

Закон о долевом строительстве. ПЯТЬ ЛЕТ С ПРАВОМ ПЕРЕПИСКИ

Через пять лет после вступления в силу в закон о долевом строительстве № 214-ФЗ был внесен очередной пакет поправок. Третий по счету. Ситуация напоминает ту, которую несколько лет назад великолепно описал спикер Совета Федерации Сергей Миронов: «Правительство активно само предлагает законопроекты, проталкивает их и само же их исполняет. Иногда у нас **не хватает силы воли отклонить** такие законопроекты, и тут же в них вносятся поправки, а следом, хоть плачь, хоть смеяся, поправки к поправкам». Может быть, последние поправки — **завершающий штрих?**

Автор: Альберт АКОПЯН

Навряд ли. Заместитель председателя комитета Госдумы по бюджету и налогам, и один из авторов последних поправок, **Александр Коган** в ходе первого чтения признавал, что и эти поправки далеки от совершенства: «Мы реально понимаем, что только ужесточение закона к положительному результату не приведет, поэтому мы готовы совершенствовать его нормы в процессе обсуждения с участниками рынка».

Часть поправок, предложенных профессиональным сообществом, действительно были внесены в законопроект. Но судить об их эффективности можно будет нескоро. Если в первые два года действия закона доля договоров, заключенных в соответствии с 214-ФЗ, например, в столице достигла 16% общего объема, то в кризис она снова упала до 3,3%. Сегодня доля сделок по договорам долевого участия (ДДУ) всего лишь приближается к докризисному уровню. Об успехе же можно будет говорить, если прежний уровень будет существенно превышен.

»» КОМУ ОН ВООБЩЕ СДАЛСЯ?

Похоже, за истекшие пять лет от закона никто не выиграл. Раньше застройщики еще на стадии «колышков» продавали примерно треть будущих квартир, чего, как правило, хватало на завершение строительства. Остальное шло на расчеты с городом по инвестконтракту (также 30–35%), всевозможные и неизбежные «непредвиденные обстоятельства» и в прибыль.

Конечно, время от времени на рынке недвижимости появлялись мошенники, которые забивали колышки, нанимали несколько гастарбайтеров для обозначения рытья котлована, снимали офис с симпатичной девушкой для вполне реального приема денег у населения и разворачивали бурную рекламную компанию. Но уже к началу 2000-х таких случаев становилось все меньше. Без сговора с властными структурами они были невозможны, это стало слишком очевидным и наказуемым.

Разговоры о некоей особой защищенности, которую гарантирует 214-ФЗ по сравнению с остальными схемами строительства, тоже сомнительны. Договоры долевого участия в строительстве, заключенные в соответствии с 214-ФЗ, не могут защитить инвестора при банкротстве компании-застройщика. Доляшки являются

кредиторами третьей очереди, то есть при банкротстве компании-застройщика и распродаже ее активов имеют право на компенсацию последними, пропустив вперед конкурсных управляющих, банки, сотрудников компании и бюджет.

Хорошо, но кто должен был выиграть от принятия закона? По этому поводу эксперты не слишком церемонились с догадками: закона о долевом строительстве хотели несколько крупнейших полугосударственных банков, мимо которых, напрямую от покупа-

телей «кредитовались» застройщики. Закон о долевом строительстве запретил продажи до полного оформления документации на строительство и разрешил продавать только поднятые этажи. Это требование некоторые эксперты называли не иначе как «идиотским», поскольку до отделки, подключения к коммуникациям и сдачи дома эти «построенные» этажи имеют нулевую потребительскую стоимость.

Разумеется, девелоперы упорно сопротивлялись, изыскивая новые и новые схемы прямых расчетов



«покупатель-продавец». Невероятно, но сдались даже сами лоббисты закона. Сбербанк, в наблюдательный совет которого входят высшие чиновники правительства и администрации президента (причем лично принимавшие участие в разработке 214-ФЗ!), рекламировал... собственную схему об-

Именно за эту поблажку 214-ФЗ в пользу закона о жилищных накопительных кооперативах решил ухватиться **вице-премьер Игорь Шувалов**. В самом начале прошлого года он сообщил, что «правительство прорабатывает вопрос о возрождении в стране жилищных кооперативов». По сути,

званного достаточно, чтобы усомниться в осуществимости подобной процедуры в российских условиях.

