

Опасные сделки

Среди рисков, с которыми могут столкнуться покупатели недвижимости, – двойные продажи при вступлении в «долёвку»

Елена АБРАМОВА

К обманутым дольщикам можно отнести не только тех, кто, вложив средства в строительство жилья, остался без денег и квартиры, но и людей, которым вернули деньги, поработавшие на благо застройщика.

Инвестор-неудачник

Способов обмануть naïвных граждан, мечтающих с наименьшими затратами решить квартирный вопрос, немало.

Допустим, гражданин Н. решает купить жильё в строящемся доме. На стадии котлована его будущая квартира оценивается в один миллион рублей. Он инвестирует средства и наблюдает, как растут этаж за этажом. Проходит три года, и вот дом готов. Желая получить долгожданные ключи от квартиры, человек с изумлением узнаёт, что ключи получил гражданин М., который по недоразумению купил эту же квартиру. Только купил он её в качестве готового жилья за два миллиона рублей. Что делает строительная компания чтобы разрешить конфликт? Возвращает гражданину Н. его миллион.

Случаи, когда квартира достаётся не лицам, внесшим деньги на стадии строительства, а тем, кто купил объект за иную сумму после того, как дом был построен, происходят нередко. При этом застройщик сначала получает своего рода беспроцентный заем, а потом прибыль от продажи квартиры, – рассказывает член Свердловской областной коллегии адвокатов Владимир Кузнецов.

По его словам, суды, как правило, стоят на стороне дольщика. Но когда возникает вопрос о возмещении средств, потраченных на строительство по договору, возвращается сумма, внесенная дольщиком, иногда – с процентами за пользование деньгами.

Сумму, равную стоимости готовой квартиры получить, конечно, не удаётся.

Сам виноват?

– Одна из причин возникновения подобных ситуаций в том, что некоторые покупатели жилья плохо разбираются в правовых вопросах. К примеру, подписывают ни к чему не обязывающий предварительный договор купли-продажи и вслед за ним – договор займа, по которому передают застройщику деньги, – поясняет Владимир Кузнецов.

Председатель совета Уральской палаты недвижимости Татьяна Деменко подтверждает, что порой люди проявляют вопиющую юридическую безграмотность. – Им кажется, что они приобретают квадратные метры. Но если вчитаться в текст договора, становится ясно, что покупают они воздух. Безусловно, нельзя винить только дольщиков, которые не просчитывают риски. Прежде всего, виноваты застройщики, позволяющие себе таким образом пользоваться деньгами, а также и надзорные органы, ослабившие контроль, – считает она.

При этом страдают не только отдельные люди. Такие истории отрицательно влияют на развитие строительного рынка в целом.

– Строительная отрасль очень важна для нашей экономики. В регионе стоит задача увеличить объёмы возводимого жилья до двух миллионов квадратных метров в год. Если бы первичный рынок недвижимости был на 100 процентов безопасным, люди активно вкладывали бы личные финансы в его развитие. При негативных тенденциях у строительных компаний меньше возможностей привлечь клиентов, – отмечает советник председателя правительства Свердловской области, председатель Свердловского регионального отделения Общероссийской обществен-



Покупая квартиру на нулевом цикле, не заройте деньги в землю

ной организации «Союз застройщиков и вкладчиков России» Дмитрий Нисковских.

Как обеспечить безопасность?

У экспертов на этот счёт разные мнения. Так, Владимир Кузнецов считает, что компании должны строить дома, используя собственные средства и кредитные ресурсы. «Так делается в Европе, поэтому не нужно изобретать велосипед. У банков, по сравнению с частными инвесторами, значительно больше возможностей кон-

тролировать деятельность застройщика, в частности, следить за расходованием денежных средств на строительство», – утверждает он. Но строительные компании привлекают деньги граждан как раз потому, что собственных ресурсов им не хватает, а проценты по банковским кредитам достаточно высоки, что влияет и на стоимость квадратного метра. С другой стороны, долево участие выгодно для граждан: на стадии строительства квартира в полтора, а то и в два раза дешевле. Поэтому данным механизмом зачастую пользуют-

ся те, кто не имеет возможности купить готовое жильё.

– Чтобы обезопасить себя от мошеннических схем, следует приобретать жильё по договору долевого участия, согласно Федеральному закону № 214. Каждый такой договор регистрируется в Федеральной регистрационной службе, это позволяет исключить ситуацию с двойными продажами, – утверждает управляющий директор уральского филиала одной из крупных российских строительных компаний Климент Фалалеев.

