

ИНВЕСТИЦИИ

Подмена без понятий

Недобросовестные застройщики часто пытаются выдать договор паевого участия в строительстве за договор совместной деятельности

Валентина ПИЛИПЕНКО • Специально для «Юридической практики»



Приобретение недвижимости всегда считалось выгодным вложением капитала. Наличие недвижимой собственности является показателем обеспеченности и уровня благосостояния.

20 лет назад обеспечение жильем и финансирование жилищного строительства полностью регулировались государством. Сегодня участие государства в этом процессе сведено к минимуму. Практически все жилье строится за счет собственных средств граждан, для которых особенно актуален вопрос доступности цен на жилье. Многие граждане пытаются решить эту проблему путем заключения инвестиционных договоров на строительство жилых помещений, ориентируясь, в первую очередь, на относительно невысокие цены за квадратный метр строящегося жилья. Вместе с тем, нельзя забывать, что условная «дешевизна» зачастую связана со значительными рисками. Рассмотрим подробнее, чем так опасны подобные договоры.

Способы финансирования

Для начала обратимся к законодательству, регулирующему вопросы инвестирования в жилищное строительство. В соответствии с Законом Украины «Об инвестиционной деятельности» инвестициями являются все виды имущественных и интеллектуальных ценностей, вкладываемые в объекты предпринимательской и других видов деятельности, в результате которой создается прибыль (доход) или достигается социальный эффект.

Закон также регулирует порядок инвестирования и финансирования строительства объектов жилищного строительства с использованием средств физических и юридических лиц. Согласно части 3 статьи 4 данного Закона, привлечение средств может осуществляться исключительно через фонды финансирования строительства, фонды операций с недвижимостью (ФОН), институты совместного инвестирования. Еще один способ финансирования строительства — путем эмиссии целевых облигаций предприятий, выполнение обязательств по которым осуществляется путем передачи объекта (части объекта) жилищного строительства.

Другие способы определяются исключительно законами, например, Законом Украины «О финансово-кредитных механизмах и управлении имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью» от 19 июня 2003 года, Законом Украины «О кооперации» от 10 июля 2010 года.

Так, Закон Украины «О финансово-кредитных механизмах и управлении имуществом при строительстве жилья и операциях с недвижимостью» определяет, что субъектами системы финансово-кредитных механизмов при строительстве жилья и операций с недвижимостью являются доверители, управляющие, застройщики, страховые компании, эмитенты и владельцы сертификатов ФОН. При этом управляющим может быть исключительно финансовое учреждение, получившее в установленном порядке разрешение/лицензию на осуществление данного вида деятельности.

То есть законодательством установлен исчерпывающий перечень возможных способов привлечения средств для строительства жилой недвижимости. Такие способы предусматривают соблюдение определенных условий: создание определенных законодательством институтов, проведение отдельных процедур для привлечения средств. Таким образом, данные процедуры являются финансовыми услугами.

Вместе с тем строительные компании зачастую предлагают гражданам заключать так называемый договор паевого участия в строительстве, сторонами которого являются: строительная компания (генеральный подрядчик, застройщик), с одной стороны, и физическое лицо (пайщик) — с другой. Понимая тот факт, что по своей сути подобный договор противоречит требованиям законодательства Украины, застройщики всячески пытаются представить данный договор в глазах потенциальных пайщиков как договор о совместной деятельности, что само собой не соответствует действительности.

Предприимчивые строители

Для того чтобы убедиться в реальной природе подобного договора, достаточно внимательно ознакомиться с его основными условиями, в том числе с правами и обязанностями сторон по договору. Часть 1 статьи 1130 Гражданского кодекса (ГК) Украины определяет, что по до-

негибкие и громоздкие инструменты, требующие дополнительного обслуживания, что приводит к дополнительным неоправданным затратам, в конечном счете обременяющим инвесторов. При этом права инвестора практически никак не гарантированы. Что касается облигаций, то процесс эмиссии облигаций и обслуживания их оборота является крайне зарегулированным. Единственное, что позволяет хоть как-то маневрировать в сложившейся ситуации, — это использование институтов совместного инвестирования, однако и они связаны с громоздким регулированием. Такие условия совершенно не способствуют развитию отрасли. Рынку нужны более гибкие инструменты.

