

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В РОССИИ

Васенина Екатерина Владимировна

магистрант, ФГБОУ ВО Волгоградский институт управления – филиал РАНХиГС, РФ, Волгоград

Новикова Ольга Борисовна

канд. юрид. наук, доцент, ФГБОУ ВО Волгоградский институт управления -филиал РАНХиГС, РФ, Волгоград

Долевое участие в строительстве может считаться одной из самых проблемных тем в аспекте оборота недвижимости России. Возникшая правовая форма должна привлекать денежные средства граждан под обязательство, а по окончании строительства в собственность дольщика будет передано жилое помещение. Данная правовая форма получила правовое регулирование в конце 2004 года. Многократно отмечалось в исследованиях ученых – данная правовая форма находит закрепление в Федеральном законе № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [3, с. 40]. Несмотря на то, что законом предусмотрены существенные гарантии прав участников долевого строительства, тысячи обманутых дольщиков не исчезли. Данное обстоятельство не может не вызывать тревогу и озабоченность как рядовых граждан (реальных и потенциальных участников долевого строительства), так и государственных органов. Данный факт подтверждают и результаты собственного исследования, организованного и проведенного на базе государственного казенного учреждения социального обслуживания «Дзержинский центр социального обслуживания населения». В мини-опросе приняли участие 15 человек (100%). Все принимавшие участие в исследовании являются юрисконсультами, т. е. лицами, которые тем или иным образом могут иметь отношение к исследуемой теме.

Большинство (60%) из тех, кто принимал участие в исследовании, придерживаются мнения, что наличие специального федерального закона в сфере долевого строительства не способно защитить граждан от риска потери вложенных в строительство денежных средств (рис. 1).



Рисунок 1. Результаты ответа на вопрос: «Как Вы считаете, наличие

специального федерального закона в сфере долевого строительства способно защитить граждан от риска потери вложенных в строительство денежных средств?», %

Большинству опрошенных трудно сказать об имеющихся проблемах в сфере долевого строительства (46,7%). Однако 20% постоянно просматривают информацию на сайте Генеральной прокуратуры РФ. Отсюда вполне уместно предположить, что данной категории опрошенных известно о функционировании в ряде субъектов РФ комиссии по защите прав участников долевого строительства [4]. Это говорит о том, что проблемы все же существуют (рис. 2).



Рисунок 2. Результаты ответа на вопрос: «Известно ли Вам то количество проблем, которое выявляется в сфере долевого строительства?», %

По состоянию на 1 ноября 2016 года в 66 регионах России имелось 696 проблемных объектов и свыше 39 тысяч граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков [11]. Исходя из данных Минстроя России за 2017 год, официальная статистика существенным образом увеличилась. По данным на 2017 год, в 85 субъектах Российской Федерации уже насчитывалось более 830 проблемных объектов и 42641 обманутых дольщика [9].

Как показал мини-опрос, подавляющее большинство оценивают состояние законности в сфере долевого строительства как удовлетворительное (на это указали 53,3% опрошенных) (рис. 3).



Рисунок 3. Оценка состояния законности в сфере долевого строительства многоквартирных домов опрошенными, %

Среди факторов, которые оказывают отрицательное влияние на состояние законности в сфере долевого строительства, опрошенные указали все представленные в анкете факторы в равной степени (экономический кризис – 26,7%; слабый госконтроль – 26,7%; несовершенство законодательства – 26,7%) (рис. 4).



Рисунок 4. Результаты ответа на вопрос: «Как Вы считаете, какие факторы оказывают отрицательное влияние на состояние законности в сфере долевого строительства?», %

Поручение Президента Российской Федерации, которое было принято к исполнению органами законодательной власти, было реализовано в принятии Федерального закона № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [1].

Большая часть поправок и изменений, которые внесены в Федеральный закон № 304-ФЗ, направлена на то, чтобы ужесточить требования к застройщику, расширить контрольные и надзорные функции уполномоченного органа, более жестко регламентировать порядок ведения строительной деятельности в сегменте долевого участия. В то же время, самая важная новелла данного закона – это изменение самого подхода к определению наличия или отсутствия у застройщика прав привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома или иных объектов недвижимости.

Подход, который действовал с момента вступления в силу Федерального закона № 214-ФЗ, не менялся: застройщики самостоятельно определяли возможности привлечения денежных средств участников долевого строительства, а уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в свою очередь, мог в рамках осуществления контрольных и надзорных функций привлекать к ответственности «нерадивого» застройщика в том случае, если последний нарушал требования закона.

