

ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ДО И ПОСЛЕ ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 27.06.2019 № 151-ФЗ

Молодцова Анна Павловна

магистрант, Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета, РФ, г. Санкт-Петербург

Необходимость жилищного строительства напрямую связана с численностью населения. Начиная с 90-ых годов прошлого века до начала десятых годов двадцатого века данный показатель по России был неутешителен и имел тенденцию снижения. Наименьший показатель численности населения за этот период в РФ был в 2009 году и составлял 143,1 млн. человек. Далее возникла тенденция постепенного прироста населения. Данная ситуация во многом объясняется проводимой демографической политикой, миграцией и присоединением Крыма к РФ в 2014 году.

Таблица 1.

Численность населения и значения прироста на период с 1990 года по 2019 год^[1]

Год	Население	Прирост населения
1990	147 231 803	0.52 %
1991	147 804 453	0.39 %
1992	148 181 414	0.26 %
1993	148 379 142	0.13 %
1994	148 426 052	0.03 %
1995	148 354 779	-0.05 %
1996	148 185 810	-0.11 %
1997	147 925 580	-0.18 %
1998	147 579 123	-0.23 %
1999	147 154 807	-0.29 %

Таблица 2.

**Численность населения и значения прироста на период с 1990 года по 2019 год^[2]
(продолжение)**

Год	Население	Прирост населения
-----	-----------	-------------------

2000	146 662 563	-0.33 %
2001	146 109 536	-0.38 %
2002	145 506 821	-0.41 %
2003	144 889 334	-0.42 %
2004	144 313 531	-0.40 %
2005	143 833 240	-0.33 %
2006	143 480 487	-0.25 %
2007	143 259 328	-0.15 %
2008	143 151 706	-0.08 %
2009	143 124 912	-0.02 %
2010	143 142 380	0.01 %
2011	143 184 788	0.03 %
2012	143 249 506	0.05 %
2013	143 347 100	0.07 %
2014	143 666 900	0.22 %
2015	146 270 033	1.81 %
2016	146 330 004	0.04 %
2017	146 389 999	0.04 %
2018	146 450 019	0.04 %
2019	146 510 064	0.04 %

Понятно, что с ростом населения в стране повышается потребность в удовлетворении социальных нужд, в том числе и в увеличении количества комфортного жилья. Большая часть населения, заинтересованного в приобретении жилых площадей, не способна купить готовое жилье самостоятельно и единым платежом, поэтому в Российской Федерации, как и во многих других странах, получило широкое распространение долевое строительство.

15 лет назад был принят Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Данный закон регулировал отношения между долевыми участниками и застройщиками. Суть долевого строительства заключалась во вложении денежных средств гражданами и юридическими лицами в объекты строительства на разных этапах их возведения с целью получения по окончании строительства жилого, нежилого помещения или машино-места в обговоренных договором объемах и характеристиках. Это связано с тем, что на начальном этапе стоимость

квадратных метров дешевле, чем при покупке квартиры в уже сданном доме. Поэтому дольщики по окончании строительства получали имущество, выросшее в цене. В свою очередь, застройщик получал дополнительное финансирование и подтверждение окупаемости еще не начатого строительства. Данный способ приобретения жилья был популярен и даже в последние годы действия закона имел тенденцию роста, что можно увидеть на рисунке 1.

Для возникновения и подтверждения гражданско-правовых отношений между застройщиком и дольщиком заключался договор долевого участия (ДДУ), регулировавшийся ФЗ № 214 и нормами ГК РФ. Но четкого регламентирования договора не было, поэтому возникало множество спорных ситуаций, нарушений и даже преступлений со стороны застройщиков. Обычно такие ситуации разрешались только при помощи суда. Наиболее частые нарушения со стороны застройщиков – увеличение сроков строительства и сдачи дома, а также несоответствующее заявленному качество возводимых объектов. В результате было выявлено множество случаев, связанных с банкротством или нехваткой бюджета строительных компаний, из-за чего происходило «замораживание» строительства, и выполнявшие свои обязательства дольщики не могли вернуть выплаченные за весь срок действия их ДДУ денежные вложения.

