

Успевает ли правовое поле за стремительной перестройкой в строительной отрасли?

Проект с завершением

Кубань стала своеобразным магнитом для компаний разного масштаба, специализирующихся как на возведении жилья, так и на инфраструктурных проектах – туристических, промышленных и т.д. В столь конкурентном регионе отрасль довольно быстро адаптировалась к изменившимся экономическим реалиям, однако по-прежнему подвержена большому количеству правовых рисков. Как их избежать, рассказал руководитель «Юридической компании «Мастер права» Сергей Клушин.



Фото из личного архива Сергея Клушина

От того насколько изначально проработаны заключаемые договоры зависит поведение сторон при их исполнении и сама реализация проекта, напоминает Сергей Клушин.

- Сергей Владимирович, изменился ли с прошлого года в строительной отрасли запрос на юридические услуги?

- Застройщики не избежали трудностей из-за санкций, нарушения логистических цепочек, колебаний валютных курсов, непредсказуемого роста цен на строительные и отделочные материалы, дефицита инженерно-технологического оборудования и комплектующих. Снижался спрос на подрядные работы, далеко не все крупные проекты коммерческого назначения запускались в срок. И

понятно, что по итогам прошлого года многие компании получили совсем не ту прибыль, на которую рассчитывали.

Потому нарастает число судебных споров по неисполненным условиям контрактов, юристов активно привлекают к процессам пересмотра существующих договоров, оформлению взаимоотношений между контрагентами в рамках новых инвестпроектов. Это сопровождается турбулентными изменениями некоторых сфер законодательства, которые важно не пропустить,

ведь отрасль функционирует не только по общим, но и отдельным специфическим правилам.

- Скачки цен в стройотрасли в прошлом году пугали всех, спустя время подрядчики имеют возможность нивелировать свои издержки?

- Юристы внимательно следят за судебными спорами, где подрядчики пытаются изменить цены ранее заключенных контрактов. Например, уже появилась определенная практика, связанная с твердой ценой подряда и удорожанием работ. Как ви-

дим, суды не очень охотно прислушиваются к подрядчикам: мол, изменение экономической ситуации и рост стоимости стройматериалов и услуг – это пресловутый предпринимательский риск.

Но есть и значимые победы. Непрерывный мониторинг и анализ практики позволяет найти убедительные аргументы, чтобы доказать суду: компания-исполнитель заказа никак не могла предугадать такой масштабной трансформации рынка, что сделало невозможным исполнение обязательств по установленной в сделке цене.

- Немало строек на Кубани ведется с госучастием. Здесь есть перспективы для бизнеса искать справедливость?

- Многие кейсы завершаются победой властей. Но тем не менее есть триумфы строителей (в том числе в нашей практике), даже если ими были нарушены сроки ввода объекта в эксплуатацию или сроки его передачи. Ведь часто и госструктуры не в силах обеспечить строгое следование положениям сделки.

СПОРНЫЕ МОМЕНТЫ

- Вопрос с кадастровой стоимостью объектов для кубанского бизнеса уже не такой злободневный, как некоторое время назад?

- Напротив, я бы сказал, что он постепенно обостряется. Мы видим объективное усиление налогового пресса на крупный бизнес. В числе прочего потому и оспаривание кадастровой стоимости усложняется, и с этим вопросом лучше не затягивать. Лучше поспешить за консультацией к профильным юристам с репутацией. Более того, меняется практика в делах, где оспаривают включение недвижимости в перечень объектов, налоговую базу которых определяют как кадастровую стоимость. Если раньше в таких спорах бремя доказывания было на госоргане, который принял акт, то сейчас у судов возникает больше вопросов к истцам.

- В чем еще, на ваш взгляд, есть явные риски для краснодарских строительных предприятий?

- По-прежнему актуален для Кубани сценарий, когда вдруг выясняется, что отведенный

под застройку участок находится в зоне с особыми условиями использования территорий. Например, строительство порой не удается начать из-за близкого расположения газопровода и приходится искать компромисс с газовыми структурами. В курортных территориях не редкость, когда застройщик обнаруживает, что продолжают действовать давно установленные охранные зоны. Их вроде как нет в действующем законодательстве, но они были установлены раньше, когда охранные зоны определялись лишь решениями местных органов власти. Подобных сведений почти не найти в открытых источниках. Приходится доказывать добросовестность застройщика, но это сделать непросто. Хотя юристы стремятся к тому, чтобы устоялась презумпция: неопубликованные сведения не должны использоваться против застройщика. И безусловно, обновление градостроительного законодательства не проходит бесследно. Власти пытаются унифицировать многие процессы, но бумаги территориального планирования и градостроительного зонирования пока крайне разрозненны, что часто влечет особые правовые риски.

ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ
МАСТЕР ПРАВА
ПЕРВЫЕ ПО ПРАВУ

г. Краснодар, ул. Пушкина, 2, оф. 40
Тел. + 7(861) 9911819
e-mail: info@master-prava.ru
www.master-prava.ru