В настоящее время законодатель изменил данный подход: следуя новому направлению развития законодательства в отрасли, право конкретного застройщика определять возможность привлечения денежных средств участников долевого строительства стало принадлежать регулятору – уполномоченному органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Именно этот орган в рамках исполнения государственных функций по осуществлению госконтроля в области долевого строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости может выдавать заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст. 20 и ст. 21 Федерального закона № 214-ФЗ, или отказать в выдаче такого заключения.

Исходя из заключения о соответствии застройщика требованиям закона, застройщик не

может зарегистрировать договор участия в долевом строительстве и, соответственно, не может получать денежные средства от дольщика [7, с. 102].

Обратим внимание и на тот факт, что Федеральным законом № 304-ФЗ внесены изменения и в части требований к размеру уставного капитала застройщика. В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ, уставный капитал застройщика должен быть в полной мере оплачен и должен быть не меньше минимального размера, указанного в ч. 2.1 данной статьи, в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых и нежилых помещений в составе всех не введенных в эксплуатацию многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Представленные требования функционируют с 1 июля 2017 года. Следовательно, к этой дате застройщики, которые работали по договору участия в долевом строительстве, должны были привести свои уставные капиталы в соответствии с требованиями закона. Минимальный размер уставного капитала застройщика должен составлять 2,5 млн рублей при максимальной площади всех объектов долевого строительства не более 1,5 тыс. метров.

Нововведения не могли не поставить под угрозу малый и средний бизнес в сфере долевого участия в строительстве. Данный факт существенным образом затрагивает небольшие города, где может быть только один застройщик, рентабельность которого не позволяет следовать новым требованиям Федерального закона № 214-ФЗ. Это сократило количество строительных компаний, которые работали в сфере долевого строительства, путем ухода с рынка «маленьких» застройщиков или их слияния с крупными строительными фирмами. Такое положение дел подтверждает и альтернативный вариант соответствия требованиям к размеру уставного капитала, предложенным законодателем, – договор поручительства с участником (учредителем) застройщика.

В силу ч. 1 ст. 15.3 Федерального закона № 214-ФЗ по договору поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям п. 1 ч. 2 ст. 3 данного закона, по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, объектами долевого строительства по которым являются жилые помещения в многоквартирном доме, поручитель или сопоручители обязываются перед участниками долевого строительства, заключившими с застройщиком указанные договоры участия в долевом строительстве, отвечать за исполнение застройщиком его обязательств по таким договорам в полном объеме.

Представленные требования к уставному капиталу застройщика являются спорными, так как могут приводить к существенному перераспределению субъектов в отрасли (укрупнению застройщиков) в противовес имевшей место тенденции по дроблению компаний и снижению конкуренции, ведь малый и средний бизнес в сфере долевого строительства вряд ли сможет выжить. В результате попытка законодателя защитить участников долевого строительства способна приводить к обратным результатам – из-за снижения конкуренции увеличится стоимость одного квадратного метра жилья, а также могут появиться новые «серые» схемы, направленные на обход закона [5, с. 154-155].

Нельзя не обратить внимание на тот факт, что не успела отрасль подготовиться к вступлению в силу требований к размеру уставного капитала застройщика, как 29 июля 2017 года принимается Федеральный закон № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [2].

Принятие этого закона было в первую очередь обусловлено необходимостью детально конкретизировать деятельность компенсационного фонда, который изначально должен был начать свою работу с 1 июля 2017 года.

Предлагаемый Федеральным законом № 218-ФЗ механизм защиты прав участников долевого строительства в совокупности с вступившими в силу с 1 января 2017 года изменениями в Федеральный закон № 214-ФЗ (открытость застройщика, ужесточение требований к застройщику, за исключением требований к уставному капиталу, и прочие) может

способствовать тому, что будут установлены серьезные барьеры для недобросовестных застройщиков и обеспечена надлежащая защита прав участников долевого строительства.

