



ЖИТЬ ПО ЗАКОНУ № 214-ФЗ МОЖНО, НО НЕВЫГОДНО

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Авторы закона о долевом строительстве, неудачно пошутив (документ вступил в силу 1 апреля 2005 года), проявили упорность. Чем подтвердили слова экс-спикера Совета Федерации Сергея Миронова: «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 – поправки к поправкам».

Прошло шесть лет после вступления закона в силу. Что изменилось за это время? Генеральный директор «Мортон-Инвест» Антон Скорик напоминает, что, как только закон вступил в силу, по нему работали единицы: «на тот момент не были созданы даже элементарные условия для регистрации договоров долевого участия, не было четкой и определенной по времени процедуры оформления всех необходимых документов. Постепенно эти вопросы были решены, но процесс оформления документов перед началом строительства в органах местной власти и регистрационной службе по-прежнему требует времени и весомых

финансовых затрат. Но закон есть закон, и работать по нему необходимо».

Нет, 214-ФЗ, конечно, не глупость законодателей. Близкие сердцу правительства банки получили крупных клиентов — застройщиков, у которых был отнят прямой источник финансирования (приобретатели жилья). Многим девелоперам пришлось уйти с рынка. Но после трех-четырех пакетов поправок закон заработал.

Сегодня в столице по 214-ФЗ реализуется порядка 25% объектов, но они дорогого стоят, поскольку составляют 65% всего предложения по Москве. В апреле увеличилась доля объектов, реализующихся по схеме ЖСК (10%),



основная доля московских новостроек, как и ранее, оформляется через предварительный договор купли-продажи (38 %).

Директор департамента рисков Национального страхового и кредитного агентства Борис Шаронов объясняет вспыхнувшую у застройщиков любовь к ЖСК: «Многие «монстры» строительного рынка перешли к разрешенной 214-ФЗ форме ЖСК. Застройщик имеет договорные отношения с кооперативом, а фактический дольщик является пайщиком кооператива. При этом статус дольщика в контексте 214-ФЗ становится не совсем понятным».

Говорить о безопасности приобретателей жилья, якобы гарантированной им законом о долевом строительстве, пока не приходится. Даже если забыть о «родовой травме» 214-ФЗ — дольщики являются кредиторами третьей очереди, то есть при банкротстве компании-застройщика и распродаже ее активов они получат компенсацию последними, пропустив вперед конкурсных управляющих, банки, сотрудников компании и бюджет. При этом 214-ФЗ все так же противоречит Гражданскому

кодексу РФ. Закон изначально запрещает, а последние поправки вводят гигантский штраф за любые формы фактической продажи жилья, кроме тех, что содержатся в тексте закона.

Но предварительный договор — форма закрепления отношений, предусмотренная ГК РФ. Это по сути обязанность сторон заключить в дальнейшем, в срок и на условиях, указанных в предварительном договоре, основной договор. В нашем случае — купли-продажи указанного в предваритель-

Если пойдет по плану, все получат желаемое: дольщики — квартиры, девелопер — прибыль. Если ситуация станет неблагоприятной, девелопер оставит дольщика один на один с застройщиком-банкротом





ном договоре помещения по определенной цене. При отказе — суд. И в Гражданском кодексе нет указания на то, что рынок недвижимости выводится из-под действия этих статей.

Устранены ли в законе внутренние противоречия, он больше не толкает застройщика на нарушения? Тоже нет! «До сих пор остается неурегулированным вопрос реализации квартир в домах, которые введены в эксплуатацию, но права собственности еще не оформлены, — говорит начальник отдела маркетинга ООО «Квартал Эстейт» Олег Исаев. — Это может быть период до двух лет, а в проблемных случаях и больше. В течение этого времени застройщик не имеет права реализовывать квартиры ни по договору купли-продажи (поскольку объекта купли-продажи формально не существует), ни по договору о долевом участии в строительстве (ведь строительство уже завершено). Единственно реаль-

ным остается предварительный договор купли-продажи». Напомним, запрещенный 214-ФЗ.

Не противоречат закону формы «самозащиты» застройщиков, описанные руководителем юридического департамента компании «НДВ-Недвижимость» Валерией Симоновой: «Застройщики все чаще начинают прибегать к использованию банковского инструмента — безотзывного аккредитива. При расчетах по аккредитиву плательщик — покупатель жилья — открывает расчетный счет в банке. Он дает банку поручение списать со счета некую сумму при условии выполнения получателем определенных действий — к примеру при предъявлении банку договора участия в долевом строительстве с отметкой о его государственной регистрации. Безотзывный аккредитив не может быть отменен без согласия получателя средств. Таким образом, застройщик гарантированно получит оплату по договору от покупателя, а покупатель гарантированно не заплатит ни копейки без зарегистрированного договора».

По словам Валерии Симоновой, существует еще один широко применяемый



застройщиками способ получения денежных средств. С покупателем заключается соглашение «об обеспечении надлежащего исполнения обязательств по подписанному договору» путем уплаты определенной суммы застройщику. Судебной практики, признающей такой способ противоречащим законодательству, на сегодня нет. И это тоже связано с Гражданским кодексом, который содержит открытый перечень способов обеспечить исполнение обязательств.

Полученные от дольщиков средства девелопер может направлять не только на строительство объекта недвижимости, но и на оплату проектной документации, инфраструктуры, на выполнение техусловий

Стороны вправе самостоятельно определить способ обеспечения исполнения обязательств по любому из договоров, не исключая и договор долевого участия.

«А ведь и статус девелопера законом не определен, — продолжает тему Борис Шаронов. — Закон говорит о застройщике как о собственнике, арендаторе или субарендаторе земельного участка под застройку. Поэтому мы часто видим, что девелопер — реальный организатор строительства — оформляет все права застройщика на отдель-



Распродажа недвижимости в Тольятти и Самарской области

- склады
- базы отдыха
- производственные базы
- административные здания
- незавершенные строительством объекты
- гаражи
- и многое-многое другое



Тел. 8 (8482) 757-850
Сайт: group.avtovaz.ru



Закон № 214-ФЗ изначально запрещает, а последние поправки вводят гигантский штраф за любые формы фактической продажи жилья, кроме тех, что содержатся в тексте закона

ное ООО, от имени которого публикуется проектная декларация, на него же оформляется исходно-разрешительная документация на объект.

Дальше все зависит от ситуации. Если пойдет по плану, все получают желаемое: дольщики — квартиры, девелопер — прибыль. Если ситуация станет неблагоприятной и возникнет угроза дефолта застройщика, девелопер «переложит

ной цене. При возникновении проблем с объектом финансовые требования дольщика к застройщику будут значительно меньше суммы, которую он заплатил при заключении договора.

Олег Исаев отмечает, что последние поправки в 214-ФЗ предусматривают и послабления для девелоперов. Например, полученные от дольщиков средства девелопер может направ-



Дольщики являются кредиторами третьей очереди: при банкротстве компании-застройщика они получат компенсацию последними, пропустив вперед конкурсных управляющих, банки, сотрудников компании и бюджет

деньги в карман брюк» и оставит дольщика один на один с «пиджаком» — застройщиком-банкротом.

Есть еще схема продаж, при которой застройщик заключает договор долевого участия не напрямую с покупателем, а с фирмой-посредником по цене, близкой к себестоимости, а посредник переуступает права дольщикам по рыноч-

ную не только на строительство объекта недвижимости, но и на оплату проектной документации, инфраструктуры, на выполнение технических условий. «Но отношения станут полностью прозрачными, только когда клиенты будут отказываться от любой схемы продажи, которая отличается от предусмотренной в законе», — заключает эксперт. **Ш**