

щее время, когда поставлена задача реорганизации государственных унитарных предприятий в хозяйственные общества, являющиеся более эффективной формой ведения предпринимательской деятельности, законодательное закрепление возможности нахождения в собственности юридических лиц ядерных установок и пунктов хранения становится еще более актуальной.

По такому пути пошли зарубежные государства, в том числе наши ближайшие соседи. В частности, согласно Закону Украины «Об использовании атомной энергии и радиационной безопасности» и Закону Республики Казахстан «Об использовании атомной энергии» ядерные установки могут находиться в собственности юридических лиц.

Предоставление предприятиям и организациям отрасли возможности эффективного хозяйствования, может быть обеспечено только при одновременном предоставлении юридическим лицам права собственности на ядерные материалы, ядерные установки и пункты хранения. Осуществление процесса добычи ядерных материалов, их обогащения и изготовления ядерного топлива является неразрывным производственным циклом и возможно только в том случае, если для юридических лиц будут обеспечены основания легальной эксплуатации ядерных

установок и пунктов хранения. В настоящий момент такая возможность законодателем не установлена.

Внесение предлагаемых изменений и дополнений позволит устранить имеющиеся в Федеральном законе «Об использовании атомной энергии» противоречия с Гражданским кодексом Российской Федерации и Бюджетным кодексом Российской Федерации.

Юридическим последствием принятия предлагаемых изменений будет приведение Федерального закона «Об использовании атомной энергии» в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации и Бюджетным кодексом Российской Федерации.

В экономической сфере это позволит, по крайней мере, сохранить завоеванное российскими предприятиями положение на мировом рынке ядерных материалов, ядерного топлива и услуг по обогащению урана. Так в 2004 году общий доход российских организаций от экспорта указанной продукции и услуг составил более 2,3 миллиарда долларов. Возможность нахождения в собственности юридических лиц ядерных установок позволит сделать ядерную энергетику привлекательной для инвесторов, что даст возможность дополнительного производства дешевой и чистой электроэнергии.

ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Можаровский В.В.¹

ЗАКОН «О ДОЛЕВОМ УЧАСТИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ...» — ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ



Применение норм Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве ...» за первые полгода, прошедшие после вступления его в силу (1 апреля 2005 г.), не стали повсеместной практикой на первичном рынке недвижимости. Никто из застройщиков не хочет быть пионером в прохождении всех административных процедур и ограничений, установленных Законом, и внимательно следит за тем, кто из коллег рискнет первым. Ситуацию может изменить только внесение поправок в закон самими законодателями.

Законом введен новый вид договора, не предусмотренный Гражданским Кодексом, и установлен ряд существенных для этого договора условий (сроки, индивидуализация объекта долевого строительства, форма договора, цена, гарантийный срок). Договор участия в долевом

строительстве считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Реестре недвижимости. С момента государственной регистрации договора земельный участок (или право его аренды), предоставленный для строительства, считается находящимся в залоге у участников долевого строительства. Кроме того, к отношениям с участием граждан, заключающих договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство о защите прав потребителей.

Законодатели несколько перестарались в своём усердии защитить частного инвестора. Инструменты защиты инвесторов приобрели такие формы и такие объемы, что застройщики стали всеми возможными способами избегать применения этого закона.

Законодатели несколько перестарались в своём усердии защитить частного инвестора. Инструменты защиты инвесторов приобрели такие формы и такие объемы, что застройщики стали всеми возможными способами избежать применения этого закона.

¹ Можаровский Виталий Викторович, партнер юридической фирмы «Пепеляев, Гольцблат и партнеры».

Основные инструменты, направленные на защиту интересов частных инвесторов:

- Застройщик вправе привлекать денежные средства инвесторов только после получения разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации права собственности на земельный участок или права его аренды.
- Застройщик обязан предъявлять инвесторам, а также публиковать и постоянно поддерживать актуальным для всеобщего ознакомления в СМИ или Интернете, определённый перечень информации и документов.
- Застройщик должен соблюдать обязательные требования к размеру собственных средств, а также нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности. Эти требования и нормативы, порядок расчета размера этих средств, а также орган исполнительной власти, уполномоченный осуществлять государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства, должны быть установлены Правительством РФ.
- Довольно обширный «прейскурант» штрафов за нарушение застройщиками требований законодательства — от 100 до 5000 МРОТ (USD 350 — 17'500) — и чрезмерно широкие полномочия контролирующих органов по контролю и приостановке деятельности застройщиков по привлечению инвестиций и даже их ликвидации.
- Гарантийный срок для объекта долевого строительства не может быть менее 5 лет. На практике поставщики и подрядчики застройщикам предоставляют гораздо более короткие гарантийные сроки.
- Инвесторы вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, в частности, за нарушение срока, существенное изменение проектной документации, в том числе площади объекта долевого строительства, изменение назначения общего имущества, существенное нарушение застройщиком требований к качеству строительства и т.п.
- При несоблюдении застройщиком предъявляемых к нему требований инвестор может потребовать от него возврата денежных средств, уплаты процентов, предусмотренных ст. 395 ГК РФ, в двойном размере, а также сверх процентов — возмещения причиненных убытков. Кроме того, КоАП был дополнен новой

Дело в том, что застройщики предлагают частным инвесторам «альтернативные продукты» — покупку векселей, договоры о намерениях, предварительные договоры бронирования, агентские договоры и т.д.

статьей (ст. 14.28), устанавливающей административную ответственность застройщиков за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве.

- В случае нарушения сроков строительства застройщик уплачивает инвестору неустойку (пени) в размере 1/75 ставки рефинансирования Банка России от цены договора за каждый день просрочки.
- Банки, профинансировавшие застройщиков, отныне несут солидарную с застройщиками ответственность перед инвесторами. Это одна из основных причин, почему банковский сектор резко охладел к кредитованию застройщиков на строительство жилья.

Положение стало ещё более уязвимым по сравнению с предыдущим периодом. Дело в том, что застройщики предлагают частным инвесторам «альтернативные продукты» —

покупку векселей, договоры о намерениях, предварительные договоры бронирования, агентские договоры и т.д. В результате, большая часть сделок на первичном рынке жилья не регулируется Законом «О долевом участии ...» и законом «О защите прав потребителей», и фактически выводятся сделки на уровень «джентльменских соглашений» и мало чем подкреплённых обещаний, тем самым лишая инвесторов даже того минимума гарантий и ясности, которые были у них до этого Закона.

Закон в основном сфокусирован на регулировании отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан для долевого участия в строительстве многоквартирных домов. Но помимо жилья Закон также распространяется и на долевое строительство коммерческой недвижимости: гаражей, объектов торговли, здравоохранения, культуры, питания и т.п., за исключением объектов промышленного назначения.

Однако если застройщики жилья стараются избежать применения этого закона и пока явно преуспевают в этом, то в сфере коммерческой недвижимости под давлением в первую очередь международных торговых сетей застройщики, хотя и без явной охоты, начинают заключать договоры, регулируемые этим законом. За полгода, что прошли после вступления в силу нового закона, клиенты только нашей компании уже успели заключить 6 таких договоров в различных регионах России.

Несмотря на существующие проблемы Закон все-таки работает. Но если законодатель внесет коррективы, Закон заработает в полную силу.