Кроме положений, которые регулируют деятельность фонда защиты прав дольщиков, Федеральный закон № 218-ФЗ включил в закон некоторые условия, которые существенным образом усложняют деятельность застройщиков жилья и, что особенно важно, изменяют подход, который был ранее установлен. Так, предусмотрены следующие условия ведения деятельности [8]:

- жилищное строительство отделяется от других видов деятельности, а на застройщика накладываются ограничения относительно совершения операций, которые связаны с реализацией проекта строительства жилья;
- застройщику запрещается получать доходы от проекта по окончании его реализации до того момента, пока не будут исполнены обязательства перед последним дольщиком;
- установлен принцип «одна компания – одно разрешение на строительство»;
- введено обязательное банковское сопровождение деятельности застройщика уполномоченными банками;
- застройщику разрешается иметь лишь один расчетный счет, и он не в числе государственных;
- у застройщика должно быть достаточно собственных средств в размере 10 % от планируемой стоимости проекта на протяжении всего срока строительства МКД;
- наличие минимального остатка денежных средств на расчетном счете застройщика в размере 10% от проектной стоимости строительства многоквартирного дома на дату получения заключения о соответствии застройщика.

Анализ изменений позволяет заключить, что законодатель отменил ряд законодательных инициатив, которые только вступили в силу 1 января и 1 июля 2017 года, и задал противоположный вектор развития застройщиков – не на укрупнение, а на разукрупнение компаний.

И вновь новые изменения. В рамках исследования установлено, что большинство (66,7%) знают, что Правительство РФ решило с июля 2019 года отменить заключение договоров долевого участия и ввести банковский контроль над передвижением денежных средств дольщиков (рис. 5).

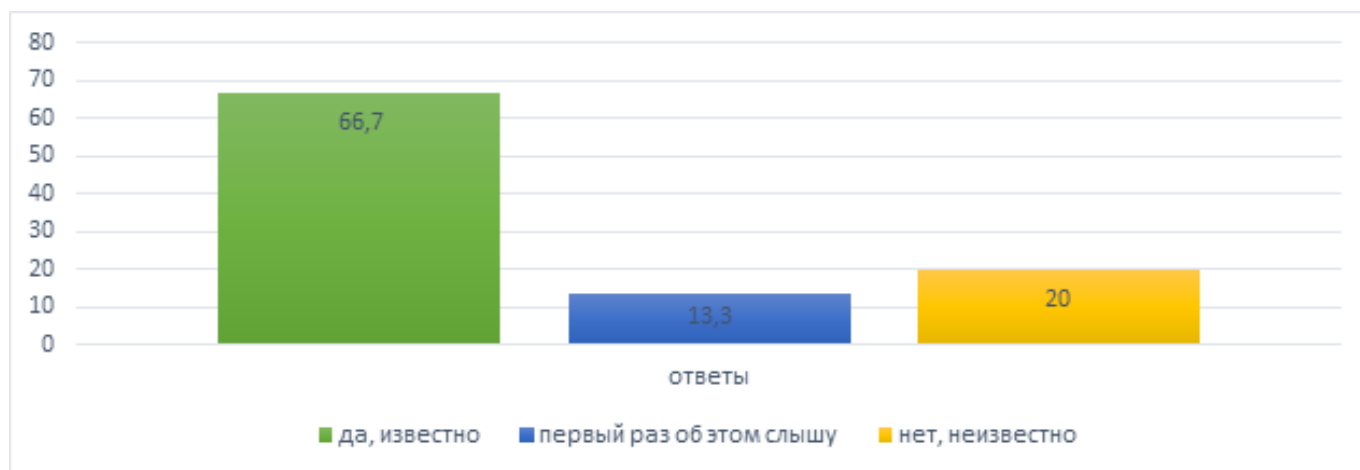


Рисунок 5. Результаты ответа на вопрос: «Вам известно, что Правительство РФ решило с июля 2019 года отменить заключение договоров долевого участия и

**ввести банковский контроль над передвижением денежных средств дольщиков?»,
%**

53,3 % считают, что поправки в закон о долевом строительстве несут довольно серьезные ограничения и требования к застройщикам, но дают больше гарантий сохранности средств покупателей и делают всю процедуру более прозрачной (рис. 6).

