

ДОМ законодательство

Страховка от недостроя

долевое инвестирование

Новый губернатор Московской области Сергей Шойгу, едва приступив к работе, заявил о необходимости оперативно заняться решением проблем обманутых дольщиков. Вслед за этим события стали развиваться очень быстро: назначение Александра Когана министром по долевному жилищному строительству, законопроекты Минфина об обязательном страховании и раздельных счетах — все это наводит на мысль о том, что власти, похоже, все-таки взялись за проблемы дольщиков.

Спецсчет не для всех

В конце июля на сайте Министерства финансов РФ был размещен текст законопроекта, предполагающего обязать застройщика открывать отдельный банковский счет для осуществления операций с денежными средствами дольщиков. Таким требованием Минфин предложил дополнить ст. 18 ФЗ-214, посвященную использованию застройщиком денежных средств частных инвесторов.

Законопроект оговаривает, что застройщик не вправе зачислять на отдельный банковский счет для операций со средствами дольщиков другие финансы. Застройщик может использовать деньги дольщиков для возмещения затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства жилья, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Чиновники уверены, что раздельные банковские счета позволят фиксировать поступление и расходование денежных средств каждого дольщика по каждому строящемуся объекту недвижимости.

По словам руководителя службы розничного кредитования банка «Московское ипотечное агентство» Наума Либкинда, пока нет разъяснений о порядке работы указанных счетов и целях их введения, сложно судить об эффективности этой меры. «Застройщику нужны деньги на стройку, и от того, что деньги будут лежать на счете, новые объекты сами не построятся», — заметил эксперт. — Вообще, строительство как бизнес-проект подразумевает значительную долю риска. Иногда даже застройщик с безупречной репутацией не в состоянии завершить в срок начатое — все помнят 2008 год. Решение проблемы могло бы стать стимулирование продаж уже готового жилья теми же застройщиками, как чаще всего происходит в развитых странах: люди покупают готовый продукт, а не права требования».

ОСАГО для дольщиков

Не успел Минфин внести предложение о раздельных счетах, как Госдума приняла в первом чтении поправки к проекту федерального закона №643875-5 «О взаимном страховании гражданской ответственности лиц, привлекающих денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов (застройщиков)». Авторы доку-

мента депутат Госдумы Александр Хинштейн и министр правительства Московской области по долевному жилищному строительству, ветхому и аварийному жилью Александр Коган предложили ввести обязательное страхование ответственности застройщиков перед дольщиками.

В пояснительной записке отмечается, что это будет взаимное страхование на некоммерческой основе — создание единого взаимного фонда денежных средств, исключающего распределение прибыли между членами общества взаимного страхования. Объектом страхования будут имущественные интересы членов общества, связанные с риском его гражданской ответственности перед выгодоприобретателем, которая может наступить в связи с неисполнением застройщиком в результате наступления страхового случая обязательства о передаче выгодоприобретателю в собственность жилого помещения.

Александр Коган отметил, что основная цель законопроекта — сделать механизм привлечения средств граждан более надежным. «Долевое участие в строительстве — дополнительный финансовый ресурс для стройкомплекса, возможность для граждан решить жилищную проблему», — пояснил министр. — Но сегодня инвестирование в строительство для граждан — это лотерея: то ли окажешься в числе счастливых обладателей квартиры, то ли обманутым дольщиком.

Правда, пока не очень понятен и прозрачен механизм, которым планируется защитить права дольщиков: слишком велики предполагаемые страховые суммы и риск нецелевого их использования, в особенности при схеме с ОВС (обществом взаимного страхования). Кроме того, пока предполагается, что обеспечение такого страхового фонда будет возложено на застройщиков, которые с большей долей вероятности относятся к возникшим затратам на стоимость жилья, то есть возложат их на покупателей.

Есть и еще одна сложность: ОВС — это организация, которая может быть подвергнута процедуре банкротства. Нечто похожее уже произошло, правда, в другой области — с Гильдией аудиторов ИПБР, которая была исключена из Госреестра саморегулируемых организаций решением Минфина. «Меж тем компенсационный фонд гильдии (аналог страхового) аудиторским организациям, являющимся членами гильдии, ник-



ЖК «Форт Кутузов»: один из самых знаменитых московских недостроев ФОТО СЕРГЕЯ КИСЕЛОВА

то возвращать не собирается», — рассказала генеральный директор аудиторской компании «Смаль и партнеры» Светлана Лилипутина. То же самое может произойти и с обществом взаимного страхования. По словам эксперта, в законопроекте есть важный пункт: «Общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщика — единая некоммерческая организация», то есть юридическое лицо, которое зависит от многих факторов и может быть подвергнуто банкротству, отметила глава аудиторской компании.

