

Испытание стабилизацией

Недвижимость принадлежит к числу немногих товаров, неуклонно дорожавших на протяжении практически всей истории человечества. Это обстоятельство обусловило, наряду с потребительской, ее высокую инвестиционную привлекательность. Оно же в значительной степени лежит в основании имиджа локомотива экономики, устойчиво закрепившегося за строительным сектором. Но, отмечая подобный факт, нельзя забывать, что процесс роста цен на недвижимость не может быть непрерывным, и подъемы периодически сменяются спадами. Такие колебания побуждают вносить неизбежные коррективы, в том числе законодательные, в расписание движения локомотива с тем, чтобы его многофакторное стимулирующее воздействие на другие отрасли не ослабевало.

Строительный бум, охвативший нашу республику, отмечают все приезжающие в Беларусь. При этом большинство гостей особо подчеркивает, что немногие страны на фоне негативных явлений в мировой экономике сумели сконцентрировать достаточное количество людских, материальных и финансовых ресурсов, позволяющих обеспечить подобный размах строительства. Лидирует здесь, безусловно, столица, которая за последние годы украсилась огромным количеством архитектурных объектов.

Но возможности местных бюджетов не безграничны. За их счет традиционно строится значительная часть жилья и объектов социального назначения, осуществляется благоустройство, развиваются дорожные и инженерные сети. В остальном же ставка делается на всемерное привлечение частных инвесторов. И она себя оправдывает: благодаря притоку инвестиций построено множество зданий, в том числе такие объекты коммерческой недвижимости, как гипермаркеты «Корона», «Простор», бизнес-центры «Сильвер тауэр», «Александр пассаж», «Титан» и другие.

В настоящее время широкомасштабная реализация впечатляющих архитектурных проектов продолжается. В частности, по улице Кальварийской осуществляется активное строительство при участии компании «Юнивест-М». В районе старого аэропорта начато возведение города в городе



«Минск-Сити»: уже завершен первый этап работ по сносу, в кратчайшие сроки планируется утвердить архитектурную концепцию застройки. Грандиозным примером многофункциональной застройки обещает стать и архитектурный комплекс «Маяк Минска» в районе Национальной библиотеки, который будет объединять зоны деловой активности, проживания и отдыха.

Еще более обширные планы связаны с возведением гостиничных комплексов к планируемому в 2014 году в Минске чемпионату мира по хоккею. В их число войдут многофункциональный комплекс с гостиницей «Кемпински» в квартале проспект Независимости – улица Я. Купалы – река Свислочь и гостиничный комплекс по улице Интернациональной. Помочь городу в воплощении этих и других проектов взялись инвесторы из России, Омана, Ирана, Кипра, Великобритании – разумеется, в расчете на будущие прибыли от эксплуатации.

Это вполне соответствует заявленному руководством Беларуси курсу на активизацию привлечения иностранных инвестиций. Для достижения данной цели поставлена задача войти в первую тридцатку государств в рейтинге Всемирного банка. Но ее решение, понятно, неотделимо от усилий по улучшению бизнес-климата в стране в целом. Шаги, которые необходимо предпринять в этом направлении, подробно перечислены в разрабатываемом проекте Стратегии стимулирования деловой активности в Республике Беларусь на период до 2015 года. Среди прочего предусматривается повышение инновационного и инвестиционного потенциала субъектов предпринимательства.

Именно реализация этих приоритетов и заботит специалистов Высшего хозяйственного суда страны, в практике которых, как в зеркале, мгновенно отражаются все противоречия, возникающие или назревающие в сложных процессах экономических взаимоотношений субъектов хозяйствования. Данная тематика даже стала предметом обсуждения авторитетными юристами на круглом столе, специально организованном официальным изданием Высшего хозяйственного суда.

Значение, придаваемое в этой инстанции делам из сферы строительства, вполне объяснимо.

