

*Колодина В.В., бакалавр юридических наук,  
студент-магистр  
3 курс, направления подготовки Юриспруденция  
ФГБОУ ВО «ЧелГУ»  
Россия, г. Челябинск*

## **АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

***Аннотация:** В рамках настоящей статьи рассмотрен ряд остро стоящих перед населением проблем, возникающих в ходе правоотношений, складывающихся в процессе долевого строительства многоквартирных домов. В качестве правовой базы для исследования выступило действующее законодательство и правоприменительная практика. По результатам исследования приводится ряд возможных направлений для решения указанных вопросов. Изучив эту статью можно прийти к выводу о степени эффективности и надежности долевого строительства.*

***Ключевые слова:** договоры участия в долевом строительстве, объекты жилой недвижимости, правовая природа договора, приобретение жилья на первичном рынке недвижимости, застройщик.*

***Annotation:** in the framework of this article, we consider a number of acute problems facing the population that arise in the course of legal relations that develop in the process of shared construction of apartment buildings. The legal basis for the study was the current legislation and law enforcement practice. According to the results of the study, a number of possible directions for solving these issues are given. After studying this article, you can come to a conclusion about the degree of efficiency and reliability of shared construction.*

***Key words:** contracts for participation in shared construction, residential real estate, the legal nature of the contract, the purchase of housing in the primary real estate market, the developer.*

В настоящее время строительство является самой интенсивно развивающейся отраслью в сфере экономики. Социально-экономические и политические изменения в России возродили рыночные отношения, что привело к активному развитию данного сектора и увеличению потребительского спроса на жилье. По своей юридической природе конституционное право на жилище является государственно-правовым институтом, призывающим государство создавать условия для осуществления этого права, поощряя жилищное строительство. Вместе с тем, оно служит юридической базой для развития и совершенствования жилищного законодательства, системы жилищных правоотношений, совершения сделок и других юридически значимых действий с жилыми помещениями, организации управления и обеспечения сохранности жилищного фонда. Поскольку отношения долевого строительства являются гражданско-правовыми отношениями имущественного характера, к ним применяются основные принципы гражданского законодательства: равенство участников отношений, неприкосновенность собственности, свобода договора, обеспечение восстановления нарушенных прав и их судебной защиты. По нашему мнению, принципы, содержащиеся в ст. 1 ГК РФ способны в полной мере отразить содержание, социальную направленность и особенности правового регулирования отношений долевого строительства. Отдельные вопросы ответственности сторон в случае неисполнения договора оказались неурегулированными в специальном законе, что предопределило необходимость применения в этих случаях положений ГК РФ. В частности, если застройщик нарушает требования договора, дольщик предъявляет требование о возврате вложенных средств опираясь на положения ст. 395 ГК РФ. Значение данного нормативно-правового акта в регулировании долевого строительства настолько велико, что цивилисты высказывали мнение о включении данных договорных правоотношений в специальный нормативный акт, что позволило сделать регулирование долевого строительства более подробным [5, с. 67].

Анализ ситуации, складывающейся на протяжении последних нескольких лет в сфере правоотношений по долевого строительству многоквартирных

домов и иных объектов недвижимости, показывает, что главной проблемой здесь является обеспечение безопасности данного строительства для дольщика, слабая защищенность данной стороны договора участия в долевом строительстве и снижение уровня доверия населения к застройщикам. По причине ненадлежащего исполнения обязательств со стороны застройщика, знание законодательства и умение применять его на практике вовсе не гарантирует участнику долевого строительства удачное вложение денежных средств в строительство своего жилья. Конечно, российский законодатель предоставляет дольщику в случаях, когда становится очевидно, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет ему передан, обратиться в суд с требованием о расторжении данного договора и о взыскании с застройщика уплаченной им цены по договору и процентов за пользование денежными средствами. Однако подобные судебные решения зачастую не исполняются, поскольку денег у застройщика к этому моменту нет, и взыскать с него нечего.

Таким образом, закон лишь декларирует права участника долевого строительства, однако воплощение их на практике очень затруднительно. Для решения вышеуказанной проблемы в 2018 году российским государством уже были приняты радикальные меры.

Речь идет об изменениях, внесенных в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ [1], в соответствии с которыми: привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства стало осуществляться путем размещения их на счетах эскроу; создан новый способ обеспечения обязательств застройщика в виде компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений застройщиков; учреждена публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» и т.д. Однако, в научной среде эти изменения не встретили однозначно положительной оценки, начиная от полного неприятия данных нововведений, заканчивая отдельными замечаниями относительно вводимых правил.

Так, например, Е.Ю. Цуканова, и А.В. Абрамова оценивают государственную политику в области участия физических и юридических лиц в строительстве недвижимости как полное упразднение института долевого строительства, которое может привести к негативным последствиям в виде недоступности жилья для многих категорий граждан и вытеснению с рынка небольших и средних застройщиков [7, с. 19]. Данные авторы предлагают отказаться от использования для привлечения к строительству средств населения счетов эскроу и совершенствовать в дальнейшем законодательство, регулирующее участие в долевом строительстве, путем развития Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства. Такой способ, по мнению указанных авторов, позволит привлечь в данную сферу больше инвестиций со стороны населения, снизит риски дольщиков потерпеть убытки.

В целях изменения сложившейся ситуации и для защиты дольщиков, на уровне высшего руководства РФ было принято решение внести некоторые поправки в вышеуказанный закон. Это поможет решить основные проблемы и сделать рынок долевого строительства прозрачным.

Во-первых, осуществляется уход от "котлового метода" расходования средств дольщиков. Это означает переход к системе, когда для одной застройки - один расчётный счёт.