«Там, где с огромными трудностями приходится сталкиваться крупным застройщикам, имеющим штаты юристов и выходы на административный ресурс, объединению граждан добиться реализации своих прав практически невозможно», — объясняет **управляющий директор CENTURY 21 Запад Евгений Скоморовский**.

Ставка была сделана на «дальнейшее совершенствование» 214-ФЗ.

Схема заключения с гражданами предварительных договоров на новостройку не становится вне закона, так как сама возможность их заключения никто не отменял, и отменить не может

хода закона о долевом строительстве! Всего-то требовалось, чтобы фактические покупатели открыли в банке «целевые депозиты», а застройщик, естественно, в этом банке кредитовался.

Власти забеспокоились. Увы, первая статья закона получилась слишком категоричной: назовите свою схему как угодно, но если, в конце концов, у того, кто платит, теоретически «может возникнуть право собственности на жилое помещение», то вы имеете право применять только один из этих двух законов. Либо сам 214-ФЗ, либо закон о ЖНК 215-ФЗ.

речь могла идти о фактической отмене 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов».

Слова о «возрождении» жилищных кооперативов (вовсе не отмененных) на деле означали расширение их функций. По словам Игоря Шувалова, законодательная база «возрожденных» кооперативов должна была быть готова уже в 2009 году. Тогда же вице-премьер обрисовал будущую жилищную политику примерно так: формируются кооперативы, местные власти выделяют им участки, а госбанки кредитуют строительство. Собственно, ска-

» НЕУЖЕЛИ НА ЭТОТ РАЗ?

Почему бы нет? «Думаю, под угрозой штрафов, а это от 500 тыс. до 1 млн руб. по каждому выявленному факту нарушений, застройщикам придется работать по-новому, — считает **юрист компании Penny Lane Realty Сергей Поправка**. — И ничего страшного не случится». Во-первых, как считает эксперт, изменения в 214-ФЗ содержат нормы, которые на руку застройщикам. Одна отмена НДС чего стоит, не говоря уже о бонусах попроще, вроде сокращения гарантийного срока на установленное в возведенных домах технического оборудования. Во-вторых, и до принятия изменений



в закон о долевом участии, доля игроков рынка, работавших по 214-ФЗ, доходила до 15–20%.

С коллегой согласна **заместитель генерального директора, директор департамента недвижимости концерна «КРОСТ»**

Марина Резвова: «Законодатель дал четкие правила, при которых не может быть отступлений, — договорные обязательства здесь четко прописаны. Это как правила дорожного движения: едешь на зеленый свет, на красный — стоишь. Так и здесь: хочешь привлечь денежные средства — только в рамках 214-ФЗ, заключил другой договор — штраф».

Не менее категоричен и **директор по маркетингу и продажам компании «Квартал Эстейт» Сергей Лушкин:** «После вступления в силу поправок к 214-ФЗ договор о долевом участии в строительстве становится единственным допустимым законом способом реализации квартир в строящихся домах, поскольку две другие предусмотренные законодательством схемы: жилищные кооперативы и жилищный сертификаты — очень специфичны. Не все застройщики смогли одновременно перевести продажи на законные рельсы — до сих пор даже некоторые известные компании продают квартиры в непостроенных домах по вексельной схеме или предварительному договору, заключаемому «задним» числом (по предварительным договорам не запрещено продавать квартиры в домах, введенных в эксплуатацию). Постепенно таких компаний будет оставаться все меньше, и застройщики научатся работать в новых условиях».

Эксперт считает, что, возможно, некоторые небольшие компании, для которых привлечение банковских средств под строительство затруднительно, будут и дальше продавать квартиры в обход 214-ФЗ, но покупатели постепенно сами начнут отказываться от любых «серых» схем.

Роль «общественного фактора» разъясняет **руководитель юридического департамента компании «НДВ-Недвижимость» Валерия Симонова:** «Большинство застройщиков считают необходимым переходить на реализацию имущественных прав на квартиры по договорам участия в долевом строительстве. Это продиктовано скорее общественным запросом,

нежели буквой не так давно внесенных поправок. Дело в том, что часть СМИ склонна заострять любую проблему до уровня сенсационности, поэтому граждане предпочтут приобретение новостройки у «правильного» застройщика, предлагающего заключить «правильный» договор. Да и «показательная порка» надзирающих органов не заставит себя долго ждать».