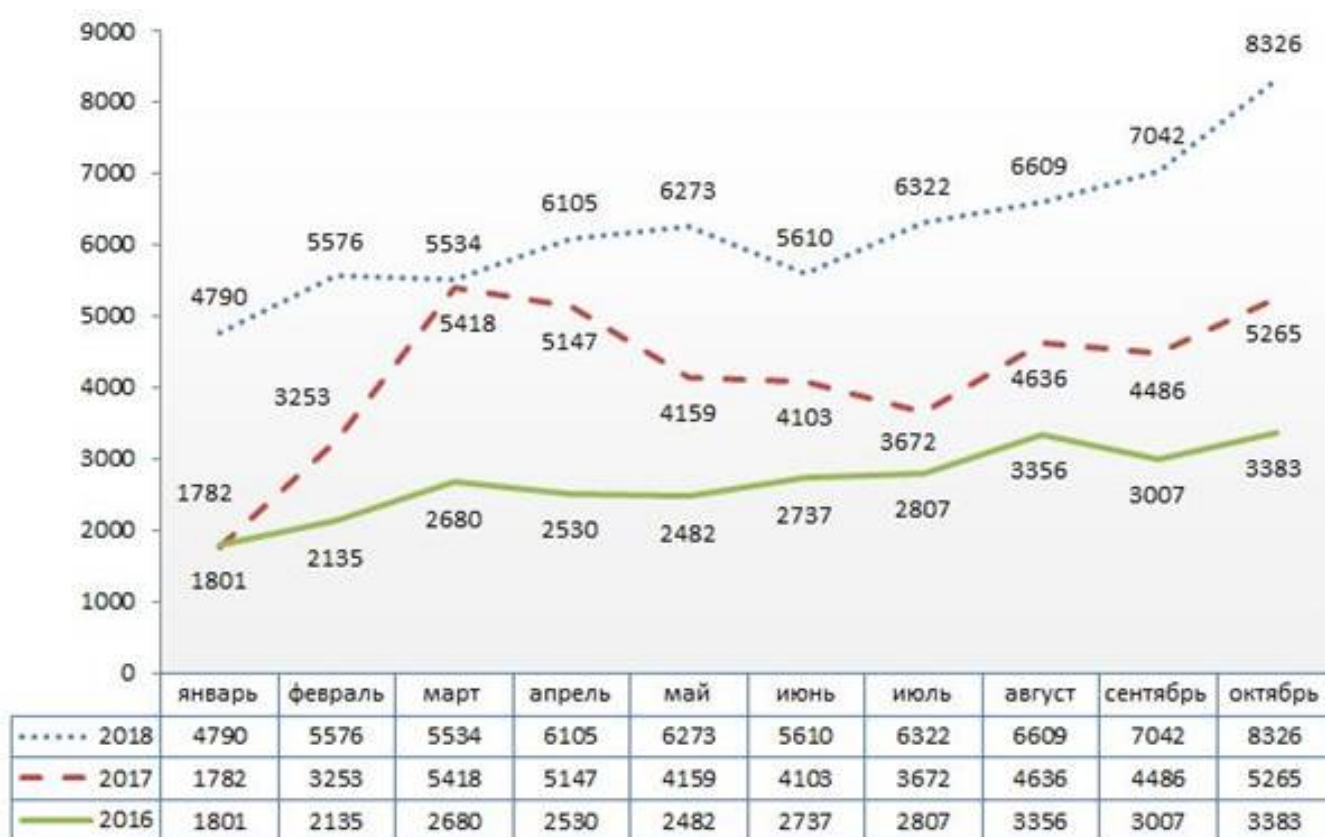


Рисунок. 1. Количество договоров участия в долевом строительстве (жилье) в РФ в 2016 - 2018 гг.

Получалось, что люди теряли все вложенные ими деньги и не получали обратно ни их, ни готовый объект договора, поскольку компания была объявлена банкротом. Люди буквально теряли всё.