Безусловно, данный спо-

КОММЕНТАРИЙ

Михаил ЖЕРЕБЦОВ, министр строительства и архитектуры Свердловской области:

– Появление обманутых дольщиков не связано с переходом строительных организаций на саморегулирование. Просто СРО в этой отрасли появились в 2009 году, как раз в разгар кризиса, когда многие компании столкнулись с финансовыми трудностями и не смогли выполнить свои обязательства. Впрочем, не стоит отрицать, что мы ещё не в полной мере научились работать в условиях саморегулирования. Есть компании, которые купили себе членство в СРО, в Свердловской области из 2,5 тысячи компаний таких около 700. Завтра они могут проявить себя как недобросовестные застройщики. Но, я надеюсь, процесс саморегулирования состоится, и деньги инвесторов будут превращаться в квадратные метры самым прозрачным и надёжным образом.

соб покупки квартиры на первичном рынке на сегодняшний день самый безопасный. Однако если застройщик изначально имеет умысел обмануть инвестора, договор в рамках ФЗ № 214 не помешает ему это сделать. Такие случаи известны. Кроме того, нет гарантии, что уровень инфляции не окажется выше предполагаемого, и привлечённых средств хватит, чтобы построить дом целиком и полностью.

– Необходимо вернуться к системе лицензирования. Когда государство выдавало лицензии строительным компаниям, оно брало на себя ответственность за их деятельность, – напоминает исполнительный директор одного из екатеринбургских агентств недвижимости Виктор Кац.

Сегодня разрешение на строительство выдают саморегулируемые организации (СРО). Однако солидарную ответственность они несут лишь в случаях, когда застройщик допустил конструктивные нарушения, влияющие на безопасность в процессе эксплуатации объекта. По мнению Дмитрия Нисковских, нужно, чтобы и в случае появления обманутой дольщиком солидарную ответственность несли СРО. А по факту двойных продаж возбуждались уголовные дела.

Суды «поумнеют»

Из-за специализации рассмотрения дел по интеллектуальным правам

Виктор БАРАНОВ

Не случайно недавнему сообщению о решении вопроса по вхождению нашей страны во Всемирную торговую организацию (ВТО) предшествовал ряд заявлений о необходимости скорейшего принятия закона о введении специализированного суда по рассмотрению споров, связанных с нарушением прав на интеллектуальную собственность. А до этого ещё в апреле прошлого года на совещании по модернизации судебной системы президент Дмитрий Медведев отметил недостаточную защиту авторских прав, что осложняет жизнь отечественным изобретателям и не только.

Превосходство идеи над материей

К слову, несколько лет тому назад в Свердловской области поднимался вопрос об учёте интеллектуальной собственности при приватизации предприятий. К тому же, как известно, до 2020 года государство намерено вложить почти 16 триллионов рублей в инновации, создаётся Сколково, потому появляющиеся благодаря этому ноу-хау должны быть надёжно защищены. А не так как в прошлом, когда тратились сотни миллиардов рублей на разработку техники специального назначения, а отдача от материализованных здесь инноваций была мизерной. Вместе с тем наш автомат Калашникова появился в гербах ряда африканских стран.

– В наше время результаты деятельности людей науки, искусства, дизайна составляют значительную, если не большую часть стоимости товара, – говорит председатель комитета по законодательству Госдумы РФ Павел Крашенинников. – А стоимость торговых марок, брендов и других средств индивидуализации достигает астрономических сумм. Постоянно появляются новые объекты интеллектуальной деятельности, новые способы их использования, которые, очевидно, требуют защиты, в том числе и судебной. Поэтому создание суда по интеллектуальным правам является необходимым условием инновационного развития нашей экономики.

И в настоящий момент в парламенте на рассмотрении находится внесённый Высшим арбитражным судом пакет поправок, нужных для учреждения патентного или, как его ещё называют, интеллектуального суда. Изменения коснутся двух федеральных конституционных законов: «О судебной системе в Российской Федерации» и «Об арбитражных судах в Российской Федерации».

Эксперты считают очень удачным выбор момента для принятия закона о новом специализированном суде. Потому как очевидно, что с развитием инновационной экономики будет увеличиваться и количество судебных разбирательств по интеллектуальным правам. И наличие компетентного органа, обеспечивающего предсказуемость вердиктов, стабильность судебной практи-

ки и качественное рассмотрение конфликтных ситуаций, считает старший юрист юридической фирмы «Бегас-Лекс» Кирилл Труханов, станет дополнительным стимулом для внедрения инновационных технологий и послужит улучшению инвестиционного климата.