– Если обратиться к структуре инвестиций в экономику, мы увидим, что основная их часть, где-то на уровне 80–90 %, приходится на капитальное строительство, – говорит заместитель председателя Высшего хозяйственного суда В.Н. Рябцев. – Естественно, какие-то просчеты в законодательном регулировании данной области тут же сказываются на инвест-климате. В таких случаях, как правило, практика разрешения споров в судах не отличается стабильностью и предсказуемостью, растет число конфликтов между субъектами хозяйствования. Логично предположить, что осведомленный об этом серьезный инвестор предпочтет отказаться от рискованного проекта. Если же решение об инвестициях все же принимается, дополнительные финансовые риски, связанные с проблемой правового регулирования, приводят к росту затрат, удорожанию кредитов и так далее. Фактически отсутствие в законодательном поле, может быть, одного правового документа приводит к тому, что страна ежегодно теряет значительные валютные средства.

Между тем, по словам В.Н. Рябцева, такая неурегулированность явственно ощущается в сфере долевого строительства, в частности, применительно к практике хозяйственных судов, коммерческой недвижимости.

ЧУВСТВИТЕЛЬНАЯ СФЕРА

Здесь необходимо сделать небольшое отступление. Долевое строительство можно отнести в большей степени к числу постсоветских изобретений. На Западе оно не получило широкого распространения ввиду лучшей отработанности кредитных механизмов. У нас в стране подобный метод строительства известен с 80-х годов прошлого века, наибольшего расцвета он достиг во второй половине 90-х – начале 2000-х годов, когда с его помощью было построено, наверное, большинство крупных офисных зданий столицы.

Предполагалось, что это способ временный, порожденный ситуацией острого дефицита финансовых средств и высо-

кой стоимостью кредитных ресурсов. По видимому, исходя из подобных соображений, законодатель посчитал излишним специально урегулировать отношения в этой сфере. Всем, кто в ней работает, было предложено руководствоваться общими нормами гражданского законодательства. Однако шли годы, и становилось очевидным, что метод прижился.

Впрочем, многие до сих пор считают, что дни его сочтены. Альтернативу они видят в обеспечении более привлекательных условий кредитования, на котором сейчас сосредоточены усилия отечественной банковской системы. Но и аргументы тех, кто видит перспективы существования «долевки», не лишены убедительности. В стране



Председатель Мингорисполкома Николай Ладутько (в центре) принял участие в церемонии начала строительства 25-этажного здания бизнес-центра «Футурис». Сентябрь 2010 года

существует колоссальная потребность в офисных площадях и в коммерческой недвижимости вообще. Ожидается, что в связи с предпринятыми мерами по повышению бизнес-активности она еще более возрастет. Прогнозируемый на фоне этого дефицит офисных площадей частично предполагается преодолевать за счет передачи предпринимателям неиспользуемых объектов госсобственности и снижения ставок арендной платы, специальный пункт о чем содержится в упомянутой стратегии. Но не секрет, что разместить современные складские, логистические комплексы, высокотехнологичные производства в старых помещениях достаточно проблематично. Зачастую бывает проще и дешевле построить новое здание, чем переоборудовать имеющееся.

Однако стоимость современного офисного здания достигает 100 и более миллионов долларов. Не так-то просто найти

инвестора, готового сразу выложить подобную сумму. «Долевка» имеет и ряд других преимуществ, из-за которых от нее не спешат отказываться. К примеру, она более удобна для застройщика тем, что ему гораздо легче заранее подгонять объект под конкретные нужды, чем пытаться угадать запросы будущего покупателя. Ведь в отличие от жилых помещений, где набор потребительских качеств более-менее понятен, требования к офисным помещениям очень сильно разнятся: начиная от планировки и заканчивая отделкой. Перепланировка же обходится очень дорого.

