



ДОЛЬЩИКИ ПРОТИВ ЗАСТРОЙЩИКОВ:

ПРАВИЛА ИГРЫ ПО ЗАКОНУ №214-ФЗ МЕНЯЮТСЯ

В МАЕ ЭТОГО ГОДА ДЕПУТАТЫ ГОСДУМЫ РФ ПРОГОЛОСОВАЛИ В ПЕРВОМ ЧТЕНИИ ЗА ПОПРАВКИ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН №214-ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ». КАКОВЫ ЖЕ ПРИЧИНЫ ВНЕСЕНИЯ ЭТИХ ПОПРАВОК И В ЧЕМ ИХ СУТЬ? КАКОЕ ВЛИЯНИЕ ОНИ МОГУТ ОКАЗАТЬ НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ И ДОЛЬЩИКОВ? ТЕКСТ АНДРЕЙ САВИН, УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР ЮРИДИЧЕСКОЙ ФИРМЫ «СИНЕРГИЯ ПРАВА»

Один из авторов поправок, депутат Государственной Думы РФ, координатор «Единой России» по оказанию помощи обманутым дольщикам Александр Хинштейн в декабре прошлого года огласил статистику по обманутым дольщикам, из которой следовало, что на конец 2008 года насчитывалось 395 незавершенных объектов строительства и более 30 тыс. семей обманутых дольщиков. Как мы видим, проблема обманутых дольщиков с принятием закона №214-ФЗ в 2004 году по мановению волшебной палочки не решилась сама собой и остается актуальной по настоящее время. Ситуация, которая сложилась с гражданами, обманутыми печально известными финансово-строительными пирамидами, до сих пор не урегулирована и не решена, хотя исполнительные власти субъектов Российской Федерации совместно с федеральным правительством рапортуют о решении вопроса с обманутыми дольщиками. Митинги и забастовки обманутых дольщиков продолжаются до сих пор, что говорит о неспособности властей в существующих правовых рамках решить этот вопрос.

По оценке экспертов, по закону №214-ФЗ работают не более 25% всех застройщиков, остальные используют обходные схемы, которые дают застройщику право на получение денег взамен на призрачные шансы дольщика на получение квартиры. Вероятно, это происходит по двум основным причинам. Во-первых, застройщики считают, что условия закона №214-ФЗ слишком жесткие и ставят застройщиков в неравное положение с гражданами, чьи средства они привлекают, соответственно, намного проще найти лазейки в законе и попытаться выйти из-под действия закона, нежели работать в рамках его положений. Во-вторых, государство особенно и не давило на застройщиков, закрывая глаза на «вексельные схемы» многих лидеров девелоперского рынка.

Про вексельные схемы написаны тысячи статей, тем не менее стоит коротко рассмотреть их суть. Застройщик (или еще лучше — третье лицо, не аффилированное с ним) выпускает на определенную сумму векселя и продает их участнику строительства, который затем передает эти векселя на хранение застройщику. Самые честные застройщики после продажи векселя заключают предварительный договор купли-продажи квартиры, в котором сказано, что оплата может производиться не только деньгами, но и другими способами, не запрещенными действующим законодательством, в том

числе путем передачи векселя. Фактически же вексельная схема — это продажа ценной бумаги, которая юридически никак не связана с определенной квартирой. Если жилой дом не будет построен, то гражданину в лучшем случае вернут полученные от него деньги.

Наступивший экономический кризис уже привел к приостановке строительства десятков жилых домов, многие застройщики находятся в предбанкротном состоянии, так что количество обманутых дольщиков в ближайший год может вырасти в разы. Вот тут-то депутаты Госдумы, выступающие под флагом «Единой России», и попытались вступить за граждан и внести новые поправки, которые, по их мнению, с одной стороны, усилят права дольщиков, а с другой — послужат стимулом для застройщиков работать в рамках закона №214-ФЗ.

