

ДОМ законодательство

Мнимый банкрот

судебная практика

Оформление прав собственности на квартиры через суд стало в Москве и Московской области распространенной практикой. Теперь же через суд — в данном случае через арбитраж — можно оформить права и на жилые помещения, купленные у застройщика, который в это время проходит процедуру банкротства.

Защита права

12 июля были внесены изменения в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Глава 9 этого закона была дополнена параграфом 7 «Банкротство застройщиков», который регулирует порядок разрешения споров между компаниями-застройщиками и приобретателями недвижимости. Изменения вступили в силу 15 августа.

На практике использование нового правового механизма возможно в том случае, если до оформления права собственности дольщиком в отношении компании-застройщика введена процедура банкротства. Другими словами, если судом рассмотрено заявление заинтересованного лица о признании застройщика банкротом и такое заявление признано обоснованным.

В зависимости от того, введен дом в эксплуатацию или нет, возможно несколько способов защиты нарушенного права приобретателя недвижимости. «Если дом введен в эксплуатацию и квартира фактически передана приобретателю, то такой приобретатель вправе обратиться в суд с требованием о признании права собственности на квартиру», — рассказывает Алексей Паршиков, управляющий партнер юридической компании «Претор». — Для этого необходимо представить в суд следующие документы: договор, на основании которого у приобретателя возникли права на квартиру (договор участия в долевом строительстве, договор купли-продажи жилого помещения в объекте строительства и др.); документы, подтверждающие оплату по договору о приобретении квартиры (платежные поручения, квитанции к приходным кассовым ордерам и др.); документы, подтверждающие фактическую передачу квартиры приобретателю. Суд в таком случае может признать право собственности на квартиру за конкретным приобретателем недвижимости. При этом решение суда является основанием для оформления права собственности на квартиру в регистрирующем органе и, соответственно, получения свидетельства о государственной регистрации права.

«Если дом не введен в эксплуатацию, то приобретатели квартир вправе просить суд включить их требование о передаче квартиры в специальный реестр требований кредиторов о передаче жилого помещения или же вместо требования о передаче жилого помещения просить суд вернуть уплаченные за квартиру денежные средства. В таком случае требование об уплате денежных средств включается в реестр денежных требований кредиторов», — объясняет Алексей Паршиков.

Приобретатель недвижимости представляет в суд аналогичный пакет документов (кроме документа, подтверждающего фактическую передачу квартиры, поскольку

дом еще не введен в эксплуатацию). Кроме того, закон обязывает лицо, обратившееся в суд, возместить расходы на уведомление иных кредиторов о заявленном требовании. Это необходимо для того, чтобы иные кредиторы могли при необходимости представить свои возражения по заявленному требованию (к сожалению, встречаются случаи двойных продаж одной и той же квартиры разным лицам, соответственно, кредиторы должны иметь полную информацию о процессе банкротства и заявленных требованиях для защиты своих прав и законных интересов).

Все требования рассматриваются в судебном заседании, по результатам которого суд выносит определение о включении требований приобретателя недвижимости в соответствующий реестр или об отказе в таком включении.

Ситуация с нежилыми помещениями не столь однозначна, как с квартирами, — рассказывает адвокат. — В судебной практике нет единообразия при решении этого вопроса, поскольку законом не определен четкий механизм признания права собственности на нежилые помещения в новостройках или включения требования о передаче такого помещения в соответствующий

реестр при банкротстве застройщика. Основная масса судов отказывает приобретателям нежилых помещений, толкуя закон буквально и не желая применять по аналогии нормы, регулирующие отношения между застройщиками и приобретателями квартир».

Эксперты ожидают внесения в обозримом будущем соответствующих поправок в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» либо появления разъяснений вышестоящих судов о том, как следует применять законодательство о банкротстве в отношении нежилых помещений.

Обычная практика

Что касается оформления в собственности жилой и нежилой недвижимости через суд у застройщиков, которые пусть и не проходят процедуру банкротства, но по каким-то причинам не могут сделать это для дольщиков сами, то она не изменилась (см. личный опыт на этой странице). Более того, иногда сами девелоперы рекомендуют покупателям квадратных метров поскорее обращаться в официальные инстанции. Так поступил, например, Первый строительный трест — девелопер жилого комплекса «Шоколад» на Алтуфьевском шоссе.

