

Финансирование жилья за счет привлечения средств (долевое строительство) / А.Н. Асаул. – Владимир: ВООО ВОИ, 2006. – С.74-83.

За последние десять лет широкое распространение получило финансирование строительства жилья за счет долевого участия в строительстве объектов недвижимости. С 1995 г. на их долю в жилищной сфере Санкт-Петербурга приходится около 85% общего объема финансирования. Оборота рынка долевого участия в Санкт-Петербурге составляет более 500 млн. у.е. (2004 г.); суммарная емкость рынка - около 1,2 млрд. у.е. При этом по оценке ряда специалистов, реальный потенциал годового оборота данного рынка может приближаться к 1,4 - 1,6 млрд. у.е.

В Санкт-Петербурге действует около 100 строительных организаций, занимающихся строительством на долевых началах: «Невский синдикат», ЛенСпецСМУ, ЗАО «Мицар», агентство недвижимости «Уни-Стрим Инвест» и др.

Как известно, именно в Санкт - Петербурге 8 лет назад был разработан этот способ финансирования жилищного строительства. Тогда это стало выходом из тупика, поскольку прекратилось бюджетное финансирование строительных проектов, перестали строить и на средства ЖСК, а из-за крайне высоких процентов оказались недоступными банковские кредиты. Последние 5 лет жилищное строительство на 95 % финансировалось исключительно за счет средств дольщиков. На сегодняшний день основной бедой стали срывы сроков строительства и двойные продажи. Многие люди, продав старое жилье, в течение не-скольких лет не могут въехать в новое. Только по официальной статистике в Петербурге за несколько последних лет насчитывалось более 15 тысяч обманутых вкладчиков. При явном риске люди, как правило, не видели иного пути приобретения жилья кроме долевого участия.

Все это стало возможным потому, что взаимоотношения участников долевого строительства до вступления (с 1 апреля 2005 г.) в действие ФЗ от 30 декабря 2004 г. № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» регулировались не законом, а договором.

По существу, долевые схемы финансирования строительства жилья были построены на добросовестности руководителя строительной организации и, безусловно, отсутствие специального нормативного акта, который бы регулировал правоотношения в долевом строительстве приводил к значительным нарушениям.

Этот закон регулирует отношения, «связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства». При этом закон допускает возможность привлечения средств граждан в строительство многоквартирных домов только застройщиком и только в соответствии Федеральным законом «О жилищных накопительных кооперативах» № 215-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

Действие закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления его в силу.

Закон вводит в гражданский оборот новый, непоименованный в ГК РФ, вид договора — договор участия в долевом строительстве (ДДУ).

Предметом этого договора является обязательство застройщика самостоятельно и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом или иной объект недвижимости и по окончании строительства передать соответствующий объект долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязана уплатить определенную договором цену и принять объект.

К существенным условиям ДДУ закон также относит следующие положения:

1) определение подлежащего передаче участнику долевого строительства конкретного объекта в соответствии с проектной документацией;

- 2) указание срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. При этом застройщик обязан передать объект в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, но не позднее предусмотренного договором срока. Срок передачи также должен быть единым для всех участников долевого строительства;
- 3) сведения о цене договора, сроках и порядке ее оплаты, а также случаи и условия изменения цены;
- 4) информацию о гарантийном сроке, действующем в отношении объекта долевого строительства. При этом закон устанавливает, что гарантийный срок не может составлять менее пяти лет.

ДДУ заключается в простой письменной форме. Этот договор, как и соглашение об уступке прав, вытекающее из него, подлежит государственной регистрации.

Особые требования закон предъявляет к действиям застройщика, предшествующим заключению ДДУ. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства только при соблюдении им следующих требований нового закона:

- 1) получения разрешения на строительство;
- 2) опубликования проектной декларации и (или) размещения ее в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет). При этом декларация должна быть опубликована не позднее, чем за четырнадцать дней до дня заключения договора с первым участником долевого строительства;
- 3) предоставления проектной декларации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также в орган, уполномоченный Правительством РФ осуществлять государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства объектов недвижимости;
- 4) осуществления государственной регистрации права собственности застройщика или договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства.

До исполнения указанных условий заказчику запрещается рекламировать строительство объекта. При несоблюдении этих условий застройщиком и в случае заключения ДДУ многоквартирного дома с гражданином последний вправе требовать от застройщика «немедленного возврата переданных ему денежных средств, а также уплаты предусмотренных статьей 395 ГК РФ процентов в двойном размере на сумму этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных гражданину убытков».

Необходимо подчеркнуть, что застройщиком может стать не любое лицо, владеющее землей, а лишь то, которое будет способно соблюсти определенный размер собственных денежных средств.

Требования к этому размеру, порядок его расчета и нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика в соответствии с законом должно определять Правительство РФ.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ от 29 декабря 2004 г.

«разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт».

Разрешение на строительство выдается уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в зависимости от градостроительного регламента.

Застройщик — это «юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, имеющие в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство».

Объект долевого строительства — это «жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с

привлечением денежных средств участника долевого строительства ».