Возможны не только суды по искам контролирующих госорганов, но и иски от самих граждан, внесших деньги. Принятый закон дает им такую возможность. А именно: в случае привлечения денег лицом, не имеющим на это права и (или) привлекающим денежные средства для строительства

«Те, кто пожелает обойти закон, могут сами себя загнать в ловушку, — говорит Сергей Поправка. — Может быть, кто-то сыграет на том, что будет принимать не деньги на строительство, а «обеспечительные платежи». Но застройщик, придумав какие-то уловки, приняв деньги в нарушение закона, исказив истинную цель платежа, моментально окажется на крючке у дольщика. Ведь при возникновении каких-то разногласий, да просто если гражданин, внесший деньги, передумал покупать жилье, он может моментально обратиться в суд. Где расскажет,

Кто-то сыграет на том, что будет принимать не деньги на строительство, а «обеспечительные платежи». Но застройщик, придумав уловки, приняв деньги в нарушение закона, окажется на крючке у дольщика

в нарушение требований 214-ФЗ, гражданин может потребовать от лица, получившего денежные средства, немедленного возврата всей суммы, уплаты процентов по двойной ставке рефинансирования ЦБ, да еще и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков.

Стандартные схемы обхода основаны на вольных трактовках содержащейся в законе формулировки: «привлечение денежных средств граждан». Девелоперы уходят от закрепления в договоре фактической цели платежа — строительства и получения в дальнейшем в собственность жилья.

что его истинной целью было приобретение строящейся квартиры путем финансирования ее строительства, а вовсе не обеспечение заключения в будущем договора купли-продажи недвижимости. И уверяю вас, скорее всего, в такой ситуации судья будет на стороне обливающегося слезами покупателя, рассказывающего о том, что его, покупателя, детям скоро будет негде жить».

» А ЧЕМ ЭТОТ РАЗ ЛУЧШЕ?

«Но, конечно, окончательное понимание даст судебная практика», — считает Сергей Поправка, и с ним согласно большинство опрошенных экспертов.





«Неблагоприятная для девелоперов судебная практика, как по делам о взыскании с девелоперов административных штрафов, так и по ранее используемым вексельным схемам, — добавляет **заместитель руководителя юридического департамента компании «Сити-XXI век» Василий Шарапов.** — В любом случае внедрение каких-либо ответных альтернатив закону № 214-ФЗ в новой редакции в практику требует времени и связано теперь с более высокими юридическими рисками».

Эксперт подчеркивает, что по текущим проектам резкий переход девелоперов на договоры участия в долевом строительстве в большинстве случаев крайне затруднен. Земля обычно обременена ипотекой в обмен на банков-

ское кредитование. Поэтому требуется согласие кредиторов девелопера на последующий залог земли в пользу долевых инвесторов, либо поручительство. Для финансирования таких проектов девелоперы, по всей видимости, изберут какие-то другие способы.

«Следует подчеркнуть, — заключает Василий Шарапов, — что переход на работу в рамках закона № 214-ФЗ влечет существенное изменение схемы финансирования девелоперского бизнеса, а также ряд принципиально новых для девелоперов организационных усилий. Поэтому для такого перехода со стороны девелоперов потребуется время — от полугода до года — и дополнительные затраты».

Похоже, переход к 214-ФЗ, если и примет более заметный характер,

будет «разноскоростным» для разных сегментов рынка. «214-ФЗ нужен и востребован прежде всего покупателями жилья экономкласса: эти люди в своей массе не имеют собственного бизнеса, а значит, и тесного знакомства с фискальными органами и различными финансовыми схемами, — отмечает Евгений Скоморовский. — Гарантии и надежность — для них самое главное, а значит, застройщики жилья экономкласса будут стараться приводить всю документацию в соответствие с этим нормативным актом. На рынке это может отразиться таким образом, что некоторые объекты выйдут на реализацию с некоторой задержкой. Но это всего лишь вопрос времени».

В сегментах же «бизнес» и «элит» осталось немало число нераспроданных объектов с разрешительной документацией, оформленной еще до вступления 214-ФЗ в силу. Во-первых, как указывает эксперт, новая редакция закона не предусматривает приведения в соответствие с ним документации по тем объектам, которые уже находятся в стадии реализации. Во-вторых, психология потребителей этой ценовой категории несколько иная: они более гибкие, разбираются в схемах оптимизации расходов, готовы рисковать и оценивать риски. Поэтому массового «перехода» на оформление документов по 214-ФЗ здесь и не потребуется.