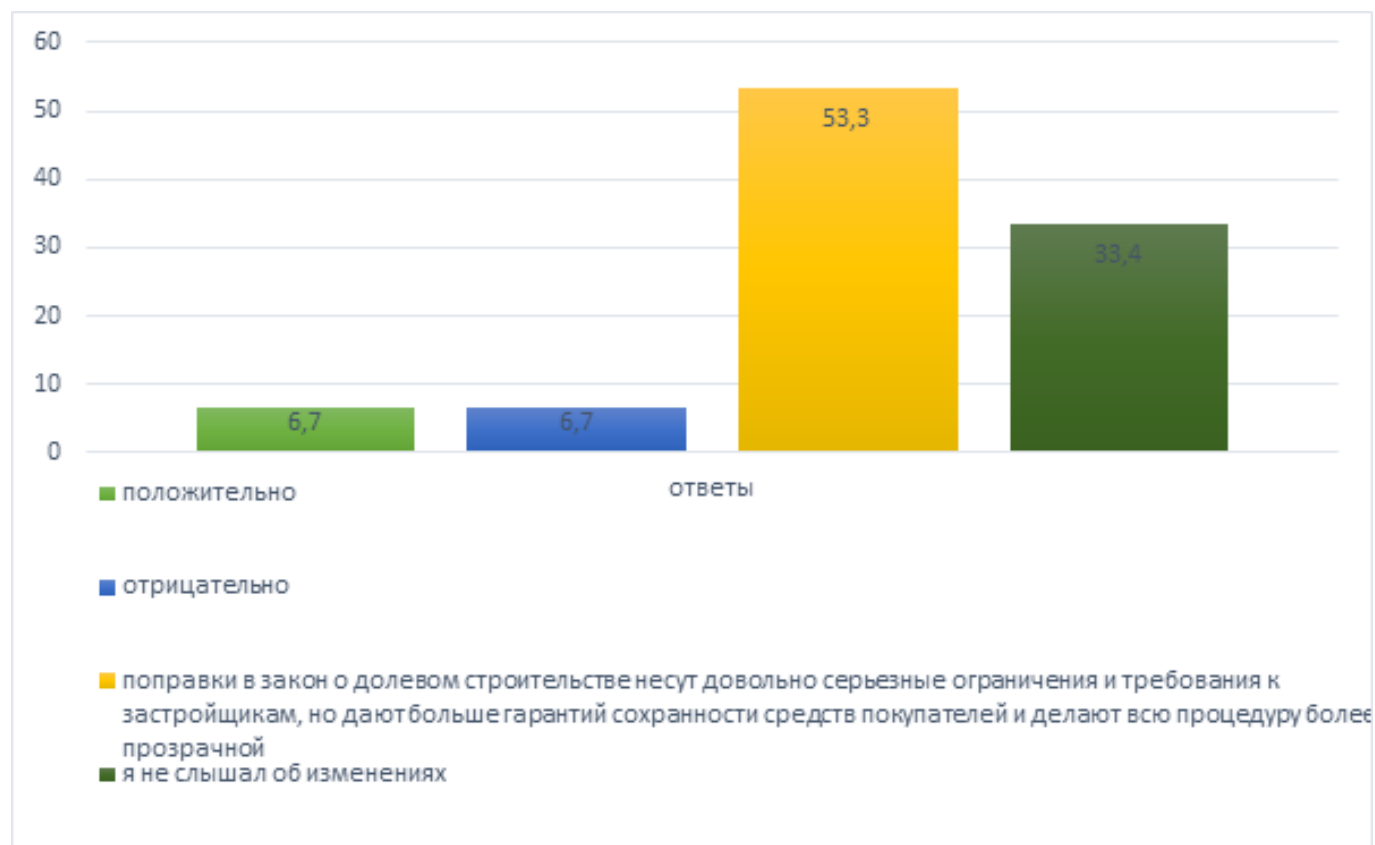


Рисунок 6. Результаты ответа на вопрос: «Как Вы относитесь к изменениям в законе № 214-ФЗ, которые направлены на улучшение рынка долевого строительства?»

С таким выводом мы солидарны. Такое новшество поможет решить основные проблемы и сделать рынок долевого строительства прозрачным:

- будет осуществлен уход от «котлового метода» расходования средств дольщиков. Это означает переход к системе, когда для одной застройки – один расчётный счёт;
- несмотря на то, что на специальные счета (эскроу) будут поступать деньги дольщиков, доступ к ним будет закрыт. Так как деньги участников строительства блокируются, застройщику понадобится открыть кредитную линию, чтобы профинансировать строительство. А когда объект будет готов и сдан в эксплуатацию, кредит будет погашен за счёт денег участников строительства, и застройщик получит прибыль. Таким образом, можно будет очистить рынок и обезопасить дольщиков от недобросовестных застройщиков.