И, наконец, многих беспокоит то, что расходы на страхование лягут на плечи многотрадных покупателей жилья, то есть приведут к существенному подорожанию «квадрата».

По словам Александра Когана, по укрупненной оценке, приближительная стоимость подорожания 1 кв. м в результате

применения системы страхования взаимной ответственности застройщиков — около 4%. «С учетом того что законодательная база по регулированию долевого участия граждан в последние годы была значительно изменена, предполагается снижение количества случаев банкротства застройщиков, а значит, и процент удорожания жилья при использовании взаимного страхования составит до 1%», — пояснил автор законопроекта.

На первый взгляд цифры небольшие, но дополнительные гарантии и связанные с ними расходы, как показывает практика, всегда могут стать поводом к неконтролируемому повышению цен. К тому же девелоперы сомневаются, что резерва ОВС и страховых компаний, если они примут участие в этом деле, будет достаточно.

«Прежде всего в предлагаемой системе страховую премию должны уплачивать за-

стройщики», — отметил советник президента ФСК «Лидер» Григорий Алтухов. — Страховать будет ответственность в отношении каждого объекта долевого строительства. Страховой случай наступает после того, как застройщик признан банкротом и в отношении его введено конкурсное производство. Обычно это происходит через два-три года после фактической заморозки проекта. То, что гарантии возврата вложенных средств при объявлении застройщика банкротом возрастают, это, конечно, плюс. Но размер страховых взносов застройщика определяется страховым обществом, а выбор последнего остается на совести застройщика. Поэтому возможны ситуации, когда страховых резервов не хватит на покрытие убытков дольщиков либо из-за большого объема банкротств в кризисной ситуации, либо из-за мошеннических действий застройщика или самого страхового общества».

Из-за непомерно раздутых цен на рынке недвижимости возникает вполне закономерное ощущение, что обязательное страхование не спасет от появления новых обманутых дольщиков, но зато даст повод повысить цены на строящиеся жилье.

Тем, кто уже рискнул сыграть в рулетку с недобросовестными девелоперами, новые инициативы правительства и депутатов ничего утешительного пока не несут, — заявила директор юридического департамента ГК СУ-155 Анна Гузина. — Куда важнее проанализировать, что могут изменить поправки в действующие законы для тех, кто сейчас принимает решение о покупке квартиры».

Страховщики против!

Минфин высказал позицию, и депутаты ее одобрили — законопроект может быть поддержан при условии, что ко второму чтению в него будет внесена поправка в части возможности застройщика добровольно выбрать один из трех видов страхования: ОВС (общество взаимного страхования), банковская гарантия или коммерческое страхование.

Последний пункт вызвал ожесточенные споры среди страховщиков. Директор департамента страхования финансовых рисков и ответственности ОАО «АльфаСтрахование» Зинаида Кузьмина отметила, что страховщики выступают против использования механизма страхования в данном случае. «Для всех является очевидным тот факт, что размер финансовых гарантий, достаточный для компенсации понесенного ущерба, должен быть очень большим, сопоставимым с суммой рыночной стоимости квартир», — пояснила эксперт. — Очевидно, что российский страховой рынок не готов поддерживать такие страховые суммы в рамках страхования подобных рисков.

В данном секторе экономики относительно высокие риски наступления страхового случая. Модель бизнеса большинства игроков в обоих секторах такова, что они по факту живут в кредит, рассчитывая только на будущие поступления от клиентов. Малейшее изменение ситуации, отсутствие поступлений даже в краткосрочном перио-

де ведет к серьезным финансовым проблемам. По этим причинам нет возможности использовать западные перестраховочные емкости, так как западные компании по перестрахованию не готовы брать на себя такие риски».

Нет дольщика — нет проблемы

Профессиональное сообщество давно готово к диалогу с властями для проработки всех юридических недостатков строительной отрасли и законодательства в области недвижимости. Эксперты не раз высказывали предложения по решению проблем обманутых дольщиков.

