



## Проблемный застройщик

*Success On Legal Grounds*

**Автор:**

Пушкин А.В.  
Управляющий партнер  
Tensor Consulting Group



**Инвестирование в строительство коммерческих объектов является предпринимательской деятельностью, которая в соответствии со ст. 2 Гражданского кодекса РФ осуществляется на свой риск. В этом состоит основное отличие последствий неудачного вложения денежных средств юридического лица или частного предпринимателя от последствий невыполнения застройщиком обязательств перед гражданином, участвовавшим в долевом строительстве.**

**У инвесторов есть определенный набор прав, применяя которые в порядке, предусмотренном нормативными актами, можно защитить свои инвестиции.**

**Настоящая статья рассматривает варианты использования прав из арсенала инвестора в следующих ситуациях, когда объект строительства не может быть передан инвестору в готовом виде:**

- 1) Строительство здания, в котором находится объект инвестирования, выполнено на 100%, оно фактически эксплуатируется, однако формально не введено в эксплуатацию в связи с неполучением в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию. Соответственно помещение не может быть передано инвестору в соответствии с законом и договором.
- 2) Сроки строительства здания, в котором находится объект инвестирования, нарушены до 6 месяцев, степень готовности высокая (90-100%), дополнительных денежных средств на достройку не требуется, строительная компания демонстрирует устойчивое положение на строительном рынке.
- 3) Сроки строительства нарушены более чем на 6 месяцев, в здании в котором находится объект инвестирования имеются недостроенные этажи, собственных средств строительной компании недостаточно, чтобы окончить строительство здания; в отношении компании кредиторами поданы иски о взыскании задолженности. Объект инвестирования в натуральном виде представлен, хотя может и не соответствовать условиям договора, например без окон, без коммуникаций.
- 4) Денежные средства инвестированы, однако объект инвестирования нельзя определить как существующий в натуре объект – нет стен, незакончены пол, потолок.

Объекты инвестирования могут быть совершенно разными. Это коммерческое отдельно стоящее здания, помещение в таком здании, либо это помещения в строящемся жилом доме, иные объекты. Действия инвесторов будут одинаковыми, изменяется только число субъектов, которые должны выработать единую стратегию действий.

В ситуации, когда передача коммерческого помещения задерживается от вас требуется собрать как можно больше информации и разработать план действий. В первую очередь следует провести переговоры с застройщиком.

**Опубликовано:**

Журнал «AmCham News»  
Март 2010

- **Проблемный застройщик**

Как правило, при первой же встрече после задержки строительства застройщик предлагает заключить дополнительное соглашение. Подписывать документы сразу не следует. Взвесьте все за и против. Помните о том, что если Вы оплатили 100% по договору инвестирования, то это означает, что объект должен быть Вам передан в пригодном для эксплуатации состоянии. Закон не допускает получения разрешения на строительство застройщиком, если проект объекта подразумевает его незаконченность и невозможность эксплуатации. Следовательно, дополнительные сборы не являются обязательными, даже если вас пытаются в этом убедить. Плата за «возникшие дополнительные метры» может быть затребована только после проведения технической инвентаризации уполномоченного органа, перед подписанием акта приема/передачи помещения.

Самой важной информацией для Вас будут: срок ввода объекта в эксплуатацию и сумма необходимая на достройку, а также алгоритм достройки объекта, предполагаемые строителями. Кроме того, важно получить контакты других инвесторов и определить состояние строительной компании.

Сбор указанной информации – трудоемкий процесс. Подумайте о привлечении юриста, имеющего опыт работы в подобных ситуациях. Вашей задачей или задачей юриста на данном этапе будет обращение с письменным заявлением о предоставлении информации к застройщику, обращение в строительное министерство (управление) субъекта, обращение в органы администрации, предоставляющие разрешение на строительство, землеотводные документы. О положении строительной компании можно судить по количеству исков, поданных кредиторами, которое можно узнать на официальном сайте Арбитражного суда субъекта.

Поняв настроения соинвесторов, вы сможете определить, следует ли вносить дополнительные денежные средства и продлевать договор. Вряд ли вам захочется делать это в одиночку. Информация об этом от представителей застройщика может быть не достоверной, они заинтересованы в том, чтобы вы заплатили. Встречаются ситуации, когда договоры продлеваются с инвесторами на разные сроки. Подобному положению может быть два объяснения, первое – у застройщика есть заключение официальных органов о возможности посекционного ввода здания, в котором находятся коммерческие помещения, в эксплуатацию и вам его могут предоставить, второе – застройщик поставил продление договоров на поток, чтобы избежать исков о взыскании неустойки. Подписывая дополнительное соглашение, вы лишаете себя возможности судебной защиты своих прав до указанного в нем нового срока исполнения обязательств.

Определив круг соинвесторов, вы сможете инициировать создание инициативной группы. Она не имеет какого-либо юридического статуса, поэтому на первом собрании инвесторов, необходимо рассмотреть вопрос о полномочиях группы. Тогда же необходимо сформулировать дальнейший план действий инвесторов. Первое, что предстоит решить – каким образом обезопасить инвестиции в таких случаях как длительные сроки выполнения обязательств застройщика по передаче объекта, длительных сроков достройки, банкротство застройщика.

В последнем случае конкурсный управляющий будет осуществлять поиск и аккумуляцию имущества должника для соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Разыскивая имущество должника, конкурсный

управляющий регистрирует объект незавершенного строительства в качестве собственности застройщика, так как помещения не были переданы в соответствии с договорами, и расположены на земельном участке, которым владел застройщик. Указанный объект незавершенного строительства продается с торгов, а у инвесторов не сохраняется на него никаких прав. В любом случае с момента прекращения государственной регистрации застройщика договор инвестора с застройщиком прекращается, так как одна из двух его сторон прекратила существование.