Меры по защите дольщиков начали применяться в 2017 году, когда было получено поручение от президента о постепенном отказе от долевого строительства и замещении вложений дольщиков на банковские кредиты. Также с октября 2017 года начал свою работу Фонд защиты прав участников долевого строительства, который следит за соблюдением федерального закона № 214-ФЗ. Данный фонд отслеживает финансовое состояние и

документацию застройщика и ход строительства, создает компенсационный фонд за счет взноса застройщиками процента с каждого ДДУ для выплаты компенсаций дольщикам в случае несостоятельности (банкротства) застройщика, а также финансирует строительство незавершенных объектов признанных банкротами застройщиков.

В 2018 году велась разработка законопроекта об изменении правил долевого строительства. На основе поправок к № 214-ФЗ с 1 июля 2018 года продажа квартир в строящихся домах осуществлялась только при сопровождении сделок банком.

С 1 июля 2019 года вступил в силу Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "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". На основании этого закона осуществление данных сделок возможно лишь при использовании эскроу-счетов, но также с заключением ДДУ.

Эскроу-счет представляет собой счет в банке, который служит для учета получаемых от участника долевого строительства денежных средств для их передачи застройщику в связи с появлением оснований, соответствующих договору. Деньги хранятся на эскроу-счете и принадлежат дольщику до сдачи дома в эксплуатацию. Получается, что застройщик может получить денежные средства только, когда выполнит свои обязательства в срок. Покупатель может получить вложенные на счет деньги только в случае банкротства застройщика или при задержке сдачи дома в эксплуатацию более чем на два месяца.

В первом случае дольщик отказывается в одностороннем порядке от ДДУ и получает обратно всю вложенную сумму, получив при этом компенсацию в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от цены договора за каждый день просрочки, а если дольщик – физическое лицо, то пени выплачивается в двойном размере.

Во втором случае застройщик обязан предупредить об увеличении сроков ожидания не позднее, чем за два месяца до срока сдачи дома в эксплуатацию, который был установлен в договоре. В этом случае дольщик вправе отказаться от ожидания, расторгнуть договор и вернуть все вложенные деньги.

Однако, для плавного перехода от долевого строительства к проектному финансированию существуют допущения, по которым застройщик вправе привлекать средства дольщиков без использования данных счетов. Это касается строительства домов, по которым привлечение денежных средств участников долевого строительства началось до 1 июля 2019 года. Если же разрешение на строительство было получено позже 1 июля 2018 года, то привлечение дольщиков возможно только при открытии отдельного банковского счета к каждому разрешению на строительство. По ДДУ, зарегистрированным и поданным на регистрацию позднее 25 декабря 2018 года, застройщики производят отчисления в Фонд в размере 1,2% от стоимости сделки, исключением считаются ДДУ со страхованием всего многоквартирного дома.

Каковы же главные изменения относительно долевого строительства, помимо возникновения эскроу-счетов? Поскольку денежные средства дольщика будут храниться на счету и не могут быть расходованы застройщиком до сдачи дома в эксплуатацию, финансирование строительства будет осуществляться на основе банковского кредита того же банка, в котором открыт эскроу-счет. То есть в договоре долевого строительства появляется третья сторона – банк.

Добавились некоторые специализированные требования к строительной компании, а именно трехлетний и более опыт строительства многоквартирных домов с общей площадью не менее 5 тыс. кв. м. Также банк контролирует расходы застройщика, который, в свою очередь, не может превысить административные расходы и прочие сопутствующие. На них отводится всего 10% от общей стоимости строительства за весь его срок. Эти расходы включают в себя траты на банковское обслуживание, заработные платы и налоги и отчисления с них, рекламу, коммунальные услуги, аренду помещений и пр. К тому же, теперь сумма авансовых платежей

подрядчикам не может превышать 30% от проектной стоимости. Заключение органа государственного строительного надзора (ЗОН) необходимо для регистрации привлечения дольщиков и регистрации ДДУ. Теперь оно не может быть получено, если у компании имеется хотя бы один объект с нарушенными сроками сдачи в эксплуатацию в три и более месяца.

