

Приостановление строительного проекта

Правовые аспекты



Олег Алешин,

партнер и руководитель практики недвижимости и строительства ЮФ «Василь Кисиль и Партнеры»



Александр Бородин,

старший юрист ЮФ «Василь Кисиль и Партнеры»

В последнее время многие застройщики и девелоперы столкнулись с проблемой недостатка финансирования, в связи с чем вынуждены замораживать строительные проекты. Попробуем разобраться, на что следует обратить внимание и какие правовые нюансы учитывать в такой ситуации

Правовые последствия приостановления строительного проекта зависят от этапа его развития.

Остановка на этапе проектирования

Такой вариант чреват наименьшими негативными последствиями для застройщика. Еще не начались строительные работы и нет объекта, сохранность и безопасность которого необходимо обеспечить, застройщик не успел вступить в значительные договорные отношения с подрядчиками, не начались предпродажи площадей объекта строительства и, скорее всего, нет обременительных договоренностей о финансировании проекта.

Основные затраты застройщика в связи с остановкой проекта на этом этапе сводятся к необходимости внесения

платы за землю, оплаты труда сотрудников и проектировщиков, возможно также — выплаты пособий по увольнению либо штрафов за прекращение договоров о проектировании.

Основные риски здесь связаны с истечением сроков землепользования (в случае аренды земельного участка для целей строительства), сроков действия технических условий и других исходных данных на проектирование, срока действия разрешения на выполнение строительных работ, если застройщик успел его получить.

Учитывая невысокие затраты на поддержание жизнедеятельности проекта и небольшие риски для строительного бизнеса, застройщик не обязательно будет останавливать работу на ранней стадии. Временные задержки с финансированием можно использовать для окончания

проектных работ и получения необходимых согласований и разрешений, чтобы после оживления рынка одним из первых приступить к непосредственному выполнению строительных работ или выгодно продать готовый проект тем, кому раньше удастся найти финансирование для его развития.

Консервации подлежат не только объекты, строительство и ввод в эксплуатацию которых не обеспечены финансированием, но и объекты, технический уровень которых не отвечает современным требованиям

Именно по такому пути пошли многие наши клиенты, имея проекты на начальных стадиях и понимая, что в кризисных условиях они не смогут их полностью профинансировать и получить ожидаемую прибыль.

Приостановление проекта после начала выполнения строительных работ

Для этого необходимо осуществить консервацию объекта строительства*. Консервации подлежат не только объекты, строительство и ввод в эксплуатацию которых не обеспечены финансированием, но и объекты, технический уровень которых не отвечает современным требованиям.

При консервации объекта строительства целесообразно ориентироваться на Положение о порядке консервации и расконсервации объектов строительства, утвержденное приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства от 21.10.2005 г. № 2 (далее — Положение). Однако оно не является обязательным при консервации объектов, финансирование и строительство кото-

* Консервация объекта строительства — это комплекс работ и мероприятий, связанных с обеспечением хранения в течение определенного продолжительного времени объекта, на котором прекращено строительство, включающее временные и постоянно действующие защитные или конструктивные мероприятия, предотвращающие его разрушение.

рых осуществлялось без участия государственного капитала.

Решение о консервации объекта принимает заказчик строительства. В приказе либо другом распорядительном документе о консервации объекта обычно указывают:

- причины принятия решения о консервации;

- срок консервации;
- источники финансирования работ по консервации и обеспечению сохранности объекта;
- срок разработки необходимой документации;
- ответственные за консервацию и сохранность

объекта лица и т. п.

Положение предлагает ряд типовых форм документов, которые целесообразно составить и подписать в процессе консервации объекта:

- акт о прекращении строительства;
- ведомость состояния объекта, подлежащего консервации;
- ведомость несмонтированных конструкций, оборудования, материалов и смонтированного специального оборудования, подлежащего демонтажу только после ввода объекта в эксплуатацию, которые остаются на объекте и подлежат консервации;
- ведомость несмонтированных конструкций, оборудования и материалов, передаваемых на строительство других объектов;
- перечень работ и мероприятий, необходимых для обеспечения сохранности законсервированного объекта или его конструктивных элементов;
- акт принятия законсервированного объекта.

Работы по консервации могут проводиться либо заказчиком, либо подрядчиком, осуществлявшим строительство объекта или любым другим специально нанятым подрядчиком.

После окончания работ по консервации объекта заказчик сдает инспекции государственного архитектурно-строительного контроля разрешение на выполнение строительных работ и распорядительный документ о консервации объекта.

На практике к консервации объектов, особенно жилищных, частные инвесторы прибегают редко. Обычно выполнение работ существенно замедляется или останавливается без принятия всех необходимых мер для сохранности и безопасности объектов.

Прекращение (реструктуризация) договорных отношений с подрядчиками, банками, покупателями и инвесторами строительства в связи с его остановкой

Наибольшей сложностью для застройщика может стать приостановление строительства на поздних этапах. Он должен будет подумать об обеспечении интересов своих финансовых контрагентов, инвесторов и покупателей. В большинстве случаев при расторжении договоров с подрядчиками и поставщиками приходится уплачивать пени и штрафы либо терять авансированные деньги. Если договор изменен или расторгнут в связи с существенным его нарушением одной из сторон, другая сторона также может требовать возмещения убытков, нанесенных изменением или расторжением договора.