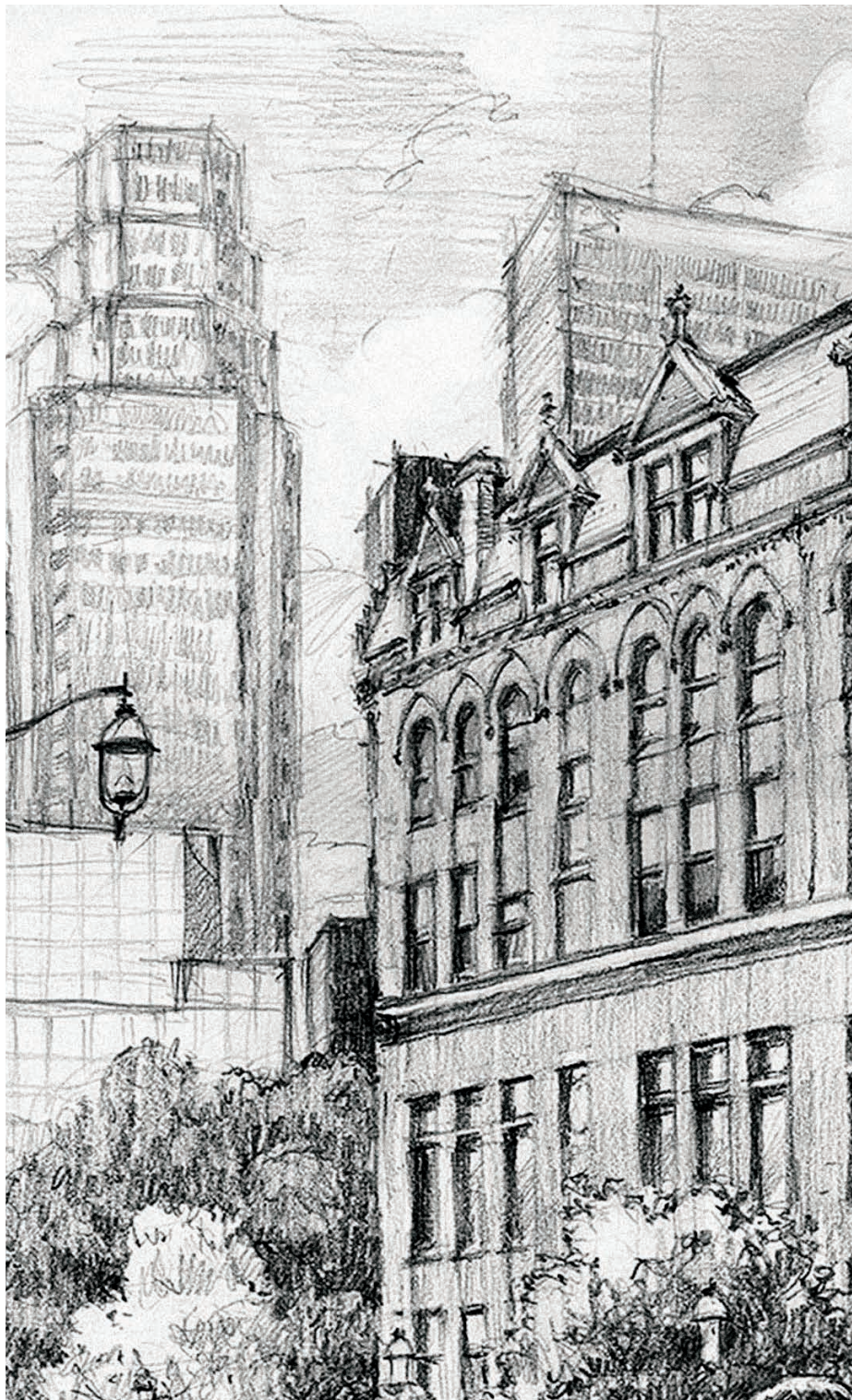
Как следует из пояснительной записки, проект федерального закона предлагает комплекс мер как стимулирующего, так и административного характера, который направлен на создание условий для заключения застройщиками договоров долевого участия в строительстве, а также меры по решению проблем тех граждан, которые уже пострадали от деятельности недобросовестных застройщиков.

