

Далее, между городом, инвестором и компанией-поставщиком заключается трехсторонний договор. Инвестор вкладывает средства и получает на своем участке точки подключения к городским инженерным коммуникациям.

Городские власти имеют право попросить инвестора о дополнительном участии в создании инфраструктуры города, например, реконструкция дороги или сквера. Но эти требования всегда базируются на принципе достаточной разумности и обсуждаются в конструктивном диалоге с инвестором — власти понимают, что инвестор не сможет выполнить условия, если они будут негативно влиять на рентабельность проекта. Таким образом, если сравнивать условия паевого участия инвестора в развитии инфраструктуры города в нашей стране и в Эстонии, то в Украине нагрузка на инвестора получится значительно выше.

РАЗДЕЛЕНИЕ НАГРУЗОК

Объективно, городской бюджет пока не в состоянии самостоятельно профинансировать инфраструктурное развитие Киева в необходимом объеме и вывести на должный уровень обеспеченность дорожно-транспортными сетями. Девелоперским компаниям в одиночку справиться с данными задачами также не по силам, и собственно, не очень интересно — ведь если они вложатся по полной, то рентабельность проекта снизится, а время окупаемости — увеличится.

Решением, которое всех бы устроило, могли бы стать и справедливое разделение финансовых нагрузок, и усовершенствование механизма инвестирования в транспортные проекты, и гармонизация правового поля в данной сфере. Работа в данном направлении ведется. В Департаменте градостроительства и архитектуры КГГА уверены, что развязать «транспортный узел проблем» поможет внедрение договоров «о комплексной застройке территории» с нового 2015 года.

ПОКА ВЕРСТАЛСЯ НОМЕР

Новый поворот

В то время как девелоперы продолжают дискутировать по сути самого паевого участия в развитии инфраструктуры города (суммах, сроках, справедливом разделении нагрузок и возможном внедрении зарубежного опыта), в этом направлении в октябре 2014 года наметился новый поворот. И теперь уже не структурного, а, так сказать, процедурного характера. Потенциальные изменения очертил Проект Постановления Кабинета Министров Украины «О внесении изменений в Приложения 1 и 3 к Порядку принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов».

Согласно документу, оплата паевого участия девелопера в развитии инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры населенного пункта может стать обязательным требованием для ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (путем внесения пунктов об уплате в стандартную форму декларации и сертификата о готовности объекта). При этом, до момента получения всех необходимых документов, оплата средств должна будет совершена в полном объеме.

В начале ноября Проект был рассмотрен участниками очередного заседания Комитета по вопросам права отраслевой организации Ukrainian Real Estate Club. Эксперты отметили, что у данной инициативы могут быть как положительные, так и отрицательные последствия. С одной стороны, оплата паевого участия как обязательное требование для ввода в эксплуатацию сможет дисциплинировать заказчиков строительства (при условии их добросовестности). С другой — такая процедура может лишить инвесторов возможности скорейшего начала работы объекта и,

следовательно, получения дохода.

Новые риски могут появиться и для инвесторов в жилищном строительстве. Например, обязательная привязка оплаты паевого взноса к вводу в эксплуатацию может стать для них еще одним препятствием или поводом для дополнительных сборов при получении прав на уже, в общем-то, готовый объект: в случае если у застройщика не найдется средств или желания оплатить указанный взнос.

Председатель Комитета URE Club по вопросам права, адвокат и партнер юридической компании «КПД Консалтинг» Владислав Кисиль отметил, что «Комитет URE Club по вопросам права поддерживает стремление повысить дисциплину в выполнении нормы Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности», предписывающей полностью выполнять обязательства по оплате паевого взноса до ввода объекта в эксплуатацию, однако обращает внимание на два основных риска, связанных с предлагаемым нововведением. Это — риск возрождения практики признания прав собственности на объекты недвижимости в судебном порядке, минуя процедуру ввода в эксплуатацию, а также риск, связанный с отсрочкой ввода в эксплуатацию объектов жилой недвижимости. Мы рекомендуем рассматривать такого рода шаги в контексте предоставления инвесторам и девелоперам возможности рассрочки выполнения своих обязательств в текущих тяжелых экономических условиях. Такой подход будет направлен на стимулирование девелопмента недвижимости в нашей стране».

D. Real Estate Development будет следить за судьбой данного Проекта (по оценкам некоторых экспертов имеющего высокие шансы на принятие). Актуальную информацию по развитию ситуации, а также мнения девелоперов по данному вопросу мы представим уже в следующем номере.