

НЕДВИЖИМОСТЬ: ЭФФЕКТИВНЫЕ ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В ЭКСПЕРТИЗЕ, ОЦЕНКЕ И УПРАВЛЕНИИ

УДК 69.003

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Н. В. Купчикова, В. К. Лихобабин

Астраханский инженерно-строительный институт (Россия)

Рассмотрены основные факторы реализации правового регулирования долевого участия инвестиционной деятельности в жилищном строительстве на российском рынке. Раскрыты схемы мошеннических структур для участников договоров долевого строительства.

Ключевые слова: правовое регулирование, долевое строительство, жилищный фонд, инвестиционная деятельность.

In the text are discussed the main factors of the implementation of the legal regulation of the equity investment in housing construction in the Russian market. Revealed the fraudulent scheme structures for the participants of the shared construction contracts.

Keywords: legal regulation, shared construction, housing stock, investment activity.

Очень широко в нашей стране начало развиваться долевое жилищное строительство. Строительные компании используют для строительства зданий средства дольщиков, по завершению строительства, дольщики владеют объектом недвижимости в количестве, который определяется в зависимости от размера доли. Казалось бы, все хорошо и замечательно, но, к сожалению, сейчас очень часто долевое строительство стало предметом мошеннических схем, в результате страдает огромное количество дольщиков, которые становятся обманутыми. Тем самым, к приобретению жилья нужно подходить осторожно.

При заключении договора, дольщикам необходимо внимательно ознакомиться со всей документацией фирмы, а также со всеми условиями договора.

Если гражданин собирается стать одним из участников в долевом строительстве, то ему нужно изучить рекомендации, которые дадут ему возможность не стать обманутым. Долевое строительство является одной из ключевых возможностей по улучшению и приобретению собственного жилья, но еще совсем недавно это направление не имело достаточной правовой базы.

Чтобы защитить дольщиков от обмана со стороны застройщиков 30 декабря 2004 года на уровне федерации был принят закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Документ стал основой правового регулирования по вопросам привлечения капитала в долевое строительство и разделения прав на объект недвижимости между дольщиками. Впрочем, действие данного ФЗ вступает в силу только в случаях, когда привлекаются средства для строительства объекта недвижимости.

Статистика говорит о том, что хотя договоры подменивать стало сложнее, все равно очень часто бывают случаи с заключением договоров непредусмотренных данным законом. Такие договоры являются «притянутыми» для того, чтобы привлечь средства для строительства. Такая ситуация вызвана прежде всего тем, что данный Федеральный закон дает большие гарантии по защите прав, что и оттолкнуло застройщиков от договоров участия в строительстве на условиях, которые устанавливает этот закон. Это дало толчок для поиска других форм привлечения финансовых ресурсов граждан. Застройщики стали заключать договора на привлечение средств, которые не соответствуют закону. Заключение таких договоров очень рискованно и неоправданно. Таким образом, единственным способом привлечения средств на долевое строительство, является договор участия, который заключен в порядке и на условиях, описанных № 214-ФЗ. Важным стало введение более жестких и обширных требований по отношению к застройщикам, поэтому многие из них негативно отнеслись к данному закону. Теперь застройщик может привлечь средства дольщиков только после того, как оформит соответствующие документы.

Статья 11 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» говорит о том, уступка прав возможна только после того, как будет уплачена цена договора или при переводе долга на нового участника долевого строительства в порядке, который установлен Гражданским кодексом РФ. Также уступка прав требования по договору участником долевого строительства возможна после государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Риелторская организация заключает договор на строительство с генеральным инвестором, который имеет право передать право инвестирования третьему лицу. Также риелторская организация обязуется профинансировать строительство в соответствии с условиями договора, который заключен между риелторской организацией и генеральным инвестором.

Право требования у заказчика профинансированных риелторской организацией квартир возникает в случае если:

- риелторская организация выполнила обязательства, оговоренные с заказчиком, на основании договора, заключенного между ними;
- риелторская организация внесла в полном объеме инвестиционный взнос.

На основании гражданского законодательства это право может быть передано третьему лицу по договору цессии, т. е. об уступке права требования. Сразу можно задаться вопросом: а как квалифицировать договор по передаче части доли инвестирования строительства объекта недвижимости?

Данный договор нужно квалифицировать двумя способами:

- 1) договор обоюдного оказания услуг, на полном возмещении затрат (по реализации инвестиционного проекта);
- 2) агентский договор либо договор комиссии.

От правильного оформления договора и разрешения этого вопроса будет зависеть налогообложение риелтора и бухгалтерский учет.

Договор, заключаемый риелторской компанией по переуступке права инвестирования с физическим или юридическим лицом, считается сделкой, которая связана с реализацией права на объект недвижимости и совершаемой за счет третьих лиц в их пользу. Разумеется, имеются основания считать этот договор посредническим.