БЫСТРО И ЭФФЕКТИВНО

О своем опыте ведения дел по оформлению в собственность квартир в новостройках рассказывает АЛЕКСЕЙ ПАРШИКОВ, управляющий партнер юридической компании «Претор». Клиенты, для которых мне пришлось оформлять права собственности на квартиру через суды, покупали ее у таких застройщиков, как СУ-155, ЗАО «Воинвестстрой» (в данный момент в процедуре банкротства), СК «Альгаир» и ЗАО «Интеко».

Суды с целью оформления жилой недвижимости в собственность стали в Москве и Подмоскovie совершенно обыденной и распространенной практикой. Раньше покупатели недвижимости обращались к адвокатам, как правило очажившись оформить право собственности через застройщика (их кормили завтраками месяцами). Однако в последнее время процедура оформления права собственности через суд стала довольно популярной, покупатели о ней уже хорошо знают, поэтому приходят к адвокатам сразу же после ввода дома в эксплуатацию. Если у покупателя недвижимости есть на руках все необходимые документы (договор и документы об оплате), необходимо идти в суд, поскольку это наиболее быстрый и эффективный способ получить право собственности на квартиру.

Однако встречаются случаи, когда документы оформлены ненадлежащим образом (подписаны неуполномоченным лицом, нет документов о полной оплате и т. д.). В таком случае идти в суд опасно. Добросовестные застройщики даже при наличии таких про-

блем в документах в итоге оформляют право собственности на квартиры на имя покупателя, в суде же можно получить отказ в удовлетворении иска. Таким покупателям мы рекомендуем дожидаться оформления права собственности через застройщика либо

оформлять у застройщика недостающие (или переформатировать неправильно оформленные) документы и только после этого обращаться в суд.

Для моих клиентов оформление стандартным путем (без суда) было возможно, однако получение максимально оперативного оформления права собственности на квартиру права собственности без суда занимает от года (в лучшем случае) до двух лет с момента ввода дома в эксплуатацию. Оформление же через суд длится от трех до шести месяцев. Соответственно, основная причина обращения в суд — возможность максимально оперативного оформления права собственности. Кроме того, недобросовестные застройщики иногда специально затягивают оформление документов и пытаются требовать от приобретателей разного рода доплаты в обмен на необходимый для регистрации права собственности пакет документов.

Что касается искового заявления, то оно строится по стандартной формуле. Сначала описываются обстоятельства возникновения права на квартиру (реквизиты и дата заключения договора, порядок произведенных расчетов). Далее указывается, что ответчик не исполняет свои обязательства по передаче квартиры в собственность покупателю. Даются ссылки на нормы гражданского законодательства, в соответствии с ко-

торыми одним из способов защиты нарушенных прав является признание права в судебном порядке.

Как правило, застройщики либо поддерживают такого рода требования покупателей квартир, либо оставляют вынесение решения на усмотрение суда, то есть не препятствуют оформлению права собственности на квартиры. В моей практике был случай, когда застройщик занял активную позицию против заявленных покупателям требований, но это было связано с тем, что покупателем являлся один из бывших руководителей компании, причиной расставания с которым стал серьезный внутренний конфликт (это была скорее месть).

Стандартные сроки получения вступившего в законную силу решения суда — от трех до шести месяцев. В моей практике был случай, когда дело рассматривалось больше года (ответчик затягивал процесс, а также инициировал назначение почерковедческой экспертизы, проведение которой занимает много времени). Однако и в этом деле нам удалось выиграть суд и оформить права собственности.

Иногда покупатели недвижимости объединяются и подают коллективный иск. Если документы оформлены правильно, коллективный и индивидуальный иски имеют равные шансы на успех. Объединение дольщиков в первую очередь связано с тем, что юристы и адвокаты в случае большого количества клиентов дают значительную скидку на услуги и расходы покупателей на оформление права собственности минимизируются.

«В наши дни можно столкнуться с достаточно абсурдной ситуацией: дом по актам передан застройщиком жильцам, но свидетельство о собственности на них не оформлено. И судебный иск является вынужденным действием для решения существующих проблем как для жильцов, так и для застройщика», — рассказывает управляющий директор Первого строительного треста Алексей Демьянчук. — Являясь единственным собственником новостройки, застройщик обременен массой обязательств и дополнительных расходов, связанных с вопросами по содержанию дома. И обращение в суд за оформлением права собственности зачастую чуть ли не единственный способ снять с себя эти обязательства».