Однако параллельно с приверженностью к испытанному методу продолжает сохраняться и характерная для отношений в этой сфере правовая неопределенность. Вместе с тем ситуация на рынке недвижимости за последние годы кардинально изменилась. На смену продолжительному росту цен пришла стабилизация. И существующие строительные, финансовые, технологические и организационные риски, которые раньше можно было нивелировать

Круглый стол
«Долевое строительство: судебная практика в вопросах и ответах», организованный журналом «Вестник Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь»



за счет удорожания конечной продукции, начали все чаще выливаться в столкновение интересов участников строительства. Крайние формы таких столкновений в обиходе стали известны под названием «обманутые дольщики».

К счастью, в нашей стране они получили гораздо меньшее распространение, чем в соседней России, которую скандалы, относящиеся к этой категории, сотрясают уже не первое десятилетие. В Беларуси же подобные факты носят буквально единичный характер. Так, значительный общественный резонанс не так давно сопутствовал истории, связанной с деятельностью фир-

МНЕНИЕ



Ирина АРХИПОВА,
заместитель
председателя
Комитета
строительства
и инвестиций
Мингорисполкома:

– Город развивается по своим законам, в соответствии с градостроительными регламентами и генеральным планом застройки. Экономическая составляющая данного развития предполагает использование различных источников финансирования, и иностранные инвестиции играют в этом заметную роль. Дополнительный импульс процессам их привлечения придали планы проведения в белорусской столице чемпионата мира по хоккею.

В настоящее время инвестиционная деятельность в стране регламентирована Инвестиционным кодексом Республики Беларусь, Декретом Президента Республики Беларусь № 10 «О создании дополнительных условий для инвестиционной деятельности в Республике Беларусь», принятым в августе 2009 года, и постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 6 декабря 2009 № 1449, определившим порядок заключения договоров с Республикой Беларусь и заинтересованными сторонами.

Декрет предусматривает для инвесторов ряд льгот и преференций, благодаря которым реализация проектов становится более выгодной. Например, согласно законодательству предоставление земельных участков осуществляется на аукционе, при заключении договора на условиях Декрета № 10 проведение аукциона не предусмотрено. Это открыло для города возможность предоставления земельных участков для реализации инвестиционных проектов в более короткие сроки. При этом от инвесторов требуется лишь подтверждение источников финансирования, намерений по срокам реализации проекта и минимальный пакет документов. Многие инвесторы уже получили возможность воплощения своих замыслов на территории города.

Вместе с тем Декретом предусмотрены и иные преференции, которые требуют более глубокой проработки и экономических обоснований в виде бизнес-плана и комплексной его экспертизы, и решение о заключении договора принимается на уровне Совета Министров Республики Беларусь. Инвесторы идут как тем, так и другим путем, выбирая тот, который даст им лучшие условия дальнейшей эксплуатации объектов.

Для города любой будущий объект интересен – это и формирование нового современного облика города, и новые рабочие места. Поэтому вопросы о проектировании и строительстве регулярно рассматриваются в Мингорисполкоме, инвесторам предлагаются необходимые консультации и помощь.

Мы работаем по Декрету № 10 уже на протяжении года. Это позволило выявить моменты, вызывающие

наибольшие сложности и для инвесторов, и для самой страны. Они уже достаточно очевидны. Прежде всего, Декрет не разделяет предложения инвесторов ни по объемам инвестиций, ни по площади земельного участка для освоения. И те из них, которые вкладывают очень значительные средства и планируют привести большой объем инвестиций в Беларусь, практически уравниваются по предлагаемым условиям с компаниями, осуществляющими строительство, скажем, небольших торговых центров. Но понятно, что более значительные преференции нужно предоставлять инвесторам, которые возводят не единичные объекты, а обеспечивают комплексное развитие территории. В этом вопросе существует практически полное единодушие, и есть уже поручение Администрации Президента Республики Беларусь, касающееся доработки данного документа. Мы считаем, что все льготы, предоставляемые инвестору, должны быть экономически обоснованы, и разработка бизнес-плана дает возможность предложения оценить.