Далеко не все граждане России смогли разобраться в новых правилах долевого строительства, особенно сами потенциальные дольщики, которые решили, что с 1 июля 2019 года либо сразу отменяют прямой договор между дольщиком и застройщиком, либо цены значительно взлетят. Здесь надо понимать, что до вступления данных правил застройщики долго готовились к изменениям, запасаясь разрешениями на строительство, что позволит им в ближайшие годы иметь портфель проектов, реализуемых по старым или переходным правилам. Например, в Москве было выдано за первый квартал 2018 года 560 таких разрешений на общую площадь почти 3,8 миллиона квадратных метров.

На рынке строящегося жилья средневзвешенная цена предложения на июнь 2019 года составляла 72 834 рубля за кв.м. На начало года этот показатель составлял 69 778 рубля за кв. м. Также одним из важных критериев, помимо нововведений в строительстве жилых домов, стал срок сдачи в эксплуатацию. Данную зависимость можно увидеть на рисунке 2.

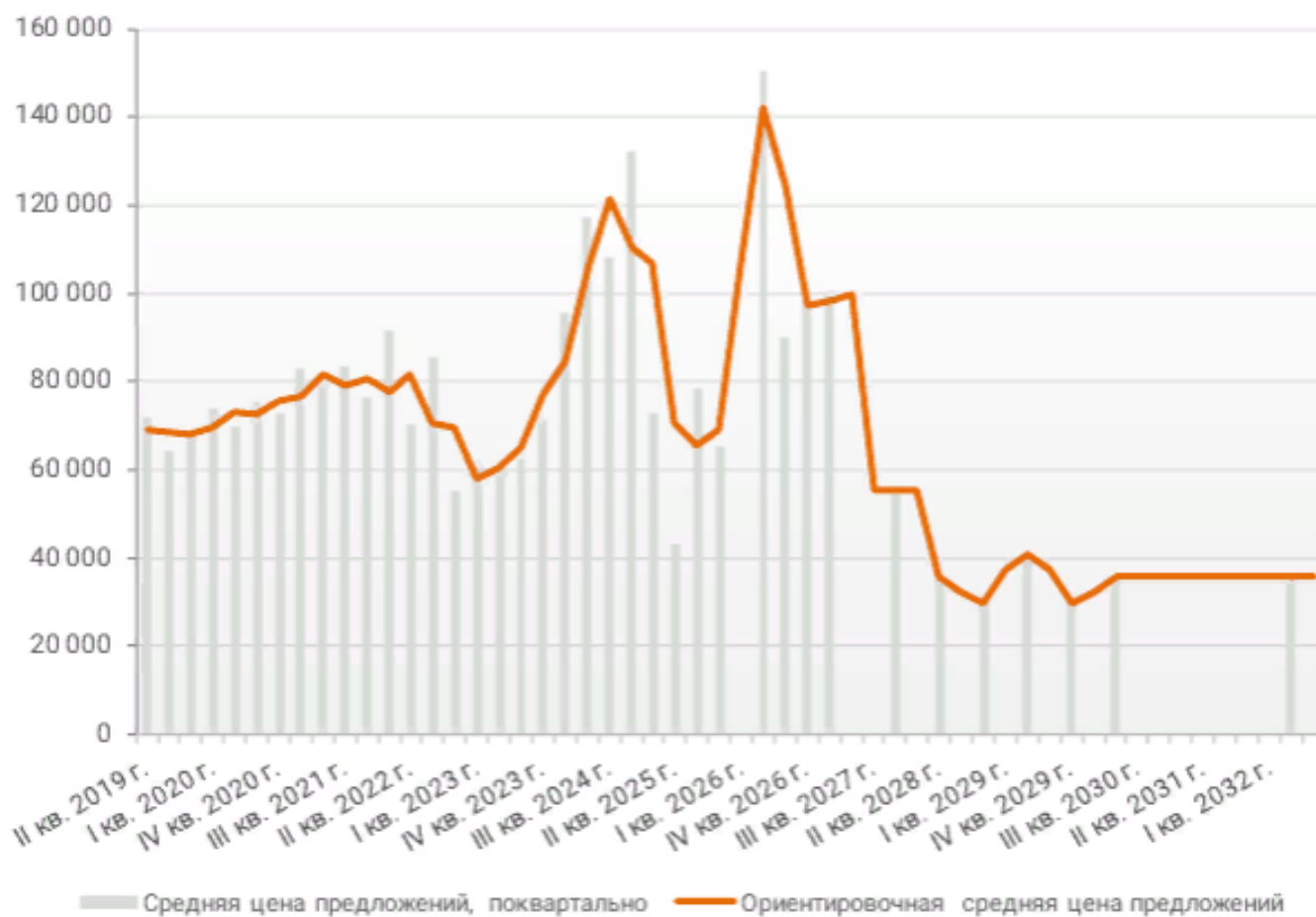


Рисунок. 2. Зависимость средневзвешенной цены предложений от планируемого срока ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам, руб./кв. м.

За январь месяц 2019 года было на 12% меньше зарегистрировано ДДУ (42 095 ДДУ), по сравнению с тем же месяцем 2018 года и на 14.8% больше, по сравнению с январем 2017 года.

Итак, мы выяснили, что до внесения изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 покупка жилья с заключением ДДУ не имела строгой регламентации, в результате чего был высок

риск обмана граждан и банкротства строительной компании. После создания Фонда защиты прав участников долевого строительства в 2017 году и внесения изменений в ФЗ от 27.06.2019 произошло усиление защиты прав покупателей, ужесточились требования к застройщикам.

В заключение также стоит отметить, что рост цен на жилье, конечно, будет замечен, хотя и не в такой мере, как ожидали потенциальные покупатели. Это связано с тем, что в ближайшие годы большая часть проектов строительства будет реализована по старым правилам. Позже произойдет вынужденный переход на эскроу-счета, что приведёт к значительному росту цен, но обеспечит гораздо большую защищенность приобретающим недвижимость.