Подобная ситуация, по словам девелопера, возникает из-за нерасторопности исполнительной власти. «В качестве примера мы можем привести ЖК «Шоколад», по которому все документы были подготовлены более года назад и переданы в органы исполнительной власти. Но до сих пор бумаги ходят по коридорам. Четко обозначить причину, по которой не происходит закрытие инвестиционного контракта, нам не могут. Из-за этого страдают и жители, которые не могут воспользоваться социальными благами из-за отсутствия регистрации, и сам застройщик. В нашем случае, касаемо объекта «Шоколад», мы подали исковое заявление в суд на бездействие со стороны правительства города Москвы», — рассказывает Алексей Демьянчук. — Покупателям, которые добиваются получения собственности, мы, как клиентоориентированная компания, не можем отказывать в отстаивании своих прав через суд и оказываем консультацию по этим вопросам. Потому что в данной ситуации застройщик несет и репутационные, и финансовые издержки на содержание дома, где уже больше года живут люди».

В августе 2011 года, согласно закону, Первый строительный трест подал в префектуру пакет документов на закрытие инвестиционного контракта на строительство жилого дома по адресу Алтуфьевское шоссе, д. 85, в полном объеме со стороны инвестора в полном объеме.

«Согласно регламенту правительства Москвы, в течение месяца нам должны были дать ответ», — говорит Демьянчук. — Ни письменного отказа, ни какой-то информации о замечаниях нами получено до сих пор не было, и нет никаких перспектив ее получить. В кулуарах чиновники говорят, что причина — во взаимоотношениях между департаментами и в разной трактовке положений инвестиционного контракта внутри городских структур. А также в частой сме-

не руководителей департаментов, которые не спешат принимать решения».

В этой ситуации страдают обе стороны: и компания, вынужденная нести затраты на содержание дома вне бюджета проекта, и покупатели, которые приобрели квартиры, но не могут оформить право собственности и вследствие этого лишены своих законных прав: не могут получить регистрацию, оформить детей в детский сад, школу, получить медицинское обслуживание.

После очередного безрезультатного обращения представителями компании кабинетов чиновников «Первый строительный» подал исковое заявление в арбитражный суд города Москвы, которое принято к рассмотрению. Первое заседание назначено на 23 августа.

«Действительно, во многом ответственность за такое положение вещей лежит на исполнительных городских органах. Впрочем, вина застройщиков, которые могут грешить неисполнением всех обязательств по инвестиционным договорам, заключенным с городом, также нередкое явление. Получается, что форсирование процессов посредством подачи исковых заявлений о признании прав собственности позволяет людям планировать свою жизнь, не попадая в зависимость от застройщика и его отношений с чиновниками», — подтверждает Евгений Скоморовский, управляющий директор компании «CENTURY 21 Запад». — Однако застройщики заинтересованы в скорейшем оформлении прав собственности покупателями. Прежде всего потому, что до момента оформления прав застройщику сложнее взаимодействовать с жильцами по вопросам оплаты коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

Однако по наблюдению Евгения Скоморовского, ситуация с оформлением квартир в собственность сегодня нередко доходит до абсурда: люди могут жить на протяжении многих лет в квартире, права на которую не оформлены.

«Наша практика показывает, что не менее 50% квартир в новостройках бизнес-класса оформляются в собственность через суд. Клиенты стремятся ускорить оформление по многим причинам. Большинство необходимо постоянная регистрация по месту жительства. Процентные ставки по ипотеке в большинстве случаев снижаются после оформления квартиры в собственность, а доля квартир, приобретаемых хотя бы с частичным использованием кредитных средств, весьма заметна», — рассказывает

Ольга Соломатина



садовые
кварталы

ЖИЗНЬ В ЦЕНТРЕ ПРЕИМУЩЕСТВ

Элитный район клубных домов «Садовые Кварталы» на Фрунзенской — удивительное сочетание роскоши и домашнего уюта, эстетики ландшафта и элементов инфраструктуры, необходимых для жизни всей семьи.

ПЕНТХАУСЫ:
ВЫГОДНЫЕ УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ
подробная информация в офисе продаж

755 88 87
sadkvartal.ru

Проектная декларация на сайте
ОАО «Садовые Кварталы»