Некоторые инвесторы сетуют на то, что для подготовки бизнес-плана и подачи его в установленном порядке в Министерство экономики необходим довольно громоздкий пакет документов. Из-за этого бизнес-план, выполненный по мировым стандартам, предварительно приходится адаптировать в соответствии с действующими в стране правилами.

Эти и некоторые другие острые углы должны быть сглажены, чем в настоящее время занимается Минэкономики. Поэтому, я думаю, вскоре мы получим документ, еще более удобный для применения всеми сторонами.

Нужно заметить, что Мингорисполком, как сторона, по договору выступающая от имени Республики Беларусь, сталкивается с вопросами компетенции министерств и ведомств, действующих на данном уровне нормативных документов, и время проведения дополнительных согласований никак не ускоряет принятие решений. Думаю, что проложить рельсы на этом важном направлении поможет создание Агентства по инвестициям и приватизации.

Среди других проблемных моментов, встречающихся в реализации проектов, – недостаток финансирования. Его испытывают, в том числе, инвесторы, осуществляющие намерения по реализации проектов и освоению достаточно больших территорий в течение последних лет. Столкнувшись с изменением конъюнктуры рынка, они снизили темпы привлечения и освоения инвестиций, вследствие чего соответствующие показатели на нынешний год отстают от заявленных. Принятие Декрета № 10 поставило их в неравные условия с другими инвесторами, имеющими возможность применения льгот и преференций. Мы относимся к этому с пониманием: ясно, что жизнь не стоит на месте, каждый год диктует свои изменения на экономическом рынке. Поэтому рассматриваются любые предложения вне зависимости от стадии, на которой находится реализация проекта. Но, со своей стороны, мы надеемся, что объекты, строительство которых намечено к чемпионату мира, будут сданы в полном объеме и в срок.

мы «ТерраСтройИнвест», в результате которой пострадало порядка 400 дольщиков. На руководителей фирмы заведено уголовное дело. В отношении другого нерадивого застройщика Мингорисполком принял решение об изъятии земельного участка по улице Филимонова, на котором уже было начато строительство.

Предотвратить массовое распространение таких фактов помогло как раз то, что государство не оставило без внимания эту чувствительную и социально значимую сферу. Отношения в ней регулируются Указом Президента Республики Беларусь от



Проект гостинично-делового комплекса «Магнит Минск»

15 июня 2006 года № 396 «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов» и постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 сентября 2006 года № 1207. Однако напрямую они затрагивают только сектор жилищного строительства, коммерческая недвижимость остается как бы за скобками. Между тем разыгрывающиеся здесь конфликты хотя и менее заметны, но ничуть не менее болезненны.

Скорее всего законодатель, закладывавший такое различие в подходах, руководствовался соображениями, что инвесторы, заключающие договор о долевом строительстве коммерческой недвижимости, являются предпринимателями. Это, очевидно, должно подразумевать, что они заведомо обладают необходимыми специальными знаниями, отчетливо представляют, о чем договариваются с другой стороной, а кроме того, отдают себе отчет, что они работают на свой страх и риск и отвечают за последствия собственных действий.

Вместе с тем практика показывает, что предприниматели – такие же люди, как и все, и за пределами своей компетенции они оказываются довольно уязвимыми. Да и, наверное, не стоит ждать от бизнесмена, желающего приобрести типовой офис на 40 квадратных метров, каких-то исчерпывающих знаний в области строительства, юриспруденции и других. Причем эта констатация отнюдь не свидетельствует о каких-то специфических пробелах в подготовленности отечественных предпринимателей. За рубежом действительность также изобилует примерами неискушенности представителей делового сообщества в вопросах, далеких от их бизнеса. Уж на что за США закрепились репутация страны с давними правовыми традициями, однако и там оказалось множество обманутых граждан из числа предпринимателей, когда после отмены ограничений по процентным ставкам сомнительные финансовые организации стали поднимать процент кредитования до заоблачных высот.