«Необходимо повысить прозрачность строительной отрасли, а также дать дольщикам возможность запрашивать и получать информацию о финансовом положении застройщика», — пояснил старший юрист компании Storm Properties Евгений Головин. — Нужно создать дополнительные инструменты воздействия дольщиков на недобросовестных застройщиков».

Анна Гузина уверена, что количество подобных конфликтов уменьшится с прекращением точечной застройки и внедрением механизма комплексного освоения территорий. «В этом случае обязательства компаний-подрядчика будут касаться застройщика большого числа жилых домов и объектов социально-бытовой инфраструктуры», — пояснила эксперт. — Естественно, реализовывать такого рода проекты смогут только крупные компании, обладающие опытом работы и необходимыми производственными мощностями. Одновременно с ними будет проще справиться, а их финансовые ресурсы обеспечат строительство заявленного объема площадей».

Некоторые эксперты склоняются к более радикальным методам: «Проблема обманутых дольщиков перестанет существовать, когда перестанет существовать понятие «дольщик», — заявил начальник отдела сопровождения сделок компании «Загородный проект» Михаил Желтов. — Когда будут созданы правовые, финансовые и организационные институты, позволяющие застройщикам быстро и под небольшие проценты привлекать денежные средства и продавать уже готовый продукт, прошедший все стадии получения исходно-разрешительной документации, строительства, сдачи в эксплуатацию и оформления права собственности».

Но что бы ни делали власти, застройщики и чиновники, никакие полисы и раздельные счета не смогут избавить дольщика от необходимости самостоятельно оценивать репутацию и финансовое положение застройщика. Добросовестный девелопер всегда останется добросовестным, а нечестный — на руку застройщик — мошенником. Причем, как показывает практика, от долготоя не застрахован ни один из них. Поэтому спасение утопающих в данном случае именно в руках самих утопающих: если не гнаться за выгодой, не рисковать и не покупать жилье на стадии котлована по ценам явно ниже рыночных, то шансы стать обманутым дольщиком будут стремиться к нулю.

Мария Лукина

Суд да доля

ТЕХНОЛОГИИ

Оформление права собственности в уже сданных новостройках затягивается на годы. И единственным способом вести жизнь в нормальное русло становится иск. Постепенно сложилась практика, когда суды, по сути, превратились в «регистрационные» органы. Это ненормальная схема, к которой, однако, приходится приспосабливаться, чтобы минимизировать потери.

Договор — дело второстепенное

Помимо строительства самого дома качественно и в срок есть две основные формы обязательств застройщика перед городом по инвестконтракту: материальное обременение, или «натура», — дополнительное строительство школы, детского сада, электростанции, дороги и т. п., и «деньгами» — определенной долей построенного жилья (например, 30%) в денежном выражении по рыночной стоимости. Бывает, как правило, в экономклассе, что город берет свою долю квадратными метрами. Возможны и смешанные варианты. И все варианты — «уже».

В первом случае застройщик стремится как можно быстрее построить дом: деньги дольщиков помогут закрыть банковский кредит. Дольщики же задирают голову и смотрят на то, как строится дом, а мимо котлована под школу проходят спокойно. Не понимая, что на его дне заложена мина будущей проблемы: без готовой школы инвестконтракт закрыт не будет.

Во втором случае — с «денежным выражением рыночной стоимости» — дело совсем плохо: слишком уж забька материя. «Случается и так, — осторожно отмечает генеральный директор «МИЦ Девелопмент» (ГК МИЦ) Сергей Хорошков, — что во время строительства приходят новые власти (местные администрации) и пытаются пересмотреть условия инвестконтракта в менее выгодную для застройщика сторону».

Всегда категорично характеризует ситуацию партнер компании Chesterton Екатерина Тейн: «Из самых ярких примеров — события последних лет, когда застройщикам удалось наконец согласовать с админис-

трацией Лужкова долю города, а пришли новые чиновники и отменили старые договоренности. И все началось снова: опять решалось, как город забирает свою долю — деньгами или метрами, по какой цене и т. д. У некоторых застройщиков этот процесс затянулся уже более чем на три года».

Казалось бы, все это не должно касаться приобретателей жилья, для них решением всех проблем должен был стать 214-ФЗ о долевом строительстве и, соответственно, договоры долевого участия (ДДУ) между застройщиком и дольщиком, который становится почти равноправным участником процесса.