Наибольшая опасность подстерегает застройщика со стороны кредитующих учреждений. Обычно кредитные договоры предусматривают повышенные проценты и существенные штрафы за нарушение условий договора. Последнее дает кредитору право на взыскание обеспечений, некогда любезно предоставленных самим застройщиком или его поручителями. Однако поскольку кредиторы являются бизнесменами и игроками того же рынка, с ними можно договориться о реструктуризации кредитных обязательств путем, например, отсрочки платежей, направления финансовых ресурсов на другие цели, предоставления дополнительных обеспечений и т. п. Однако делать это следует заблаговременно.

В принципе, это же касается и партнеров застройщика, и соинвесторов

строительного проекта. Обычно решение о приостановлении проекта принимается всеми инвесторами совместно, и они разделяют связанные с этим риски застройщика. Но если последнему не удалось достичь соглашения с крупным инвестором, он рискует получить иск о банкротстве. Следует отметить, что на такую крайнюю меру соинвесторы строительства идут охотнее, чем финансирующие банки, что можно объяснить большей оперативностью в принятии решений, наличием юридического ресурса, который может быть высвобожден под такой нестандартный проект, зачастую меньшим размером требований к застройщику, соответственно — большей вероятностью их удовлетворения, большей готовностью погашать требования за счет другого имущества застройщика либо приобретения полного контроля над самим проектом и другими причинами.

Обычно решение о приостановлении проекта принимается всеми инвесторами совместно, и они разделяют связанные с этим риски застройщика, который в противном случае не застрахован от иска о банкротстве

Наш опыт показывает, что в кризисных условиях даже у самых лояльных партнеров возникают взаимные подозрения и претензии. Они заказывают юридический аудит застройщика и его проектов, причем даже тех, в которых сами не участвуют; требуют дополнительных гарантий и обеспечений, всерьез рассматривая перспективы банкротства своих некогда партнеров, а с некоторых пор — крупных должников.

Иной характер носит угроза со стороны покупателей строящейся недвижимости. Речь идет, в первую очередь, об объектах жилищного строительства и других сделках с физическими лицами. В зависимости от выбранного застройщиком инструмента финансирования и продаж — фонд финансирования строи-

тельства (далее — ФФС), целевые облигации и т. п. — покупатели строящейся недвижимости могут и не иметь прямых отношений с застройщиком или возникших прав требования (в частности, по целевым облигациям, срок погашения которых еще не наступил), что существенно осложняет возможность предъявления ими требований в судебном порядке. Но социальный и общественный резонанс, который может создать приостановление строительства жилищного объекта, может нанести серьезный удар по деловой репутации застройщика и перекрыть ему дорогу на строительный рынок. Значительно осложняет ситуацию отсутствие у застройщика единого контрагента, с которым можно было бы договориться о реструктуризации обязательств или отсрочке их выполнения. Если добавить к этому интересы коммерческих банков, прокредитовавших покупателей, то станет понятно, что застройщик должен не один раз подумать, прежде чем заморозить жилищное строительство.

Показателен в этом плане пример компании X, против которой инициирована процедура банкротства, в то время как у нее есть объекты с готовностью до 90%! В этой ситуации инвесторы оказались заложниками своих финансовых посредников, и только объединение их усилий и вызванный социальный резонанс позволяют фирме защищать свои права на практически построенное жилье.

Вероятно, в подобном случае лучше все-таки продолжать строительные работы, пользуясь предпринимаемыми правительством антикризисными мерами и надеясь на получение государственного финансирования либо реструктуризацию частных кредитов и инвестиционных обязательств.

Порой целесообразнее продолжать строительные работы, пользуясь антикризисными мерами и надеясь на получение госфинансирования либо реструктуризацию частных кредитов и инвестиционных обязательств

Итак, чем дальше застройщик продвинулся в строительстве объекта, тем сложнее ему приостановить его. Основные трудности связаны с необходимостью консервации объекта, обеспечения его сохранности и безопасности, в том числе для третьих лиц, просрочкой строительных разрешений, выплатой штрафов и прекращением договорных обязательств с подрядчиками и поставщиками, необходимостью реструктуризации финансовых и инвестиционных обязательств и обеспечением интересов покупателей и инвесторов строительства, репутационными рисками и т. п. Иногда эти риски настолько непреодолимы, что застройщику целесообразнее продолжать строительство и искать пути минимизации расходов и ответственности, возможность привлечения дополнительных средств, включая государственную поддержку и т. п.

Уважаемые читатели!

Если у вас в процессе работы возникают вопросы, обращайтесь в редакцию:
по адресу: ул. М. Расковой, 11, офис 607, Киев, 02660
по факсу: (044) 568-5138;
по электронной почте: economist@mediapro.com.ua;
на сайт: www.mediapro.com.ua.
Специалисты «Справочника экономиста»
ответят на них, в т. ч. и на страницах нашего журнала.