ПРАВОВЫЕ ГРАНИЦЫ РИСКА

Хозяйственные суды ощутили на себе отголоски изменения ситуации на рынке недвижимости одними из первых. По словам В.Н. Рябцева, специальной статистики по делам, связанным с договорами долевого строительства, не ведется, но об остроте проблемы можно судить по косвенным данным. Так, в 2009 году хозяйственными судами страны было рассмотрено 4678 дел по спорам, вытекающим из договоров под-

ГДЕ КУПИТЬ ЖУРНАЛ?

АДРЕСА МАГАЗИНОВ И КИОСКОВ «БЕЛСОЮЗПЕЧАТИ» В МИНСКЕ, ГДЕ ПРОДАЕТСЯ ЖУРНАЛ «БЕЛАРУСКАЯ ДУМКА»:

Автовокзал «Восточный»	Ул. К. Маркса, 1	Ул. Славинского, 37А
Ул. Володарского, 16	Ул. К. Маркса, 21	Ул. Советская, 11
Ул. Володарского, 22	Ул. К. Маркса, 38	Ул. Сурганова, 40
Ул. Есенина, 16	Нац. аэропорт Минск	Ст. метро «Пл. Победы»
Ул. Жилуновича, 31	Пр. Независимости, 8	Ст. метро «Пушкинская»
Ул. Жуковского, 5/1	Пр. Независимости, 44	Ст. метро «Уручье»
Ул. Жуковского, 10А	Пр. Партизанский, 56	Торг. центр «Столица»
Ул. Запорожская, 22	Пр. Победителей, 51/1	Ул. М. Танка, 16
Ул. Кижеватова, 80/1	Пр. Победителей, 91	Ул. Филимонова, 63
Ул. Я. Коласа, 67	Пр. Привокзальная, 3	Ул. В. Хоружей, 24 к. 2
Ул. Ленина, 14	Пр. Пушкина, 77	Бул. Шевченко, 7
Ул. Ленина, 15	Пр. Рокоссовского, 140	

МНЕНИЕ



Андрей ВАШКЕВИЧ,
руководитель
судебной практики
ООО «Степановский,
Папакуль
и партнеры»:

– Спрос на офисные помещения был и остается значительным. Но процесс их строительства сопряжен со значительными рисками, которые, как показывает мой опыт, его участники не всегда осознают в полной мере. Это тем более странно, что система долевого строительства возникла у нас в стране довольно давно и достаточно широко применяется до настоящего времени.

Приступая к такому строительству, застройщик должен четко славировать между неопределенной внешней средой (поставщиками, местными властями, подрядчиками) и инвесторами, которые сами порой не очень ясно представляют, что они хотят приобрести. Получается это не всегда. Например, я сталкивался с тем, что первоначальный расчет стоимости строительства у опытного застройщика разошелся с фактом в два раза. Это связано с изменением цен на энергоносители, изменением законодательства, налогов, вообще конъюнктуры рынка.

Усложнение обстановки в этой сфере спровоцировала ситуация роста цен на недвижимость, происходившего до 2008 года, когда заполучить земельные участки имело возможность огромное количество людей и организаций, в принципе не имеющих к строительству никакого отношения. На волне эйфории они ввязывались в это дело, полагая, что, сколько бы они ни потратили, им это вернется со стопроцентной прибылью. На самом деле, конечно же, все обстоит далеко не так, и по мере стабилизации цен проблема встала со всей остротой. Нестыковки начали проявляться все чаще.