говору о совместной деятельности стороны (участники) обязуются совместно действовать без создания юридической цели для достижения определенной цели, не противоречащей закону. В данных же договорах, как правило, пайщик наделяется одной единственной обязан-



Строительные компании зачастую предлагают гражданам заключить так называемый договор паевого участия в строительстве, несмотря на то что по своей сути он противоречит требованиям законодательства

ностью — в четко определенное время внести определенную денежную сумму. Застройщик по договорам паевого участия в строительстве обычно обязуется в качестве своего вклада завершить строительство объекта собственными и привлеченными трудовыми силами на основании соответствующих разрешительных документов.

Таким образом, для застройщика эта деятельность является предпринимательской. Условия договора паевого участия не исключают возможность получения застройщиком прибыли как на этапе строительства, так и на этапе реализации квартир готового к эксплуатации дома.

Согласно части 3 статьи 203 ГК Украины, волеизъявление участника сделки должно быть свободным и отвечать его внутренней воле. Анализ взаимных прав и обязанностей сторон, определенных в договорах паевого участия в строительстве, дает основания полагать, что в данных договорах определена схема прямого финансирования строительства жилой недвижимости. То есть по своей сути договор долевого участия является договором об инвестиционной деятельности. Из этого следует, что данные правоотношения должны регулироваться нормами Закона Украины «Об инвестиционной деятельности», который, как говорилось выше, запрещает застройщику получать денежные средства напрямую от физических лиц.

При заключении данных договоров застройщиками прямо нарушаются нор-

мы инвестиционного законодательства Украины и, как следствие, права инвесторов на контроль и гарантию безопасности их вкладов.

Нечеткая судебная практика

Согласно части 1 статьи 203 ГК Украины, содержание сделки не может противоречить Гражданскому кодексу Украины, другим актам гражданского законодательства, а также моральным принципам общества. То есть, если сделка не отвечает требованиям законодательства, то, согласно части 1 статьи 215 ГК Украины, она является недействительной.

Следует отметить, что на сегодняшний день нет четкой, устоявшейся судебной практики по данному вопросу. Но, вместе с тем, суды придерживаются той позиции, что прямое инвестирование физическими лицами в жилищное строительство противоречит действующему законодательству. Так, например, по делу № 2-3101/09 Киевский районный суд г. Симферополя установил, что хотя в договоре долевого участия в строительстве стороны и договорились, что этот договор не регулируется Законом Украины «Об инвестиционной деятельности» и это только договор о совместной деятельности, суд считает, что отношения, возникшие между сторонами, являются именно инвестиционной деятельностью для строительства жилого дома. Поскольку в действительности стороны совершили договор об инвестиционной деятельности, то правоотношения и договор между сторонами должны соответствовать таким законам, как Закон Украины «Об инвестиционной деятельности», и регулироваться ими, а заключенную между сторонами сделку следует признать ничтожной.

При заключении договора долевого участия физические лица должны осознавать степень риска и быть готовыми к негативным последствиям в случае признания договора недействительным.

ПИЛИПЕНКО Валентина — руководитель отдела разрешения споров МЮФ Integrites, г. Киев

МНЕНИЕ

Зарегулированный рынок

Игорь РЕУТОВ, адвокат, руководитель департамента АФ «Грамацкий и Партнеры»

Как известно, основные проблемы инвестирования в строительство жилья связаны с правовыми механизмами привлечения средств от физических и юридических лиц. Пресловутая статья 4 Закона Украины «Об инвестиционной деятельности» сделала привлечение частного финансирования в жилищное строительство достаточно обременительным для застройщика и неэффективным с точки зрения защиты прав инвестора. Ведь фонды финансирования строительства и фонды операций с недвижимостью — очень