Под соразмерным удовлетворением требований понимается не полный возврат денежных средств, внесенных инвестором, а только возврат той суммы, которая получится после продажи имущества кредитора, включая продажи объекта инвестирования, разделенных на всех кредиторов. То есть, условно, 100 инвесторов вложили в строительство по 1 млн. условных единиц. Здание не было достроено и поэтому оценено для торгов в 20 млн. условных единиц. Кроме инвесторов у должника еще 50 кредиторов той же очереди. В итоге, инвесторы возвращают не по 1 млн. условных единиц, а 20 млн. единиц, разделят между 150 кредиторами пропорционально суммам задолженности. При заключении договоров переуступки, учитывается не сумма выплаченная по последнему заключенному договору уступки, а по договору между застройщиком и первым инвестором. Таким образом, инвестор вернет совсем не ту сумму, которую вносил несколько лет назад, а в несколько раз меньшую. При этом, как само помещение так и здание может быть высокой степени готовности.

От степени готовности объекта инвестирования и здания, в котором оно находится, зависят дальнейшие действия инвесторов. Если речь идет о готовом здании, которое уже может эксплуатироваться или даже эксплуатируется, но из-за бездействия застройщика или административных органов не получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, то в этом случае необходимо собрать информацию, провести предварительные переговоры с застройщиком и администрацией. При отсутствии результатов переговоров ваш юрист должен обращаться с иском о признании бездействия администрации незаконным и понуждении выдать разрешение на ввод в эксплуатацию. Одновременно с этим необходимо подать иск о признании права собственности на помещение к застройщику. Как правило, застройщик признает такие иски.

В случае, когда здание не завершено строительством, но объект инвестирования можно определить, ситуация усложняется. Дело в том, что судебная практика по данному вопросу еще окончательно не сформировалась и суды выносят решения как о признании права собственности на объект незавершенного строительства, так и о признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства. Если практика неоднозначна, то суд первой инстанции скорее всего откажет в удовлетворении иска, чтобы апелляционный суд оставил в силе или отменил это решение, тем самым обозначив свое мнение. Прежде чем подавать иск, необходимо изучить практику, сложившуюся в субъекте и быть готовыми обжаловать решение суда первой инстанции. Отличие исков о признании права на объект и права на долю в объекте, состоит в том, что в первом случае суд признает право, если будет документ, описывающий конкретное помещение. Во втором случае - если будет документ, описывающий все здание, в котором находится помещение. Таким документом может быть, например, технический паспорт. Разница в цене на его изготовление ощутимая. Кроме того, изготовив технический паспорт

на все незавершенное строительством здание, вы существенно упростите арест и передачу имущества на торги, что крайне опасно. При подаче исков следует ходатайствовать об обеспечении иска арестом объекта инвестирования, чтобы пока длится судебное разбирательство «с ним ничего не случилось».

Следует отметить, что признание права собственности на объект незавершенного строительства не означает, что застройщик освобождается от каких-либо обязанностей или ответственности. Договор не расторгается и застройщик остается обязан его исполнить. Вышеуказанные иски лучше подавать в массовом порядке, чтобы не навредить тем инвесторам, которые пока не успели разобраться в ситуации.

Когда у помещения отсутствует хотя бы одна из стен, отделяющих от иного объекта, потолок, или пол признать право собственности на такой объект не получится, так как он не может быть индивидуально определен. В этом случае необходимо подавать иск о признании права на долю в объекте незавершенного строительства. Вопрос о расторжении договора чрезвычайно ответственный. При расторжении договора вы не получите объект инвестирования, и рискуете получить исполнительный лист, по которому взыскание невозможно ввиду отсутствия возможности исполнения. Это означает потерять все. Лучшим выходом из ситуации, когда у застройщика нет средств, будет не расторгать договор, и ждать улучшения ситуации.

Что же делать после судебных разбирательств. Ведь получить решение суда не является целью инвестирования. Конечная цель, это, конечно же, получить готовый объект инвестирования.

Каким образом достраивать объект? Если счета застройщика не арестованы и отсутствуют исполнительные листы о взыскании денежных средств, долги не большие, соинвесторы настроены оптимистично, а достраивать осталось немного, вы можете внести дополнительные денежные средства на достройку. В противном случае, вносить денежные средства смысла нет, так как все взносы пойдут на погашение долгов строительной организации.

Ещё один вариант достройки - организация нового юридического лица, аккумулирующего денежные средства инвесторов для достройки, самостоятельно выбирающее подрядчиков и финансирующее работы. Чтобы решиться на этот шаг, необходимо определиться с суммой достройки. Ориентироваться на оценку строительной компании, осуществлявшей строительство сложно. Как правило, это завышенные цифры, включающие накопившиеся долги перед подрядчиками и поставщиками. Определить точную сумму достройки на конкретные виды работ можно на основе конкурсов между подрядчиками, например, работы по монтажу крыши, или по достройке этажа. Конкуренция между подрядчиками приведет к снижению цен. Два лучших предложения, не только с точки зрения цен, но и надежности поставщиков, должны защищаться подрядчиками. Весь процесс выбора подрядчиков должен быть максимально прозрачным. В конечном итоге инвесторы голосуют по любому решению рублем. И если существуют факторы недоверия на площадке, то их необходимо устранять, а это является одно из самых сложных задач. Ищите союзников в деле. Как только начнутся позитивные сдвиги, на вашу сторону перейдут и сомневающиеся инвесторы и представители власти. Парадокс, но зачастую начать достройку сложнее, чем достроить.