Прежде всего должен сказать, что нередко повергают в изумление сами тексты договоров. Создается впечатление, что, составляя их, инвестор и застройщик общались на разных языках, каждый имея в виду что-то свое, нередко очень далекое от действительности. Конечно, я не говорю про наиболее известных застройщиков, дорожащих своим именем, которые работают много лет, у которых имеется опыт, штат, отработанные технологии. Но многие участники данного рынка, к сожалению,

нию, этим похвастаться не могут. Доходило до того, что деньги привлекали организации, с моей точки зрения, не имеющие права их привлекать. К тому же зачастую это делалось в отсутствие предпроектной подготовки. В результате уже после того, как средства были собраны, выяснялось, что строить требуемое здание на выделенном участке просто нельзя. Вторая проблема: нередко условия договоров нарушают интересы одной из сторон. Впоследствии это очень затрудняет урегулирование возникающих споров, когда строительство объекта останавливается. Разумеется, речь идет о ситуации, когда все участники процесса действуют добросовестно. А ведь бывает и иначе.

Еще один подводный камень – чистовая отделка помещений. По ряду причин, среди которых – не слишком удачное налогообложение, застройщики предпочитают предоставлять ее самим дольщикам. Но последние не имеют никаких законных прав производить работы на объекте. Кроме нарушения существующих норм и правил, такая практика приводит в дальнейшем к уходу от ответственности за качество проделанных работ.

Конечно, суды, исходя из здравого смысла, житейского опыта, норм права, применяемых по аналогии, стараются урегулировать возникающие трения и конфликты, руководствуясь конкретными обстоятельствами. Но делать это в отсутствие специального законодательства довольно затруднительно. Считаю, что потребность в нем назрела. Оно не должно быть чрезмерным, не должно быть сложным, но существуют болевые моменты, которые необходимо оговорить в одном или нескольких нормативных актах.

Конечно, необходимо отметить, что законодательство в этой области в последнее время меняется в лучшую сторону, оно становится более привлекательным. Урегулирован ряд земельных отношений, в частности, о передаче права на земельные участки при реорганизации предприятий, более подробно прописано правовое регулирование аренды земельных участков. Большое значение имеет указ о долевом строительстве многоквартирных жилых домов.

Эту тенденцию желательно развить применительно к коммерческой недвижимости. Очевидно, будет необходимо предусмотреть запрет на привлечение дольщиков при отсутствии проектно-сметной документации. Думается, нуждается в изменении законодательство о налогах: вместе с отчислениями в инвестиционный фонд Министерства строительства и архитектуры они достигают 30 %, что побуждает уходить в тень большое число участников рынка.

Так будет выглядеть многофункциональный комплекс «Маяк Минска» рядом с Национальной библиотекой Беларуси



ряда. Из них 80–85 % составляют дела по спорам, вытекающим из договора строительного подряда. В свою очередь, в этой категории дел весомую часть составляют те, в которых фигурируют договоры долевого строительства. За первое полугодие нынешнего года общее число дел, вытекающих из договора подряда, по сравнению с аналогичным периодом 2009 года увеличилось на 11 %. Таким образом, есть основания полагать, что число дел, вытекающих из договора подряда, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года приблизилось к нескольким тысячам.

Причем, как отмечает В.Н. Рябцев, значительное число споров порождено не нарушением тех или иных норм законодательства, а как раз их отсутствием. Создавшаяся ситуация определенного правового вакуума влечет цепочку исков, увеличивается нагрузка

ка на судей, и, что еще хуже, замораживаются огромные инвестиционные ресурсы.

Хотя часть специалистов, имеющих отношение к данному вопросу, полагает, что существующих механизмов законодательного регулирования достаточно для разрешения возникающих споров. Залогом того, что это будет осуществлено в цивилизованном формате, по их мнению, служит договор, заключаемый между двумя субъектами хозяйствования. Другое дело, считают сторонники такой точки зрения, что важно ужесточить нормативные сроки строительства, чтобы у приступающих к нему не было соблазна начинать работы до уяснения всех деталей будущего проекта. Потому что изъять пустующий участок городу намного проще, чем тот, на котором уже начато возведение объекта.