«Договор долевого участия принципиально отличается от всех «серых» схем», — поясняет директор юридического департамента Агентства по ипотечному жилищному кредитованию Анна Волкова. — В ДДУ должен быть оговорен срок передачи объекта участнику строительства после подписания передаточного акта, на основании которого дольщик может зарегистрировать право собственности на переданную ему квартиру».

Проще говоря, после сдачи дома в эксплуатацию дольщик (официально, «соинвестор», между прочим) по определению становится владельцем своей доли. Застройщик не продает (!) дольщику приобретаемую по ДДУ квартиру, он лишь обязан оформить комплект документов. Обеспечить обмер со стороны БТИ, подписать с дольщиками упомянутые передаточные акты, а главное, передать в Росреестр (ФРС) документацию по реализации проекта. Изучив которую Росреестр даст «добро» на государственную регистрацию прав собственности участников долевого строительства.

Как видите, «простота» и здесь не намного лучше «воровства»: по какой бы схеме ни строились отношения между застройщиком и приобретателем жилья — «белой или «серой», если другие отношения — между застройщиком и городом — остаются «черными», приобретателю жилья проблем не избежать. Власти могут затянуть как прохождение документов после сдачи дома в эксплуатацию, так и саму сдачу дома.

Инвестконтракт остается инвестконтрактом, споры о «доле города» не прекратятся,

и в этих спорах все средства хороши. Повторим, по какой бы схеме ни продавался квартиры. Екатерина Тейн напоминает о судьбе многострадального дома на Арбате, 27–29, который был достроен еще в 2008 году, но только в этом году сдан в эксплуатацию, подсоединен к коммуникациям и владельцы получили возможность начать оформление права собственности... по суду.

Подайте на меня иск

По словам управляющего директора SOHO Estate Ирины Егоровой, только в сегменте дорогой недвижимости столицы порядка 80% покупателей получают права собственности на квартиру через суд.

«Процедура признания права собственности через суд позволяет значительно ускорить получение заветного документа, тем более что законом данная возможность прямо предусмотрена», — говорит заместитель председателя коллегии адвокатов «Вашь юридический поверенный» Владислав Капканов. — Стоит отметить, что суд регистрирующим органом ни здесь, ни в любом другом случае не является, он выносит решение, которое становится обязательным для регистрирующего органа. Застройщик и собственники жилья идут на это в общем желании покончить с мутной процедурой».

Юрист считает целесообразным введение ответственности для обеих сторон: как для застройщиков, так и для застройщиков, которые следовало бы обязать рассматривать документы в течение определенного срока, по истечении которого, если задержка произошла по вине госоргана, согласование следует признать пройденным положительно. Впрочем, кто будет определять вину? Очевидно, все тот же суд... Особая песня — штрафы. «При нарушении сроков по сдаче дома, — напоминает юристконсульт департамента оформления недвижимости компании «НДВ-Недвижимость» Ксения Архипова, — администрация, с которой у застройщика заключен инвестиционный контракт, может взыскать с него штрафные санкции, но подписывая акт реализации инвестиционного контракта до выплаты указанных штрафов. А без акта невозможно зарегистрировать дом-новостройку и зарегистрировать право собственности».

Кого таким образом защищает администрация — не совсем понятно. Формально — приобретателей жилья независимо от схемы приобретения. Фактически создавая им же массу проблем. Это не говоря о тех случаях, когда срок сдачи срывается, мягко говоря, по спорным обстоятельствам. Сроки поджимают, но именно в это время администрация вдруг резко «озабочивается» состоянием дел в компании или на объекте вплоть до чистоты колес транспорта, выезжающего со стройплощадки.

Да, при этом право на штрафные компенсации получают и дольщики, те, кто приобретает жилье в соответствии с 214-ФЗ — по ДДУ. Но это удовольствие для откровенных сутяг: несколько месяцев задержки в вводе дома в эксплуатацию, а затем несколько лет судебных заседаний — и уходит выиграть с застройщика тысяч 200. Поворот, кому-то где-то однажды удалось отстоять сумму, которой как раз хватало на машиноместо. Большинство же предпочитает быстрее получить квартиру.

К чести 214-ФЗ, если уж дом введен в эксплуатацию, а закрыты инвестконтракт затягивается, застройщик просто подталкивает дольщиков зарегистрировать право собственности... через иск к самому застройщику. Часто ставя иски на поток, просто навязывая дольщикам эту «юридическую услугу!» Да те и не сопротивляются: так быстрее. Для застройщика стимул тот же.

