УДК 34.096

Киреева В.В.
студентка 4 курса
Юридического института
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет»
Россия, г. Белгород

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ: РАЗВИТИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ «ДОЛЬЩИКОВ»

Аннотация: *Автором проводится анализ развития законодательства, регулирующего отношения в области долевого участия в строительстве жилья. Рассмотрены некоторые положения, введённые в 2018 году. В заключении сделан вывод о том, что проведённое реформирование законодательства обеспечит защиту прав и интересов населения и положительно скажется на преобразовании российского рынка недвижимости.*

Ключевые слова: *договор участия в долевом строительстве жилья; долевое строительство; защита прав; Фонд защиты прав граждан; эскроу-счёт.*

Annotation: *The Author analyzes the development of legislation regulating relations in the field of equity participation in housing construction. Some of the provisions introduced in 2018 are considered. The conclusion is that the reform of the legislation will ensure the protection of the rights and interests of the population and will have a positive impact on the transformation of the Russian real estate market.*

Key words: *contract for participation in shared housing construction; shared construction; protection of rights; Fund for the protection of citizens ' rights; escrow account.*

Социально-экономическая сфера жизни человека является важной, ведь она затрагивает, среди прочих, такие положения, как реализация права на жилище и обеспечение населения доступных и качественным жильём. Решение таких вопросов имеет вес, во-первых, для самого населения, и, во-вторых, для лиц, обязанных их обеспечивать. По этим причинам тема обеспечения населения жильём является актуальной среди уполномоченных органов и общественности.

В современном мире государства не обделяют вниманием вопросы социальной политики. Это объясняется в первую очередь тем, что именно уровень социального развития страны определяет её положение как цивилизованного государства.

Социальное государство – это государство, способное уничтожить дифференциацию в обществе и сделать социальные услуги доступными для граждан своей страны, в том числе – обеспечение жилыми помещениями.

Первая скрипка в решении социальных проблем населения России принадлежит именно государству в лице его уполномоченных органов. Это положение вытекает из самой природы государства. Другие образования или организации не способны выполнять в должной мере социальные функции, возложенные на государство. По этой причине система законодательства и отечественная правовая наука стараются всячески совершенствоваться и двигаться в направлении решения жилищных вопросов граждан России.

Безусловно, проблема обеспечения населения доступной и качественной недвижимостью была, есть и будет актуальной для Российской Федерации. На наш взгляд, для граждан, не претендующих на получение жилья на льготных условиях, сегодня самыми распространёнными способами решить свой «квартирный вопрос» выступают, во-первых, отношения купли-продажи жилых помещений, и, во-вторых, участие в долевом строительстве. Последний способ ощутимо набрал популярности среди жителей России в последние два десятилетия. Ввиду этого государственный аппарат вынужден был обратить внимание на усовершенствование правового механизма участия в долевом строительстве.

Обращаясь к теории, заметим, что, как отмечает Е. Глазунова, механизмы защиты прав «дольщиков», можно разделить на две группы: превентивные и последующие[1]. Первые реализуются непосредственно до заключения договора, а вторые, соответственно, – после.

Например, чтобы застройщик был юридически уполномочен к постройке, ему необходимо соответствовать требованиям, предъявляемым законом; получить разрешение на строительство; выбрать и получить земельный участок, где будет происходить стройка, - всё это является предварительными мерами защиты.

После заключения договора соблюдение прав и интересов населения обеспечивается большими штрафными санкциями за нарушение условий договора. К ним можно причислить наличие неустойки, которую обязуется выплатить застройщик за просрочку выполнения договора, а также применение норм закона «О защите прав потребителей» в сфере установления штрафа за неисполнение требований потребителя[2]. Эти меры мы называем последующими.

Возвращаясь к практике, отметим, что начальная схема исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве выглядела следующим образом: организация-застройщик получала от «дольщиков» финансовые средства, после чего приступала к строительству домов. Данный механизм заметно снижал цену на будущее жильё, что было одной из главных причин возрастания популярности участия в долевом строительстве. Но такая схема имела обратную сторону медали: возрастали риски столкнуться с мошенничеством со стороны застройщиков, которые, получив договорные вложения, не завершали строительство или завершали его значительно позднее установленного договором срока. Это приводило к тому, что граждане теряли свои финансы и время. Кроме того, они сталкивались с нерешёнными проблемами приобретения жилища, будучи вынужденными с момента

[1] Глазунова Е. Механизмы защиты прав участника долевого строительства // ЭЖ-Юрист. 2017. № 36. С. 10-11.

[2] Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 18.07.2019) «О защите прав потребителей» // Российская газета. № 8. 16.01.1996.