Впрочем, и такое возможно – через аукционные торги. Но сделать это уже гораздо сложнее, так как перед продажей объект

незавершенного строительства необходимо законсервировать, что само по себе стоит больших денег. Если нормативные сроки сдачи объекта нарушаются, возможен запуск механизма банкротства. Хотя понятно, что до таких вариантов дело лучше не доводить. Собственно, для этого и предусмотрены проект организации строительства, обязательная экспертиза, разрешение Госстройнадзора и так далее. Многоэтапные этапы призваны с максимальной точностью помочь оценить, во что выльется проект и в какие нормативные сроки его можно реализовать. К слову, такова специфика строительства, не позволяющая одноmomentно выдать продукт. Она одинакова во всем мире, и это необходимо учитывать изначально.

Однако подавляющее большинство судей, как и самих участников долевого строительства, считают, что без специального нормативного акта все же не обойтись.

– О чем можно говорить, если на сегодняшний день нет даже устоявшегося понятийного аппарата, – говорит В.Н. Рябцев. – Мы не пришли к единому мнению, что представляет собой договор долевого строительства, каковы обязанности инвестора, должен ли он только финансировать строительство, а затем принять объект в эксплуатацию или его функции гораздо шире. Таких недосказанностей множество. В результате суду приходится давать толкование терминам, долго и трудно разбирать, что же, в конечном итоге, имели в виду стороны, заключая договор. В дальнейшем позиции суда по оценке договоров часто вызывают несогласие, и дела попадают в апелляцию, а затем и кассацию.

Кроме того, последствия ощутимых правовых пробелов усугубляются огромным кадровым дефицитом в службе судебных исполнителей. О его степени позволяет судить следующее сравнение: в общегражданском суде одного только Заводского района столицы работают 26 исполнителей, а в хо-



Фрагмент генерального плана развития Минска

МНЕНИЕ



Андрей БОБКОВ,
юрист:

– Вопрос о защите прав участников долевого строительства стоит довольно остро. Надо признать: сегодня застройщики могут делать все, что угодно, скажем, прекратить строительство уже практически законченного объекта. Существующая ныне административная процедура наделения соответствующим статусом ведет к тому, что застройщик чувствует свою полную безнаказанность, и побудить его к каким-либо действиям фактически невозможно.

В данном случае вопрос о предъявлении исков о понуждении к исполнению обязательств является весьма спорным. На мой взгляд, подобные иски не стоит рассматривать, потому что от них мало пользы в плане правовой защиты. Исполнение решений судов по неимущественным спорам, в том числе о понуждении к исполнению обязательств, является весьма проблематичным. По таким решениям не выдаются судебные приказы, и заставить застройщика, например, достраивать объект не в состоянии никто. Правда, Кодексом административных правонарушений установлено, что неисполнение должником в установленный судом срок судебного постановления или иного акта, обязывающего совершить определенные действия, влечет наложение штрафа на юридическое лицо в размере до тысячи базовых величин. Правом составления протоколов об этом правонарушении обладает прокурор. Пока такой механизм не действует, но, по моему мнению, имеется возможность его использования для того, чтобы застройщики стали более ответственно относиться к исполнению своих обязательств.

Поэтому так важно, чтобы в договоре долевого строительства был четко прописан механизм применения экономических санкций. Вопросы, связанные с передачей помещений, с регистрацией застройщика, созданием объектов строительства и т.д. приводят к судебным спорам из-за того, что стороны плохо прогнозируют дальнейшее развитие событий и не прописывают в договоре внятные и побуждающие к действиям экономические санкции: пени, проценты, штрафы. В этом документе необходимо предусматривать меры ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, в том числе за нарушение сроков строительства, а также за нарушение сроков регистрационных действий.