ЧЕГО НЕ ХОТЯТ ЗАСТРОЙЩИКИ? Так что же такое хотят изменить депутаты в и без того нашумевшем уже законе №214-ФЗ и почему эта инициатива вызвала такую агрессивную реакцию застройщиков? Для того чтобы это понять, следует более подробно остановиться на предложениях депутатов.

Первое предложенное изменение предполагает освобождение застройщика от обложения НДС при заключении договоров участия в долевом строительстве. По мнению инициаторов законопроекта, НДС — это одна из ключевых причин для застройщиков работать по серым схемам, предполагающим продажу квартир после завершения строительства. Изменения же в закон №214-ФЗ позволят застройщикам работать по установленной форме договора долевого участия и снимут причины для использования альтернативных договоров (не облагающихся НДС). В настоящее время при заключении договоров долевого участия у застройщика возникает необходимость уплаты НДС, в то время как реализация жилых домов и квартир (зарегистрированных на праве собственности) не облагается НДС с 1 января 2005 года (в соответствии с п.п. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодек-



АНДРЕЙ САВИН,
управляющий партнер юридической фирмы
«Синергия права»



са РФ). В соответствии с действующим законодательством НДС должен уплачиваться либо со стоимости услуг застройщика, либо со всей цены, указанной в договоре.

Это подталкивало застройщиков на заключение «обходных» договоров, регистрацию жилых объектов на себя с дальнейшей продажей квартир гражданами по договорам купли-продажи.

Второе изменение подразумевает, что под понятие «застройщик» будут подпадать лица, владеющие земельными участками не только на праве аренды или собственности, но и на праве субаренды или краткосрочной аренды. Эта инициатива полностью соответствует действующим Гражданскому и Градостроительному кодексам.

Еще одно изменение предусматривает сокращение перечня документов и срока

регистрации договоров участия в долевом строительстве, заключенных не с первым участником долевого строительства. Кроме того, под действие закона №214-ФЗ попадают любые сделки, заключаемые застройщиками с гражданами, включая те самые предварительные договоры, о которых говорилось ранее.

Еще одна инициатива депутатов связана с установлением административной ответственности за привлечение денежных средств за рамками закона №214-ФЗ в размере до 1 млн рублей. Это не очень большая сумма для застройщиков, но с учетом того, что штрафы можно взимать за каждое нарушение со стороны застройщиков, эта мера контроля может оказаться достаточно эффективной.

Предложены были изменения и в действующий Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)». При продаже земельного участка, предназначенного для жилищного строительства, или продаже объекта незавершенного строительства (жилого дома), в отношении которых у граждан предусмотрено последующее возникновение прав собственности на жилые помещения, к покупателю этих объектов переходит обязанность завершить строительство жилых домов и передать в собственность граждан квартиры после ввода дома в эксплуатацию. Эти условия применяются и в том случае, когда граждане заключили предварительный договор купли-продажи, а не договор долевого участия. Субъект РФ получает право на преимущественный выкуп вышеуказанного имущества застройщика, находящегося в процессе банкротства, что создаст легальный механизм для завершения строительства жилых домов.

В конце декабря крупнейшие девелоперские компании (входящие в Национальную Ассоциацию Девелопмента) провели встречу с участием депутатов — членов фракции «Единая Россия» Государственной Думы, представителей федеральных органов исполнительной власти с целью обсуждения вопросов правоотношений, связанных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов, а также проблем, связанных с реализацией закона №214-ФЗ. По итогам совещания была подписана Резолюция, из которой следует, что дальнейшая успешная реализация приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» с увеличением объемов жилищного строительства требует повышения надежности механизма привлечения финансовых средств насе-

ления и кредитных ресурсов в жилищное строительство с соблюдением баланса интересов дольщиков и застройщиков, поскольку в условиях дефицита кредитных ресурсов привлечение денежных средств граждан (участников долевого строительства) является основным и надежным финансовым инструментом для экономики строительной отрасли.

