

PROEstate Беседавал Андрей НЕКРАСОВ nekrasov@np-inform.ru



Игорь ЧУМАЧЕНКО: «ФАС — мощный рычаг воздействия на монополистов»

За последний год в законодательстве, регламентирующем строительство, произошли существенные изменения. Но их пока явно недостаточно, чтобы возводить действительно доступное жилье в необходимых стране объемах. О правовых новшествах и о том, что еще стоит поменять в законах, рассуждает руководитель практики «Недвижимость. Земля. Строительство», партнер юридической фирмы VEGAS LEX Игорь Чумаченко.

— Какие изменения в законодательстве вы считаете самыми важными?

— Поправки в Градостроительный кодекс, принятые в ноябре 2011 года, расширяют возможности использования негосударственной экспертизы. Кодекс дополнен долгожданной главой 6.2 «Эксплуатация зданий, сооружений» (вступит в силу с 1 января 2013-го). Она определяет требования к эксплуатации, обязанности ответственного, основания и порядок ее приостановления и прекращения, возмещения вреда. Ранее эти вопросы градостроительным законодательством вообще не регулировались.

— А что стоит менять?

— Надо развивать институты комплексного освоения и застройки территорий, которые в полной мере не работают. Чтобы эффективно развивать застроенные территории, нужно внести коррективы в статью 46.1 Градкодекса. Чтобы решения принимались в отношении территорий не только застроенных многоквартирными домами, но и занятых нежилыми капитальными объектами, снос (реконструкция) которых планируется муниципальными программами. Иначе вопрос легитимности предоставления девелоперу кварталов, где (помимо ветхого жилья) есть «иные объекты», так и не будет разрешен.

Нет урегулированного механизма взаимодействия властей и частного застройщика при создании объектов инфраструктуры. В этом может помочь закон о государственно-частных партнерствах, который разработан под эгидой Минэкономразвития. Но за его рамки пока остается строительство коммунальной инфраструктуры. Эта большая тема заслуживает отдельного обсуждения.

Еще один важный момент — до сих пор нет понятного для инвестора механизма получения технических условий, особенно при обращении за градпланом участка. Сегодня каждый муниципалитет предъявляет собственные требования. Необходим модельный регламент.

На федеральном уровне следует упростить процедуру изменения вида разрешенного использования участка. Осенью Госдума должна рассмотреть соответствующий законопроект. Из Земельного кодекса предлагают исключить понятие категории земель. Думаю, оптимальным будет определение видов разрешенного

использования и их сокращение, установление четкого порядка изменения категории земли и/или вида разрешенного использования, одинакового для всей страны, сокращение сроков проведения этих процедур.

А, например, для Москвы очень важно скорейшее утверждение Правил землепользования и застройки. Без них фактически принимаются «индивидуальные» решения о том, какие объекты можно строить на том или ином участке (в том числе — на землях, находящихся в частной собственности). Жизненно необходим и прозрачный механизм предоставления участков под строительство в столице, соответствующий федеральному законодательству. В частности, предоставления земли по процедуре акта выбора (под строительство объектов нежилого назначения).

— Готова новая версия Гражданского кодекса. Какие принципиальные изменения ждут рынок после ее принятия?

— Новая редакция статьи 130 предполагает, например, что участок и находящееся на нем здание (сооружение, объект незавершенного строительства), принадлежащие одному лицу, признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь. Разделяются понятия здания и помещений в нем.

Кроме того, законопроект относит все виды вещных прав, кроме собственности, к ограниченным правам. Они устанавливаются на вещь, принадлежащую другому лицу. К особенностям новой редакции относится преимущественное право собственника здания или сооружения на приобретение участка в порядке, установленном для долевой собственности. Равно и хозяин земли получает преимущественное право на приобретение построек. По общему правилу владелец надела является собственником возведенного на нем здания, если иное не установлено законом. При этом собственник здания на участке, принадлежащем государству, вправе требовать выкупа надела в порядке приватизации.

Обязательно возникнут вопросы увязки новой редакции ГК и Земельного кодекса.

— Вводятся новые понятия: «право на застройку», «право владения». Как

эти нормы повлияют на строительство?

— Право застройки означает право владеть и пользоваться чужим участком для возведения на нем здания и его последующей эксплуатации. Оно предоставляется на 50–100 лет. В течение этого срока объект принадлежит тому, кто его построил. Потом он переходит в собственность владельца участка. Право застройки предоставляется за плату, которую можно вносить периодически или одновременно, деньгами либо передачей помещений в здании. По смыслу предлагаемой редакции ГК право застройки может предоставлять владелец участка, находящегося как в государственной, так и в частной собственности.

Понятие владения означает правомочие, выражающееся в фактическом господстве лица над объектом, которое сохраняется до тех пор, пока владелец имеет к нему свободный доступ. Владение не является видом права. Срок исковой давности по требованию о защите владения — один год. Введение такого понятия также может повлиять на рынок недвижимости — в ситуации перехода прав, защиты владения, при оспаривании добросовестности владения и др.

— Как застраховаться от изменения позиции государства, например в проектах ГЧП (если власти корректируют условия финансирования или сроки)?

— Гарантии интересов инвесторов в таких проектах — одна из ключевых проблем. В целом они зависят от формы партнерства. Если используется договорная форма ГЧП (партнеры реализуют проект на основе, например, концессионного соглашения), то общий принцип — невозможность изменять условия договора в одностороннем порядке. Определенные гарантии существуют и в случае изменения нормативного регулирования. Например, соглашение можно корректировать, если ухудшается положение частного партнера.

— Насколько удобны и работоспособны действующие схемы ГЧП?