Взяли у немцев, но со своими добавлениями

Авторы российского законопроекта за основу взяли германский вариант патентного суда, которому уже порядка 50 лет. Но кое в чём российское законодательство в интеллектуальной сфере превосходит зарубежное. Так, у нас с 1 января 2008 года действует 4 часть Гражданского кодекса РФ, направленная на полную кодификацию норм в сфере интеллектуальной собственности. Чего почти ни у кого нет.

Основное же отличие наших будущих интеллектуальных судов от зарубежных заключается в наделении их более широкой компетенцией – правом рассматривать споры не только между частным лицом и государством, но и между частными лицами. Причём как о наличии интеллектуальных прав, так и об их нарушении. Тогда как в Германии дела о нарушении интеллектуальных прав рассматриваются судами общей юрисдикции. Что не совсем правильно, так как дело требует специальных знаний у суда. А это на практике не всегда достигается. В этом случае не особо помогает и проведение экс-

пертизы, так как по подобным делам она сама по себе нуждается в компетентной оценке.

Наводит на размышление и западный опыт назначения больших компенсаций морального вреда за использование чужой интеллектуальной собственности. Потому как это привело к появлению в ряде стран целых групп адвокатов, паразитирующих на защите авторских прав. Впрочем, и российский вариант наказания нарушителей авторских прав, выражающийся в уничтожении контрафактной продукции, примером служить не может. Ведь для удовлетворения судом требования об изъятии контрафакта необходимо обосновать, что в определённом помещении находится такое-то количество товара. Без чего решение суда невозможно исполнить. Обычно к моменту, когда суд начинает рассматривать дело, контрафактный товар бесследно исчезает.

30 избранных со званием советниками

По мнению экспертов, одной из проблем для будущего отечественного суда по интеллектуальным правам станет комплектование его качественными кадрами. Ведь с одной стороны, это должны быть специалисты в области исключительных прав, а с другой – граждане, имеющие опыт судебной работы, например в качестве судьи. Кроме того, необходимо будет уточнить статус арбитражных заседателей. Одним из них, напом-

МНЕНИЕ

Роман РЕЧКИН, старший партнер Группы правовых компаний ИНТЕЛЛЕКТ-С, начальник отдела правовых споров, магистр частного права:

– Стоит обратить внимание, что не все интеллектуальные споры, даже рассматриваемые арбитражными судами, передаются на рассмотрение нового суда.

С самого начала, в качестве суда первой инстанции (по существу) новый суд рассматривает только дела по оспариванию нормативных актов госорганов в сфере интеллектуальной собственности, а также дела по спорам с Роспатентом о регистрации или прекращении правовой охраны патентов на изобретения, полезную модель или промышленный образец и товарных знаков.

Все остальные дела по интеллектуальной собственности (в первую очередь – споры между коммерческими организациями о нарушении прав на товарные знаки, изобретения, полезные модели и промышленные образцы) по первой инстанции и в апелляции будут рассматриваться, как и сейчас, «обычными» арбитражными судами, и только в качестве кассационной (третьей) инстанции – судом по интеллектуальным правам. Поэтому в рамках второго чтения законопроекты явно изменятся, в существующем виде введение специализированного суда вызывает достаточно много споров.

ним, выдвигает истец, а другого – ответчик, и их задача – помочь судье при рассмотрении дела. Но на практике работа заседателей часто вызывает нарекания, так как их нередко используют для затягивания судебного процесса.

«Предполагалось, что это люди, обладающие познаниями в различных сферах, помогающие оценить вопросы факта, тогда как вопросы права занимается судья. Однако ожидания не оправдались: заседадут идут не очень профессиональные люди. Если бы они были востребованы, то у них не было бы времени отвлекаться на участие в спорах», – говорит директор по правовым вопросам фонда «Сколково» Игорь Дроздов, ранее занимавший пост руководителя аппарата и ад-

министратора Высшего арбитражного суда. И особую весомость его словам придаёт то, что интеллектуальное суд собираются разместить как раз в Сколково.

С учётом же вышесказанного становится понятно, для чего к 30 судьям, столько по штату будет в суде по интеллектуальным спорам, добавляется ещё и группа советников, обладающих квалификацией, соответствующей специализации суда. Сами же судьи должны удовлетворять требованиям в отношении возраста, стажа и порядка назначения на должность, предъявляемым к судьям федеральных арбитражных судов округов.