Также планируется распространить действие системы обязательного страхования на счета эскроу с возмещением до 10 млн руб. Таким образом, застройщик будет обязан использовать не средства покупателя квартиры, а собственные, или открывать кредитную линию в банковском учреждении. Но не каждый банк сможет открывать счета для хранения денег

покупателей квартир, а только специально уполномоченное кредитное учреждение. Средства дольщиков будут страховаться с помощью Фонда защиты участников долевого строительства, который сформировали за счёт государственного финансирования и других публично-правовых организаций.

Все вышеперечисленные изменения должны вводиться постепенно.

Анализ изложенного позволяет сделать вывод о том, что направления развития института долевого строительства в законодательстве только начинают внедрять и применять в практической деятельности, в связи с чем мы имеем колоссальную возможность наблюдать за новым историческим этапом становления долевого строительства в Российской Федерации, а насколько данные изменения будут эффективными – время покажет.

Список литературы:

1. О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Рос. газ. – 2016. – № 7019(151).

2. О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ (ред. от 01.07.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2017. – № 31 (Ч. 1). – Ст. 4767.

3. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 01.07.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (Ч. 1). – Ст. 40.

4. В Люберцах прошло очередное заседание рабочей группы по защите прав дольщиков [Электронный ресурс] // Моск. обл. Дума: офиц. портал. – URL:

www.mosoblduma.ru/Dejatelnost/working_group/orking_group_meetings/item/99286/

(Дата обращения: 23.07.2018).

5. Евдокимова Т.Л. Проблемы эффективности правового регулирования долевого строительства // Актуальные проблемы развития гражданского права и гражданского процесса: Материалы Всерос. науч.-практ. конф., посвящ. 40-летию ун-та. – Краснодар: ФГКОУ ВПО «Краснодарский университет Министерства внутренних дел Российской Федерации», 2016. – С. 154-155.

6. Компенсационный фонд долевого строительства [Электронный ресурс] // Эксперт. помощь в обл. банкротства: сайт. – URL:

<https://bankrotstvoved.ru/dolzchnik/kompensatsionnyj-fond-dolschikov> (Дата обращения: 10.12.2017).

7. Красавцева Н.Г. Основные направления развития законодательства России о долевом участии в строительстве // Науч. труды Моск. гуманит. ун-та. – 2017. – № 6. – С. 102.

8. Новикова О.Б. Современные тенденции развития правового регулирования договора долевого участия в строительстве [Электронный ресурс] / О.Б. Новикова, Е.В. Васенина // Студенческий форум: электрон. науч. журн. – 2018. – № 5(26). – URL: <https://nauchforum.ru/journal/stud/26/33123> (Дата обращения: 25.07.2018).

9. Объекты жилищного строительства [Электронный ресурс] // М-во строительства и жилищ.-коммун. хозяйства Рос. Федер. – URL: www.minstroyrf.ru/problem-objects (Дата обращения: 23.07.2018).

10. Реестр проблемных застройщиков на 30.08.2017 [Электронный ресурс] // М-во строит. комплекса Моск. обл.: сайт. – URL:

<http://msk.mosreg.ru/>

[dokumenty/napravleniya_deyatelnosti/dolevoe_zhilisc...](#)
(Дата обращения: 10.12.2017).

11. Субъекты РФ предоставят в Минстрой России обновленные «дорожные карты» по решению проблем обманутых дольщиков [Электронный ресурс] // М-во строительства и жилищ.-коммун. хозяйства Рос. Федер. – URL: [www.minstroyrf.ru/press/ subekty-rf-predostavyat-v-minstroy-rossii-obnovlennye-dorozhnye-kartypo-resheniyu-problem-obmanutykh/?sphrase_id=411623](http://www.minstroyrf.ru/press/subekty-rf-predostavyat-v-minstroy-rossii-obnovlennye-dorozhnye-kartypo-resheniyu-problem-obmanutykh/?sphrase_id=411623) (Дата обращения: 23.07.2018).

12. Сухов О. Как правильно купить квартиру и не стать обманутым дольщиком [Электронный ресурс] // «Недвижимость. Newsler.ru». – URL: <http://realty.newslr.ru/2016/09/28/5-pravil-kak-ne-stat-obmanutyim-dolshhikom> (Дата обращения: 10.12.2017).