«Суд с властями и другими хозяйствующими субъектами может тянуться годами, в то время как девелопер заинтересован в том, чтобы в срок выполнить свои обязательства перед дольщиками», — поясняет расклад Сергей Хорошков. Второй повод обратиться в суд формулирует Екатерина Тейн: «Для многих застройщиков это единственный выход, когда они не могут прийти к взаимопониманию с администрацией по стоимости доли города». Наконец, третий плюс для застройщика, названный Анной Волковой, поистине фееричен: «В данном случае для застройщика это экономия ресурсов на оформлении документов». Излишне объяснять, что ответчик всячески стремится проиграть процесс, то есть иск — чисто технический.

В бассейне с акулой

Итак, кто же желает в этом бассейне с акулами простому человеку, покупающему квартиру в Москве?

Можно присмотреться к объекту, который девелопер строит на участке, выигранном на аукционе на право аренды. Тем более что еще полтора года назад мэр столицы Сергей Собянин заявил о стремлении перейти от инвестконтрактов к аукционам, как наиболее эффективной и наименее коррупциогенной форме девелопмента.

«Конкурс на участки и работа в соответствии с 214-ФЗ предполагают прозрачность оформления новостройки в собственность», — уверен Сергей Хорошков. — Адрес на будущий дом открывается еще до того, как начнется строительство, а не после того, как дом построен и сдан. Это означает, что оформление права собственности пройдет без всяких проволочек».

Действительно, нет никакого инвестконтракта и никакой «доли города»: девелопер за все заплатил сполна на аукционе. Но есть одно «но». Слишком мало девелоперов, способных выложить немалую сумму на аукционе, а среди них мало тех, кто готов этой суммой рисковать: условия аренды ужесточаются, сроки на строительство сокращаются, возможности администрации в части контроля «чистоты колес» все те же.

Наконец, идея фикс нового градоназначения — решение транспортно-инженерных проблем, которое среди прочего мыслится через резкое сокращение строительства в пределах МКАД. Разговор властей с девелоперами, которые в свое время купили перспективные участки в променах и закупаются о желании открыть проект, часто начинается с фразы: «Уменьшайте проектные объемы на треть!» На этот разговор и заканчивается. Так что вала аукционов по аренде новых участков под строительство, кажется, не предвидится.

Ужасы спасательной операции прошлых лет по защите обманутых дольщиков, когда власти пытались отделить «овец от козлищ» — покупателей «для себя» от «спекулянтов», показали, что тем, кто инвестирует в недвижимость, следует быть особенно аккуратными.

«Существует так называемая мертвая зона, когда сделка купли-продажи квартиры без рисков невозможна», — предупреждает управляющий директор SOHO Estate Ирина Егоровая. — Это тот период, когда договор соинвестирования заканчивается со сдачей дома в эксплуатацию, а право собственности пока не получено. До и после безопаснее. Но «до» — дороже».

«Нужно внимательно читать договор, который предлагается подписать, и выяснять возможности отчуждения квартиры до оформления права собственности», — напоминает вечную истину юрист офиса «Академическое» компании «ИНКОМ-Недвижимость» Наталья Киселева. — Зачастую продажа возможна только с письменного согласия застройщика, а также с обязательным его, застройщика, участием. Это однозначно может повлечь дополнительные затраты, избежать которых не получится, а также технические трудности, так как гарантировать дачу данного согласия на продажу сложно».

Не совсем понятно, что настраивает застройщика столь негативно к переуступкам прав требования среди дольщиков-соинвесторов — версии гуляют разные, вплоть до конспирологических: опасений «рейдерских атак на объект». Но санкции часто разрабатываются недетские.

И еще на одну опасность указывает директор управления продаж и маркетинга «ЮИТ СитиСтрой» Алексей Харитонов: «Если собственность оформляется годами, квартира может быть переуступлена многократно, а эта цепочка переуступок всегда повышает степень риска, и при покупке такой квартиры проверять необходимо всю возникшую цепочку».

В целом, считает эксперт, схема работает, однако подобные случаи не должны носить массовый характер из-за проблем застройщика с регистрацией собственности или его нежелания работать по 214-ФЗ. Инвестору, который озабочен не только доходностью, но и прозрачностью, хорошей ликвидностью объекта, лучше смотреть в сторону объектов с ДДУ», — заключает Алексей Харитонов.

Альберт Аюкян