Федеральный закон 214 с момента его принятия импонировал дольщикам, а вот застройщиков держал в стороне. И если в регионах девелоперов, работающих в рамках этого закона, хватало, то в Москве еще год назад по нему строили лишь единицы.

"Схема долевого участия в строительстве широко распространена в регионах страны, в то время как в столице примерно две трети сделок с новостройками происходит по предварительным договорам купли-продажи", - говорит Сергей Лушкин, директор по маркетингу и продажам компании "Квартал Эстейт". Действительно, по подсчетам компании Blackwood, по Федеральному закону "Об участии в долевом строительстве" (214-ФЗ) в Москве строят порядка 30% компаний. Сами застройщики объясняют нежелание действовать в рамках этого закона его несостоятельностью, недоработанностью и несбалансированностью прав и обязанностей сторон договора долевого участия. Закон всецело на стороне дольщика, а на плечах застройщика лежит огромный груз ответственности и обязанностей, которые даже при желании не всегда реализуемы в бюрократических реалиях нашей страны и тем паче в условиях экономического кризиса.

Предъявите документы... все

Заключить договор по 214-ФЗ застройщик может только после того, как в его руках окажется полный пакет проектно-разрешительной документации. "Но список документации необходимый для работы по 214-ФЗ, слишком большой, а при нашей несовершенной бюрократической системе застройщику придется слишком долго ждать, чтобы начать строительство и продажи квартир дольщикам", - уверен юрист Алексей Коневский, руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства компании "Пепеляев, Гольцблат и партнеры". К чему приводит такая бумажная волокита, вполне понятно - к оттягиванию сроков строительства, что идет вразрез с поставленной государством задачей - увеличивать объемы возведения жилья. "Раньше компании могли получать разрешение на отдельные виды работ. Например, сначала, после проведенной экспертизы грунтов, застройщик получал разрешение на возведение фундамента, после этого начиналось строительство, а согласование архитектурного проекта велось параллельно. Теперь же строительство может начинаться только после прохождения всего цикла согласования. По новому законодательству все экспертизы

должны выполняться последовательно", - рассказывает директор по маркетингу группы компаний "Конти" Юрий Синяев.

Необходимость получения огромного количества бумаг и прохождения согласований и инстанций тянет за собой вереницу новых сложностей, в том числе невозможность привлечения финансирования частных инвесторов на стадии подготовки к строительству. "Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства... только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок", - гласит 214-ФЗ. Ранее застройщики могли выставлять объект на продажу до получения всей необходимой документации. В условиях экономического кризиса для некоторых компаний такие требования полностью закрывают путь к началу работ. Ведь кредитование строительства хоть и возобновилось, но по беспрецедентно большим ставкам, а собственные средства у застройщиков после первого кризисного года остались максимум на завершение начатых строек. Поэтому, чтобы система работала и новые дома возводились, по мнению Алексея Коневского, необходимо, чтобы либо договор по 214-ФЗ заключался на более ранней стадии, а не после сбора полного пакета документов на строительство, либо должна быть облегчена процедура получения разрешительной документации.

А где баланс?

Помимо вышеперечисленных сложностей, для застройщика законом установлены тяжелые санкции за любое отступление от договора долевого участия, вплоть до его расторжения и возврата денег дольщику. С точки зрения покупателя это очень важный аспект, с учетом того, сколько людей в нашей стране так и не дождались оплаченных ими квадратных метров либо столкнулись с некачественным строительством. С другой стороны, нельзя забывать о том, что у договора, как и у медали, две стороны. "Закон оказался несбалансированным с точки зрения интересов дольщиков и застройщиков", - утверждает Юрий Синяев. По его словам, 214-ФЗ предоставляет дольщику фактически неограниченные возможности для одностороннего расторжения договора и получения штрафов с застройщика за любые недоработки. Если же обязательства нарушает покупатель, компания-застройщик может отстаивать свои права только через суд. Николай Климов, заместитель генерального директора по строительству компании "Пересвет-Регион" (входит в ГК "Пересвет-Групп") напоминает и другие нестыковки в 214-ФЗ. К примеру, есть обязанность дольщика приступить в определенный срок к приемке, но нет срока, когда дольщик должен закончить приемку. "Не совсем обоснованным также видится отсутствие для застройщика возможности зачесть сумму

своих денежных требований к дольщику из суммы, подлежащей возврату дольщику при расторжении договора", - считает он.

Но строить придется

Закон о долевом строительстве находится в перманентном состоянии доработки. Участники рынка пытаются донести свои мысли до законодателей, а те в свою очередь неспешно принимают соответствующие поправки.

Впрочем, несмотря на то что многие застройщики не считают закон совершенным, в условиях кризиса количество работающих компаний по договору долевого участия увеличилось. До наступления кризиса потенциальным покупателям жилья на первичном рынке безопасность сделки могло гарантировать имя девелопера, опыт работы на рынке и примеры уже реализованного жилья. Сегодня, в непростое экономическое время, даже самый крупный застройщик не является гарантом завершения строительства дома, поэтому дольщики стараются приобретать квартиры только по законной схеме, избегая ненужных рисков. Так что есть все основания предполагать, что количество застройщиков, деятельность которых будет привязана к 214-ФЗ, будет расти и в этом году.

Ольга Петрова