕКА.

**ПОСЛЕДНИЕ МЕТРЫ
В ПРЕСТИЖНОЙ МОСКВЕ!**

М Кунцевская

Е. Будановой 5
улица

Молодо! Зелено! Выгодно!

961 40 09

564 88 78