В то же время нельзя не отметить, что уже одно то, что создаётся такой суд, является достижением.

Налоговая система в ближайшие годы меняться не будет

Министерство финансов РФ выступает за то, чтобы в ближайшее время не повышать налоги и оставить налоговую систему в покое на 5-6 лет.

Как сообщает ИТАР-ТАСС, об этом заявил исполняющий обязанности министра финансов РФ Антон Силуанов, выступая на Международной научно-практической конференции «Налогообложение – современный взгляд».

«Если мы и будем принимать дополнительные расходы обязательства, то будем искать ресурсы внутри уже принятого бюджета, – сказал он. – Наша позиция в том, чтобы налоги не увеличивать, налоговая политика должна быть в ближайшее время стабильной, мы должны посмотреть на нее и оставить ее в покое предположительно на ближайшие 5-6 лет, чтобы не менять существенно правила игры в этой области».

По словам Силуанова, есть трехлетний бюджетный план, в рамках которого уже определена налоговая политика, и увеличение налогового бремени – это крайний случай. «В планах Минфина нет решений об увеличении налогового бремени, – подчеркнул он. – Наша позиция – не менять, не пересматривать в целом объем налогов».

Анатолий ЧЕРНОВ

Россия входит в десятку основных кредиторов США

Министерство финансов США обновило данные о зарубежных держателях гособлигаций. В целом иностранные государства имеют на руках американских ценных бумаг на 4.66 триллиона долларов.

Страна	(млрд. \$)
1. Китай	1.148
2. Япония	956.8
3. Великобритания	421.6
4. Бразилия	206.2
5. Тайвань	149.3
6. Швейцария	146.1
7. Гонконг	109
8. Россия	94.6

Помимо государств, американские долгосрочные казначейские бумаги покупают иностранные юридические и физические лица, а также американские компании, фонды и частные лица.

К концу ноября госдолг превысил 15 триллионов долларов, это 99 процентов от запланированного правительством США до конца года.

Владислав ВОЛКОВ

Птицефабрики готовят к приватизации

Областное министерство по управлению государственным имуществом планирует продать в будущем году на аукционе акции тринадцати бывших госпредприятий. Среди них самый дорогой и ликвидный актив – птицефабрики, которые в трудные девятые годы Свердловской области, в отличие от многих других регионов, сумела сохранить.

Продажа этих предприятий – лишь часть программы по управлению госсобственностью области и приватизации государственного имущества, принятой недавно и рассчитанной на период с 2012 по 2014 годы. Предшествовало этому акционирование бывших ГУПов.

– Те акционерные общества, которые не связаны с выполнением государственных функций, будут проданы, – сказал министр по управлению государственным имуществом Свердловской области Виталий Недельский.

В частности, уже в будущем году предполагается продать на аукционе сто процентов акций уставного капитала птицефабрик «Свердловская», «Рефтинская», «Среднеуральская», «Первоуральская», Ирбитского молочного завода, Рефтинского рыбхоза, предприятия Медтехника. В 2013 году на торги будут выставлены, среди прочих, Моноетный щёбеночный завод и предприятие «Фармация».

По словам Виталия Недельского, в начале 2012 года в ведомстве проведут конкурс, в ходе которого выберут оценочные компании, которые и произведут рыночную оценку выставленных на продажу акционерных обществ.

– Рыночная цена станет стартовой на аукционах. Мы надеемся, что птицефабрики, которые являются прибыльными предприятиями, будут проданы дороже, – сказал Виталий Недельский.

При этом министр отказался от прогнозов по поводу ожидаемой продажной цены.

Заместитель председателя правительства – министр сельского хозяйства и продовольствия Илья Бондарев добавил к этому, что его ведомство уже начало поиск потенциальных приобретателей птицеволоцкого актива области.

Рудольф ГРАШИН

Уральский банковский союз с прискорбием сообщает, что 19 ноября 2011 года, после тяжелой и продолжительной болезни, на 80-м году жизни скончался первый председатель Уральского банковского союза

Пётр Ефимович АГАФОНОВ.

Пётр Ефимович прожил долгую и яркую жизнь. Прирожденный руководитель, он умел разглядеть в будущем главную цель и увлечь людей на её реализацию.

Вечная память об этом человеке навсегда сохранится в сердцах уральских банкиров.

Прощание с П.Е. Агафоновым состоится 22 ноября 2011 года в траурном зале morga 40-й ГКБ, начало в 12 часов.