Во-вторых, вводится банковская система сопровождения. С 2019 года введут специальные счета (эскроу), на которые должны поступать деньги дольщиков, но 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. Это поможет очистить рынок и обезопасить дольщиков.

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 застрахованы с помощью Фонда защиты участников долевого строительства, который сформировали за счёт финансирования Российской Федерации и других публично-правовых организаций.

Однако нарушение законодательства, регулирующего долевое строительство, наблюдается не только со стороны застройщиков, но и со стороны дольщиков. Примерами неправомерного поведения дольщиков служат ситуации, когда участник долевого строительства, получив страховые выплаты или неустойку по решению суда, остаётся в реестре и продолжает претендовать на получение жилого помещения в недостроенном доме. Названные проблемы не остались без внимания законодателя, и 12 марта 2019 года Минстрой России опубликовал на официальном сайте проектов нормативных правовых актов проект Приказа «О внесении изменений в критерии отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правила ведения реестра пострадавших граждан, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 августа 2016 г. № 560/пр».

Изменения, которые предлагаются в названном Проекте, призваны решить вышеописанные проблемы. С одной стороны, предлагается исключить правило о том, что для внесения в реестр граждан, чьи права нарушаются вследствие ненадлежащего исполнения застройщиком участия в долевом строительстве, необходимо не только неисполнение обязательств в течение полугодия, но и отсутствие движения денежных средств на счетах застройщиков на протяжении двух отчётных периодов [7, с. 15].

Исключение последнего пункта о движении денежных средств позволит в случае несоблюдения графика сдачи объекта не только своевременно внести недостроенный объект и застройщика в «чёрный список», что повысит степень защищённости участников долевого строительства, но и пресечёт возможность вывода активов и вложений дольщиков. С другой стороны, Проект предлагает исключить из реестра обманутых дольщиков и более не вносить в него лиц, получивших выплату по договору участия в долевом строительстве, обеспеченному поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика. Благодаря этому нововведению реестр очистится от мошенников и псевдодольщиков, использующий существующий пробел в законодательстве для получения двойных выплат.

В настоящее время данный проект нормативного правового акта Минстроя России находится на стадии общественного обсуждения в отношении текста Проекта и независимой антикоррупционной экспертизы. По нашему мнению, принятие этого Приказа Минстроя России является эффективным способом проблемы борьбы как с недобросовестными застройщиками, так и с дольщиками, злоупотребляющими своим правом на возмещение убытков вследствие нарушения застройщиком договора участия в долевом строительстве.

Такой же точки зрения придерживается Мария Литинецкая, управляющий партнёр компании «Метриум» - одного из крупнейших агентств недвижимости Москвы. По её мнению, признание проблемным дома, ввод которого просрочен на шесть месяцев независимо от того, есть ли движение на счетах, повысит уровень доверия граждан к долевого строительству.

Сейчас уровень доверия невысок, и одна из причин этого – растущее с каждым годом количество граждан, чьи права нарушены при долевом строительстве. Согласно статистическим данным Минстроя России, по сравнению с аналогичным периодом 2018 года, за первый квартал 2019 года число договоров участия обманутых дольщиков выросло на 1,8%, при этом в Красноярском крае из-за проблем компании «Реставрация» обманутыми дольщиками в одночасье стали сразу полторы тысячи человек. Однако и эта

пугающая статистика не отражает реальную картину. Как отметил в интервью Российской Газете Заместитель директора Департамента жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Никита Сташин, «в одном объекте иногда не один дом, а около 10-15 домов», следовательно, количество недостроенных домов значительно превышает число недостроенных объектов, отражённых в официальной статистике [5].

Сейчас уровень доверия граждан к долевному строительству невысок, а неутешительная статистика признания объектов жилого строительства проблемными и наличие в законодательстве положений, усложняющих процедуру признания их таковыми, грозят изменить её на ещё более низкую. Увеличить степень доверия и устранить пробелы в законодательстве о долевым строительстве может предложенный Минстроем проект нормативного правового акта, о котором шла речь в ходе научной статьи. Остаётся ждать перехода названного проекта с этапа общественного обсуждения на стадию завершения разработки проекта нормативного правового акта и формирования его окончательного варианта текста, после чего – вступления его в законную силу.

#### **Использованные источники:**

1. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «Об участии в долевым строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 40.
2. Определение Верховного Суда РФ от 05.06.2018 N 5-КГ18-22 [Электронный ресурс] – Режим доступа: [Консультант Плюс] – Загл. с экрана.
3. Единый реестр застройщиков [Электронный ресурс] – Режим доступа: [<https://erzrf.ru/news/ctalo-izvestno-kakiye-popravki-v-zakonodatelstvo-o-dolevomstroitelstve-rassmatri-vayutsya-pravitelstvom-rf>] – Загл. с экрана

4. Кирсанов А.Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве / А.Р. Кирсанова // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2018. - № 2. - С. 67.
5. Решение проблемы обманутых дольщиков [Электронный ресурс] – Режим доступа: [<http://www.dolevoe.irn.ru/articles/42.html>] – Загл. с экрана.
6. Суровцов М.М. Европейская схема финансирования как вариант решения проблем долевого строительства в российской федерации / М.М. Суровцов, А.Ю. Клесова, Н.М. Губадеева // Корпоративная экономика. - 2017. - № 1. - С. 21-25.
7. Цуканова Е.Ю. Реформа института долевого строительства в Российской Федерации: проблемы и пути развития законодательства / Е.Ю. Цуканова, А.В. Абрамова // Ex jure. - 2018. - № 2. - С.36.