— Существующее правовое регулирование не в полной мере соответствует экономическим ожиданиям бизнеса и потребностям государства. Например, слабо урегулированы механизмы возматности инвестиций в проектах, в которых частный партнер ограничен во взима-

нии платежей с конечных потребителей. Это огромный пласт проектов развития социальной сферы, ЖКХ, бесплатной транспортной инфраструктуры. Только весной этого года в законодательство внесены изменения, позволяющие применять концессию в отношении бесплатных автомобильных дорог.

— Что можно исправить?

— Необходимо расширить допустимые формы ГЧП, нужны гарантии возвратности инвестиций и механизмы защиты от изменения внешней конъюнктуры проектов (удорожание ресурсов, сокращение спроса). Можно расширить полномочия субъектов РФ и муниципалитетов в области ГЧП, предусмотреть альтернативные процедуры отбора частных партнеров.

Мы считаем, что необходим федеральный закон о ГЧП. Он должен содержать определение партнерства, описать его принципы и основные механизмы. Это позволит применять современные, уже зарекомендовавшие себя за рубежом формы партнерства, получить необходимые инвесторам гарантии, устранить большую часть правовых рисков. Наиболее существенный — перекалфикация соглашения о ГЧП в иной вид контракта с публичным субъектом и, как следствие, признание такого соглашения недействительным.

— Строителям сложно взаимодействовать не только с властью, но и с монополистами. Есть ли у компаний рычаги, чтобы принудить их выполнить обязательства, например по подключению объекта к сетям?

— Монополисты часто требуют дополнительных денег за подключение, или изначально плата слишком велика. Технические условия, выданные госструктурами, часто можно расценить как кабальные и неэффективные.

Действенным рычагом может стать Федеральная антимонопольная служба. Нам известны случаи, когда после обращения в ФАС монополист существенно (в десятки раз) снижал плату за подключение. Для решения этого вопроса необходим нормативно-правовой акт Правительства РФ, который установит норматив затрат на реализацию техусловий (не выше определенного процента от стоимости строительства).

— Можно ли возместить ущерб, образовавшийся по вине монополистов (срыв сроков и пр.), в реальных, а не в символических суммах?

— На практике — крайне сложно. По российскому законодательству размер убытков (ущерб и упущенную выгоду) надо доказать. То есть представить суду документы, подтверждающие затраты, расчеты и обоснования по упущенной выгоде. Суды крайне неохотно принимают такие бумаги. Одним из инструментов может стать назначение судебной экспертизы.

«НП» ДОСЬЕ

Юридическая фирма VEGAS LEX работает на рынке правового консалтинга с 1995 года. В штате — более 100 юристов. Есть несколько региональных офисов. Фирма обеспечивала правовое сопровождение проекта реконструкции аэропорта Пулково, выступала консультантом ЗАО «РЕНОВА-СтройГруп» в проекте комплексного освоения территории «Академический» (г. Екатеринбург), реализуемого с применением схемы ГЧП.

АРЕНДА Помещения под офис 600 кв. м. с видом на Неву, Исаакиевский собор.

Отдельный вход с Университетской наб., до Невы - 15 метров. 7 мин. пешком до ст. м. «Василеостровская».

Дисконт для помещений, выходящих во двор (под back office).

Возможна сдача блоками: 240 кв. м - цоколь, 360 кв. м - 1-й этаж.

Арендная ставка - 1000 руб./кв.м/мес.

аренда@ibgroup.ru тел.: 923-47-56, 33-555-88

БИЗНЕС-ЦЕНТР «ОСИПОФФ»

- 10 мин от ст. м. «Электросила» и ст. м. «Московские ворота»
- Отдельный вход, ресепшн, видеонаблюдение
- Круглосуточная охрана, парковка, телефония
- Теннисный корт, ресторан, зимний сад, атриум

Тел.: 388-19-67, 388-07-60, факс 388-20-71
www.osipoff.ru

ПРОДАЖА

Скачков пер., д. 5

Помещение. Площадь 3000 кв. м.

Торговый центр, 2 минуты пешком до ст. м. «Рыбацкое», отделка, коммуникации, 2,3 этаж, проходное место, 3 входа, 2 эскалатора, Н-4,5 м., парковка, возможна продажа частями.

От собственника. 55 000 руб. кв. м.

тел. 320-21-28

ПРОДАЖА

ул. Будапештская/ ул. Я.Гашека

Продается здание площадью 6158,3 кв. м. с участком 2540 кв. м.

Предназначено для использования под торговые, офисные площади.

3 этажа, подземный паркинг

3 отдельных входа, 2 лифта

400 кВт, Н - 4,5 м, без отделки, витринные окна

Вода, электричество, теплоснабжение, канализация, своя газовая котельная

Прямая продажа от собственника

Цена: 340 000 тыс. руб.

тел. 320-21-28

БИЗНЕС-ЦЕНТР «ОБВОДНЫЙ 14»

АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА

15 мин. от ст. м. «Площадь Александра Невского»

- Офисные помещения и блоки от 20 кв. м до 1000 кв. м
- Круглосуточная охрана, парковка
- Кафе, комната переговоров, комнаты для курения
- Высококачественная телефония и Internet

• Ставка: от 550 руб./кв.м/мес., вкл. НДС и КУ

тел.: 449-73-73, 412-81-81, факс 412-80-37

АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА

Новый деловой центр на Парнасе

Угол пр. Энгельса и 6-го Верхнего пер., м. «Парнас» и КАД — 10 минут

Офисы от 36 до 2500 кв. м.

Ставка от 700 руб./м

Складской комплекс — блоки от 1300 кв. м

Ставка от 400 руб./ кв. м. + КУ

тел. 954-46-58