Проектная декларация должна включать в себя информацию о застройщике: фирменное наименование, место нахождения застройщика, режим работы, государственную регистрацию, сведения об учредителях, о величине собственных денежных средств, финансовом результате текущего года и т.п. Кроме того, закон также обязывает застройщика многие из этих документов представить для ознакомления любому обратившемуся лицу, в том числе учредительные документы, отчетность о финансово-хозяйственной деятельности по установленным формам, бухгалтерские балансы, аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и т.п.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект, качество которого соответствует условиям договора. При нарушении условий о качестве объекта и передачи объекта с недостатками, которые делают его непригодным для использования. Форма устранения недостатков может быть предусмотрена договором, но только из тех вариантов, которые установлены законом. Если договором не установлены формы устранения недостатков то дольщик по своему выбору вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок;
- 2) прекращения или приостановления строительства объекта долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- 3) неисполнения застройщиком обязанностей по устранению выявленных недостатков;
- 4) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 5) существенного изменения проектной документации строящегося объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;
- б) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав объекта недвижимости.

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. В случае одностороннего отказа дольщика от исполнения договора застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, а также уплатить проценты в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ за каждый день с момента внесения денежных средств дольщиком застройщику.

Предоставленный для строительства объекта недвижимости земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или праве аренды на него и строящийся на этом земельном участке объект недвижимости, в силу закона считается находящимся в залоге у дольщиков с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Указанным залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по договору:

- 1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства в случаях, предусмотренных законом и (или) договором;
- 2) уплата дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, или ненадлежащего исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с договором или законом.

Если до заключения застройщиком договора с первым дольщиком земельный участок и (или) объект незавершенки, были переданы в залог в качестве обеспечения иных обязательств застройщика, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

- 1) первоначальным залогодержателем имущества должен являться банк;
- 2) от банка получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного

имущества в соответствии со специальными требованиями нового закона.

До сих пор банки крайне неохотно выдают ссуды, которые можно потратить на финансирование договоров долевого участия. Наиболее распространенная схема такого кредитования предусматривает, что до момента сдачи дома поручителем по договору выступает строительная компания. После регистрации объекта недвижимости залогом становится право собственности на него. Данная схема задействована в большинстве соглашений. Именно с ее применением Промышленно-Строительный банк готов предоставлять кредит на приобретение квартир множеству компаний. Похожим образом сформированы взаимоотношения Райффайзенбанка и «Петербургской Skanska», корпорации «Петербургская Недвижимость» с тем же Райффайзенбанком, Городским ипотечным банком, Сбербанком, Промстройбанком; банком «Дельтакредит». Похожа и схема, утвержденная компанией «ЮИТ Лентек» и филиалом Международного Московского Банка – «Петербургское Отделение». Правда, объемы по таким схемам не слишком велики. Это связано с тем, что банки с застройщиками руководствуются своими корпоративными правилами и не слишком охотно прислушиваются к мнению друг друга. Строители обвиняют банкиров в навязывании заведомо невыполнимых обязательств. В частности, финансисты рассматривают гарантию застройщика как менее надежную страховку. Исходя из этого, они требуют предусмотреть в контрактных документах жесткую ответственность застройщика за любое несоблюдение сроков строительства независимо от причин срыва. Банкиры, в свою очередь объясняют сложности кредитования первичного рынка нежеланием строителей легально оформлять свою бухгалтерию. И вот теперь Санкт-Петербургское ипотечное агентство пытается внедрить принципиально новую схему кредитования договоров долевого участия. Она построена на том, что основной гарантией возврата долга до момента регистрации права собственности на строящуюся квартиру становится не гарантия застройщика, а страховка, дающая гарантию регистрации права собственности на жилье. Стоимость страхования стройплощадки может достигать 5 процентов от суммы договора. В итоге эффективная стоимость ссуды может увеличиваться почти до 22-25 процентов годовых, что, безусловно, дорого. Но есть у схемы и приятная сторона. Высокие расходы на обслуживание кредита будут компенсированы в момент сдачи дома. Ведь хорошо известно, что после регистрации права собственности цена строящейся квартиры одновременно возрастает на 20-25 процентов.

ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и других объектов недвижимости», направлен на защиту интересов дольщиков. В частности, он ставит заслон махинациям со сбором средств участников долевого строительства на самом первом этапе, когда жилой дом еще находится в проекте. Закон допускает привлекать средства дольщиков только после получения разрешения на строительство, обнародования проектной декларации и государственной регистрации права собственности или аренды застройщика на земельный участок, где будет вестись строительство. Кроме того, запрещается тратить средства, предназначенные на строительство конкретного здания, на возведение другого объекта. Законом определено, что в договоре должны обязательно присутствовать: определение объекта долевого строительства, сроки передачи жилья дольщику, сведения о его цене и порядке оплаты, гарантийные обязательства.

Финансирование жилищного строительства возможно или через ДДУ или с помощью жилищно-накопительных кооперативов. Но одновременно с этим, поддержав дольщиков, новый закон довольно ощутимо ограничивает деятельность застройщиков, требуя от них выполнения ряда обязательств, которых ранее не существовало. Например, жесткие ограничения сроков сдачи строящегося жилья, которые очень сложно выполнить ввиду разных обстоятельств (например, бюрократические проволочки государственных структур и монополистов). Следует отметить, что сегодня нет реального механизма привлечения чиновника к ответственности за волокиту при оформлении разрешительной документации на строительство.

В связи с этим строительные организации стали разрабатывать альтернативные схемы финансирования строительства жилья: предварительный договор купли-продажи квартиры с последующим заключением основного договора купли-продажи после того как дом будет введен в эксплуатацию.

Эта схема возвращает в отношения дольщика и застройщика во времена до выхода ФЗ №214, ибо она базируется только на доверии дольщика к застройщику и как в вексельной схеме гарантирует возврат денег без процентов, но не квартиру.

В этой схеме есть еще одна проблема: под предварительный договор ни один банк (так же как и под

вексель) не выдаст ипотечный кредит.

Все это свидетельствует о незавершенности поиска схем финансирования жилья.