Также, согласно Резолюции, юридическая и финансовая открытость строительного бизнеса приобретает особое значение, поскольку именно она обеспечивает гарантии населению, инвестирующему в строительство жилья. Компании (застройщики) заинтересованы в формировании прозрачного рынка и необходимых условий для привлечения денежных средств населения для долевого строительства жилья.

Доработанный федеральный закон, максимально учитывающий правоприменительную практику, может стать эффективно работающим инструментом не только для дольщиков, но и для застройщиков. Однако Национальная Ассоциация Девелопмента поддерживает принятие проекта Федерального закона №98106-5 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях защиты прав участников долевого строительства» лишь при условии, что обобщенные поправки девелоперов в ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» будут рассмотрены и приняты при подготовке законопроекта ко второму чтению.

На данный момент участники Национальной Ассоциации Девелопмента, среди которых компании «Дон-Строй», «Главстрой», «Сити XXI в.» и другие, предлагают внести некоторые изменения в закон №214-ФЗ. В этом случае они готовы будут поддержать ряд предварительно озвученных изменений. Требования застройщиков включают индивидуализацию сроков исполнения договора (строительства и передачи квартиры) с каждым дольщиком. Кроме того, застройщик будет иметь право в одностороннем порядке увеличить срок исполнения обязательства по договору до 180 дней.

В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем один месяц является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения до-


говора (на данный момент такой срок составляет 30 дней).

Также застройщики настаивают на введении в текст закона №214-ФЗ термина «существенные изменения проекта», чтобы застройщик не мог расторгнуть договор в одностороннем порядке на основании ст. 9 закона №214-ФЗ, например, при изменении цвета фасада и т.п.

Предусматривают требования застройщиков и уменьшение размеров неустойки за нарушение обязательств со стороны застройщика. Эта инициатива вполне обоснованна, ведь неустойка, установленная законом №214-ФЗ, весьма жестка и не способствует желанию застройщиков работать честно.

Заключительные требования связаны с сокращением срока исполнения застройщиком гарантийных обязательств с 5 лет до даты, указанной поставщиком или производителем оборудования или материалов, из которых построен жилой дом. Возможно, было бы более корректно сократить этот срок до 2–3 лет, так как 5 лет — это декларативная норма, и фактически данный срок ложится на плечи застройщика, а не строителей, которые никогда не дадут гарантийный срок на фасадные или кровельные работы в 5 лет.

Если подводить черту под вышесказанным, то, по всей вероятности, депутаты смогут пролоббировать принятие поправок в закон №214-ФЗ уже в этой сессии, так как они нашли поддержку у главы государства и получили положительное заключение правительства РФ, Государственно-правового управления президента РФ. Поправки являются актуальными и смогут оказать положительное влияние на рынок участников долевого строительства. Изменение банкротного законодательства даст возможность государству реально помочь дольщикам, вложившим деньги в объекты обанкротившихся девелоперов, создав правовой механизм передачи оставшихся строительных площадок для завершения строительства домов.

Что касается законодательных инициатив девелоперов, то весьма сомнительно, что хотя бы одна из них попадет в конечную редакцию принятого закона, по крайней мере в том виде, в каком они существуют сегодня. Недаром доступ к этим поправкам на сайте Национальной Ассоциации Девелопмента открыт только для ее членов. Возможно, именно сейчас наступил тот момент, когда государству нужно задуматься и сделать шаг навстречу девелоперам, ряды которых могут поредеть уже к концу нынешнего года. 

ДОРАБОТАННЫЙ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН,
МАКСИМАЛЬНО
УЧИТЫВАЮЩИЙ
ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНУЮ
ПРАКТИКУ,
МОЖЕТ СТАТЬ
ЭФФЕКТИВНО
РАБОТАЮЩИМ
ИНСТРУМЕНТОМ
НЕ ТОЛЬКО
ДЛЯ ДОЛЬЩИКОВ,
НО И ДЛЯ
ЗАСТРОЙЩИКОВ