Евгений Скоморовский не склонен переоценивать ужасов массового наложения санкций на застройщика в случае срыва обязательств перед дольщиками: «Конечно, штрафные санкции прописываются, но инвестору прежде всего важны два момента: чтобы объект был построен в рамках сметы и в оговоренные сроки. Если условия нарушаются, то теоретически это может повлечь наложение штрафных санкций на девелопера. Однако на практике, не обанкротив застройщика, осуществить возврат денежных средств или истребовать штраф все равно будет сложно. Думаю, что в случаях нарушения сроков или выхода за пределы сметы, стороны не будут прибегать к санкциям, и все так же будут предпочитать договариваться в частном порядке».

«Что же касается вексельной схемы продаж, — добавляет эксперт, — то за последние три года ее использу-



ют все реже и реже: покупатели боятся иметь с ней дело. И вряд ли идею ожидает реинкарнация в том или ином виде».

Валерия Симонова прогнозирует, что те же девелоперы, которые по тем или другим причинам не имеют возможности либо желания перейти на новые пути реализации, не станут вносить принципиальные коррективы в уже отработанные схемы. Они будут готовы нести риски выплат штрафных санкций, полагая их совсем незначительной утратой по сравнению с установленными ценами на возводимые ими метры.

«Строго говоря, схема заключения с гражданами предварительных договоров на новостройку не становится вне закона, — считает эксперт, — так как саму возможность заключения предварительных договоров, будь то предварительный договор подряда, оказания услуг или пресловутой купли-продажи, в соответствии с общими правилами гражданского законодательства никто не отменял, и отменить не может. Более того, положения части второй Гражданского кодекса устанавливают возможность продажи товара как имеющегося в наличии у продавца, так и товара, который только будет создан в будущем».

В то же время, как подчеркивает Валерия Симонова, часть компаний идет даже дальше в защите интересов дольщиков, чем того требует 214-ФЗ. «Серьезные компании предпринимают попытки создания дополнительных мер безопасности, таких как страхование имущественных рисков покупателей за свой счет, расчеты между сторонами посредством безотзывного аккредитива и прочие варианты», — объясняет эксперт.

» УЧИТЫВАЯ УРОВЕНЬ КОРРУПЦИИ...

Очевидно, что большинство застройщиков не обладает достаточным масштабом бизнеса, материальными фондами, чтобы работать без привлечения денег населения. «Не закрыться же им теперь! — уверен председатель Совета ГРМ, директор агентства недвижимости «Собственник» **Илья Шкоп**. — Уверен, пока в целом отрасль не станет прозрачнее — в части получения землеотводов, в части уплаты налогов, в части качества строительства, — застройщиков не удаст-

ся загнать в «прокрустово ложе» того или иного закона».

«Стоимость предварительных работ по проекту — разработка проекта, участие в аукционе, подготовка участка и т. д. — до получения разрешения может занять до 30% от общих инвестиций в проект», — иллюстрирует Елена Филатова тезис коллеги. Этих денег нет, а значит, путь к работе по 214-ФЗ для многих относительно небольших компаний закрыт. Пусть уходят? Скорее всего, с некоторыми так и случится. Но цены от этого не снизятся, а потребитель наверняка не выиграет.

«Жизнеспособность закона о долевом участии в очередной редакции зависит не от желания или нежелания девелоперов соблюдать его, — считает Сергей Поправка. — С учетом вольно-

го отношения некоторых чиновников к срокам согласования, иным аспектам исполнения контракта, действительно, может стать и так, что проще и дешевле будет пойти в обход 214-ФЗ, рискуя нарваться на штрафы, чем ходить по ведомствам и судам».

«В большинстве своем «серые» схемы возникают не потому, что застройщик не хочет действовать по «белым», а потому что просто не может иначе, даже обладая административным ресурсом, — резюмирует Евгений Скоморовский. — Занимая принципиальную позицию ответственного бизнеса, добиваться рентабельности в рамках закона очень трудно. Менять надо не только законодательство в отношении исполнителей, но также и ставить определенные рамки для чиновников». ■