Однако такой вывод не всегда может быть полезным. Например, если риелторская компания изначально заключила с заказчиком (т.е. инвестором) договор на долевое строительство от своего имени, но поручения на его заключение для переуступки с последующей долей инвестирования строительства от третьих лиц в их пользу у нее не было, то это значит, что риелторская компания действовала в собственных интересах, а не в интересах третьих лиц.

Также можно признать действия риелторской организации при заключении договора с заказчиком, как действие чужого интереса без поручения (глава 50 ГК РФ), а договор по переуступке части инвестирования строительства объекта - действием по поручению третьего лица, который и был заинтересован в данных действиях, предшествующих сделке. В таком случае договор, заключенный риелторской фирмой по переуступке части инвестирования строительства, нужно считать посреднической сделкой, доход риелтора от этой сделки можно считать как вознаграждение и облагать его повышенной ставкой налога на прибыль.

Из статьи 382 ГК РФ право по инвестированию принадлежит кредитору на основании обязательств. Оно может быть передано им третьим лицам, заключенных в договоре по уступке требований или может перейти к другому лицу на основании закона РФ. Также из статьи 388 ГК РФ следует, что уступка требований кредитором другому лицу возможна только в том случае, если она не противоречит закону РФ или договору. Статья 6 ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в

форме капитальных вложений» говорит о том, что инвесторы могут передавать по договору и (или) государственному контракту свои права по осуществлению инвестирования и претендовать на результаты в соответствии с законодательством РФ.

Договор цессии в инвестиционно-строительной деятельности применяется при варианте хозяйственных отношений: организация, участвует в качестве инвестора в долевое строительство, выделяет средства другому лицу на строительство, потом уступает права требования доли в построенном объекте недвижимости физическим или юридическим лицам. Большое распространение договора уступки права требования в строительстве объясняется тем, что, во-первых, инвестирование осуществляется не для получения объекта недвижимости, а для того, чтобы получить прибыль от его продажи, во-вторых, при этом следует отметить, что для оформления прав собственности требуется большое количество времени.

Договор об уступке прав заключается сторонами во время строительства, а также может заключаться по его завершению, но обязательно до того, как будет проведено оформление построенного объекта недвижимости.

Все возможности по уступке прав между сторонами должны быть отражены в основном договоре.

Отсюда следует, что договор, в котором нет ограничений на уступку права соинвестора к инвестору, можно отметить и такая уступка соответствует законам РФ.

Из ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» можно сделать заключение что заказчиком и подрядчиком может выступать одно и то же лицо. В этом случае инвестору (заказчику) нужно выполнять свои обязанности по финансированию строительства перед подрядчиком работ. Получается, что когда заказчик (инвестор) профинансирует строительство объекта недвижимости, то он получает возможность предъявлять требования к подрядчику работ. В это же время, если заказчик и инвестор – это разные лица, то после момента передачи денежных средств и приобретения материалов (в зависимости от договора) и если заказчик и подрядчик тоже являются разными лицами, то у заказчика также вправе требовать от подрядчика выполнения обязательств. Необходимо учесть, что третье лицо, получившее эти права по договору уступки права требования, не получит возможности участия в финансировании по уступке права. Уступку может совершить только инвестор в соответствии с договором.

Практика показывает, что инвестиционная деятельность по строительству объектов недвижимости может подразумевать следующие ситуации:

- в одном лице (не только совпадение заказчика и инвестора) могут совпадать права и обязанности по договору инвестирования;
- совпадение в виде инвестора и пользователя объектом вложения;

- совпадение инвестора, заказчика и пользователя капитального вложения.

Но есть случай, когда совпадение невозможно, а именно если инвестор выступит в роли заказчика (пользователя капитального вложения), то совпадение на одной стороне подрядчика и инвестора не предусматривается.

Как уже было сказано выше, ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», который предусматривает разрешение совмещений на одной стороне некоторого количества субъектов инвестиционной деятельности. На этом основании может возникнуть ситуация, когда перед заказчиком, инвестор выполнил свои обязательства, то инвестор может переуступить право требования к подрядчику и заказчику. Однако такая возможность возникает в том случае, если подрядчик и заказчик как сторона договора инвестирования не представлены в договоре одним лицом.

Также инвестор может уступить свои права пользователю объекта капитального вложения по договору инвестирования. Данная ситуация возможна, если в договоре инвестирования одной стороной не представлены заказчик и пользователь капиталовложения. Опираясь на вышеуказанный Федеральный закон, совпадение на одной стороне подрядчика и пользователя объекта капитального вложения возможно только при определенных условиях.

Практика показала, что граждане, приобретая жилые помещения, заключают с организациями договоры, которые предусмотрены, а также и не предусмотрены законами и другими правовыми актами.

Стоит отметить, что содержание перечисленных договоров является практически одинаковым, так гражданин (инвестор, дольщик) обязан внести фактическую стоимость строительства жилого помещения. На организацию (инвестиционно-строительную компанию, инвестиционную компанию, застройщика, заказчика, подрядчика и т. п.) возлагаются обязанности заказчика строительства определенного объекта недвижимости с обязательством передачи гражданину в собственность жилое помещение, обусловленное договором по окончании строительства и сдачи дома в эксплуатацию.