Список литературы:

1. Долевое строительство: как это работает и в чем его преимущества? // Консультационный центр ДОМ.РФ [Электронный ресурс]. – URL: <https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/pokupka/dolevoe-stroitelstvo-kak-eto-rabotaet-i-v-chem-ego-preimushhestva/>
2. Жандарова И. Каждый в доле // Российская газета. – от 10.12.2017 г. – [Электронный ресурс]. – URL: <https://rg.ru/2017/12/10/v-rossii-za-sem-let-dolshchikov-stalo-bolshe-v-35-raza.html>
3. Население России [Электронный ресурс]. – URL: <https://countrymeters.info/ru>
4. Подписан новый пакет поправок в 214-ФЗ // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга – от 26.12.2018 г. – [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/news/154809/>
5. Разъяснения Минстроя о новом законе долевого строительства от 1 июля 2018 года // Информационный портал Informatio.ru – от 17.08.2018 г. – [Электронный ресурс]. – URL: https://informatio.ru/news/realty/razyasneniya_minstroya_o_novom_zakone/
6. РОСРЕЕСТР. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosreestr.ru/site/press/news/v-2018-godu-kolichestvo-zaklyuchennykh-ddu-v-zhilom-fonde-uvlechilos-v-1-5-raza/>
7. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве много-квартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/
8. Федеральный закон от 27.06.2019 N 151-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "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" [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_327710/
9. Что делает Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства? // Единая информационная система жилищного строительства – от 15.04.2019 г. – [Электронный ресурс]. – URL: <https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/press/article/2019/04/chto-delaet-fond-zashchity-prav-grazhdan-uchastnikov-dolevogo-stroitelstva2>

^[1] Все значения представлены на 1 января соответствующего года.

^[2] Все значения представлены на 1 января соответствующего года.