Подчеркну еще раз, пока объект не будет введен в эксплуатацию и зарегистрирован, взыскать что-либо с застройщика, кроме экономических санкций, очень сложно. По ряду дел те инвесторы, которые пытались взыскивать санкции и понудить к исполнению обязательств, по сути, решали проблему с одной стороны простую, с другой – сложную. Любой из них был готов взять на себя статус застройщика, если бы его в этом поддержали местные органы власти, завершить строительство и ввести объект в эксплуатацию. Вместо этого мы получаем долгострой, когда все бегают за застройщиком, а он диктует свои условия.

При таких обстоятельствах структурированность договора и детальное прописывание в нем прав дает возможность предъявить такой иск, который имеет право на жизнь и является способом защиты. Имея на руках такой документ, суду гораздо легче понудить стороны к определенному действию.

Заключая любой договор, тем более такой высокорисковый, как договор долевого строительства, необходимо прогнозировать возможное развитие ситуации, учитывать те риски, которые могут возникнуть, и прописывать механизм возмещения возможных убытков, в том числе указывать, что они в любом случае подлежат возмещению в полном объеме.

Есть определенные правила взыскания убытков и основания, позволяющие это сделать, все они перечислены в статье 14 Гражданского кодекса. Из ее содержания следует, что для взыскания убытков необходимо доказать в суде факт их причинения, размер и прямую причинно-следственную связь между действиями лица, которое причинило убытки, и их возникновением. Если наличие всех указанных составляющих подтверждается надлежащими доказательствами, то можно взыскать любые убытки. Если доказательства отсутствуют, то предполагаемые понесенные потери признать убытками в судебном порядке нельзя. Как правило, судом взыскиваются убытки в виде арендной платы, которую вносит инвестор, вынужденный арендовать другое помещение в связи с нарушением застройщиком сроков сдачи в эксплуатацию объектов, на которые рассчитывал инвестор. Не будут признаны убытками те расходы, которые сторона в любом случае понесла бы, например, проценты по кредиту.

Сейчас нередко предлагается установить для инвестора некий ценз собственных средств, чтобы он мог получить право привлекать средства для осуществления долевого строительства. По моему мнению, организация строительства может быть отдельным видом бизнеса, и компании, которая им занимается, не обязательно иметь значительные собственные активы. Но сама по себе идея установления имущественного ценза для инвесторов правильная и своевременная. Государство должно контролировать легальность того капитала, который вносится некоторыми инвесторами, и репутацию застройщиков, привлекающих средства.

Торжественная церемония сдачи в эксплуатацию первого дома проекта «Каскад» в Минске. Июнь 2010 года



зайственным суде Минска их всего 14. Здесь опять же прослеживается явный дисбаланс с точки зрения обеспечения правовых интересов населения и субъектов хозяйствования, который едва ли оправдан с учетом ценовой и экономической ситуации.

Юристы-практики, работающие с данной проблематикой, склоняются к выводу: если речь идет о вещах, которые, как недвижимость, стоят дорого и потеря которых может грозить их владельцу полным финансовым и деловым крахом, законодательное регулирование является настоящей потребностью. По мнению специалистов, наиболее проблемные моменты, на сегодняшний день прекрасно известные, просто необходимо заключить в четкие правовые границы с тем, чтобы они не позволяли чьим-то интересам или азарту, выходящему за рамки обычного предпринимательского риска, оставлять людей ни с чем.

– Мы не исключаем, что по каким-то вопросам понадобится принятие постановления президиума или пленума Высшего хозяйственного суда. Мы готовы к такой работе, в том числе совместно с заинтересованными сторонами. Вполне возможно, – отмечает заместитель председателя ВХС, – что в связи с этим будут выдвинуты законодательные инициативы.

Он считает, что их появление нужно только приветствовать, поскольку, как известно, нормотворческие инициативы, родившиеся на местах, выдвинутые практиками, руководство страны рассматривает как важнейшую составляющую законотворческой работы.

Галина МОХНАЧ