Из-за того, что в законах отсутствует регламентации договоров об инвестиционной деятельности, то суды опирались на содержания, а не на наименование. При все при этом, оценка правовой природы заключаемых сделок была неоднозначна.

Вопросы взаимоотношения участников инвестиционного договора указанным ФЗ не урегулированы.

На основании Гражданского кодекса РФ определяются вид договора, который оформляет отношения участников инвестиционной деятельности, права и обязанности, ответственность за ненадлежащее исполнение или неисполнение.

Однако признание договора инвестиционным не даст ответа на вопрос о его гражданско-правовой природе и не вычеркнет возможности применения к возникшим отношениям норм ГК РФ и закона «О защите прав потребителей».

Суть таких отношений состоит в том, что гражданин осуществляет финансирование (передачу денег) организации, с которой заключается договор, а организация передает в собственность гражданину построенную квартиру. Так, между гражданином и организацией образуются отношения по выполнению работ или передаче товара в собственность, которые завершаются тем, что гражданин получит созданный результат. Таким образом, если в судебном порядке будет установлено, что гражданин (инвестор) вложивший денежные средства в строительство квартиры для того, чтобы удовлетворить свои семейные, личные, бытовые нужды, то при споре следует основываться на положения закона «О защите прав потребителей».

В случае когда государство или муниципалитет становятся одной из сторон в договоре в качестве инвестора, то права и обязанности такой стороны договора инвестирования будут регламентироваться ГК о выполнении подрядных работ для государственных нужд, при том что строительство ведется для государственных нужд. Следует учитывать, если муниципалитет или государство будут выступать в строительстве не для государственных (муниципальных) нужд, то никаких изменений в правовом статусе государства не будет. В государственном контракте сторонами будут выступать организация или государственный орган, которые наделены государственным органом соответствующими полномочиями, с одной стороны, и подрядчик, с другой стороны. При таком событии уступка будет только со стороны государственного органа к третьим лицам, которые не участвуют в строительстве.

Отношения сторон по сделке уступки требования основываются на ст. 382–390 главы 24 «Перемена лиц в обязательстве» ГК РФ.

Согласно ст. 382 ГК РФ, право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. При этом не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором. Уступка требования кредитором другому лицу допускается, если она не противоречит закону, иным правовым актам или договору (п. 1 ст. 388 ГК РФ).

Согласно ст. 384 ГК РФ, право первоначального кредитора, если иное не предусмотрено законом или договором, будет переходить к новому кредитору на тех условиях и в том объеме, существовавшие к моменту перехода права. Кредитор, который уступил требование другому лицу, обязуется передать ему документы, которые удостоверяют право требования, и сообщает сведения, которые имеют значение для осуществления требования (п. 2 ст. 385 ГК РФ).

Согласно Гражданскому кодексу РФ, в период действия обязательства есть вероятность замены лиц, которые участвуют в обязательстве, при условии сохранения самого обязательства. Глава 24 Гражданского кодекса РФ предусматривает возможность заменить как кредитора, так и должника в обязательстве.

Переуступка прав оформляется при помощи заключения договора об уступке права требования (цессии) между долевым и третьим лицом в простой письменной форме. Третье лицо получает все права в том же объеме и на тех же условиях, существовавшие у долевого, если иное не предусмотрено договором цессии.

В основном договоре должна быть предусмотрена возможность уступки права требования. Также должен быть включен пункт, который будет содержать следующее: «Долевик может выйти из договора при оформлении договора переуступки долга с третьим лицом, при условии согласования с застройщиком и представления экземпляра такого договора».

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основании договора и/или государственного контракта. На основании ст. 6 рассматриваемого закона для того, чтобы совместно осуществлять капиталовложения, инвесторы имеют право объединить собственные и привлеченные средства с другими инвесторами. Таким образом, происходит возникновение долевой собственности на создаваемый объект. Договором о долевом участии в строительстве определяется доля каждого участника и размер внесенного вклада. Представленные в статье мошеннические схемы долевого строительства все чаще применяются на практике, в результате страдает огромное количество дольщиков, которые становятся обманутыми. Основы правового регулирования по вопросам привлечения капитала в долевое строительство и разделения прав на объект недвижимости между дольщиками, изложенные выше позволяют собственникам оценить правомерность заключенных договоров долевого участия.

УДК 69.003.13

ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНЧЕСКОЙ СТРУКТУРЫ ОФИСНОГО ЦЕНТРА

Ю. А. Максименко, Ю. А. Вилявина

Астраханский инженерно-строительный институт (Россия)

Подробно приводится организационная структура офисного центра, организационная структура управляющей компании, преимущества командных методов управления. Представлены проблемы формирования офисного центра. Рассмотрены основные задачи офисного здания и факторы, влияющие на управление объектом.