просрочки, например, вступать в отношения найма жилых помещений. Также в данной схеме просрочки возникали социальные проблемные моменты, ведущие к необходимости расширять жилищную площадь (например, рождение детей). Но в фактически имеющихся обстоятельствах разрешить ситуацию было крайне затруднительно.

Бесспорно также то, что некоторые застройщики, желая сэкономить и получить от сделок больше выгоды, а также вложиться в установленный срок сдачи жилых помещений, - прибегали к дешёвой, не всегда профессиональной рабочей силе или приобретали некачественные материалы.

Вся эта ситуация в совокупности названных обстоятельств привела к тому, что:

- во-первых, российский рынок недвижимости был заполнен пластом некачественного жилья, быстро приходящего в негодность для проживания;
- во-вторых, проблема реализации права на жилище была такой же острой, как до пика популярности долевого строительства;
- в-третьих, распространилось так называемое «жилищное мошенничество», а в правовой обиход вошла конструкция «обманутые дольщики»;
- в-четвёртых, экономический кризис в государстве привёл к тому, что государство не смогло защитить участников долевого строительства.

Но справедливости ради стоит отметить, что названная схема была основана на рисках не только для граждан-потребителей, но и для организаций-застройщиков. Так, с возникновением денежных трудностей неминуемо нависала угроза оказаться банкротом и потерять любой доход от немалых сумм взыскиваемой «дольщиками» неустойки. Более того, зачастую средств для погашения штрафных санкций у застройщиков не находилось, а потому ситуация была проигрышной для всех участников долевого строительства[3].

[3] Пенской А.В. Проблемы защиты прав граждан, приобретающих жилые помещения по договорам долевого участия в строительстве // В сборнике: Государство созидающее: правовые ресурсы формирования Материалы Международной научно-практической конференции, посвящённой 25-летию юридического института НИУ «БелГУ». 2018. С. 281-285.

В этот момент перед государством стал вопрос незамедлительного выхода из ситуации и организации кардинальных перемен в механизме долевого строительства. Законодательство, регулирующее правоотношения в названной сфере, было заметно изменено и «перекроено».

Среди принимаемых мер можно отметить, что государство предусмотрело много особых требований, предъявляемых к застройщику. Все они были направлены на обеспечение прав «дольщиков». Тем не менее, несмотря на проведённые реформы российского закона в области долевого строительства, в полной мере решить перечисленные проблемы не получилось.

Перед государственным аппаратом управления стояла цель одолеть замороженное строительство и ввести профилактические меры для недопущения этого, а также гарантировать защиту интересов российского населения. Всё это привело к тому, что два года назад – в июле 2018 года – были проведено реформирование в сфере долевого строительства[4].

Так, был создан Фонд защиты прав, который был призван создать компенсационную «подушку безопасности» из средств обязательных отчислений застройщиков, а также гарантировать возмещения дольщикам в случае банкротства организации-застройщика. Одной из особенностей Фонда является его организационно-правовая форма: он является унитарной некоммерческой публично-правовой компанией. Мы согласны с мнением Цукановой Е.Ю., утверждающей, что «участие государства в учреждении Фонда, а также в утверждении его устава предоставляет дольщикам большие гарантии в случае реорганизации или ликвидации Фонда»[5].

Ещё одной новеллой стало появление «проектного финансирования» в сфере управления строительства жилья. Теперь «дольщики» переводят финансовые средства на открытый в уполномоченном банке счёт эскроу, а организация-застройщик получит доступ к данным средствам лишь после того,

[4] Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 31.12.2004.

[5] Цуканова Е.Ю., Абрамова А.В. Реформа института долевого строительства в Российской Федерации: проблемы и пути развития законодательства // Ex jure. 2018. № 2. С. 24-36.

как объект строительства будет введён в эксплуатацию. Здесь мы видим полярно другой способ регулирования деятельности по долевому строительству. Так, здание строится не за счёт «дольщиков», а на личные или кредитные средства организации, которая получит доступ к привлечённым от граждан деньгам лишь после исполнения своих обязательств в рамках сделки.

По нашему мнению, данные изменения обязаны заметно подействовать на безопасность вложения средств участников долевого строительства. Во-первых, у населения появилась уверенность в постройке и введении в эксплуатацию домов. Во-вторых, если этого в силу некоторых причин не случится, то у граждан есть возможность истребовать от банка свои уплаченные в счёт приобретения жилья денежные средства. Более того, когда жилой дом строится на средства, переданные застройщику от кредитной организации, все экономические риски со стороны граждан минимизируются. Эта ситуация представляется нам верной в силу того, что банк и организация-застройщик выступают субъектами предпринимательской деятельности, и несение ими данного риска вызвано самим характером их существования.

На наш взгляд, с реформированием рынка долевого строительства повысилось и качество построенного жилья. Ввиду этого застройщики, не обладающие финансовой независимостью, не могут возводить жилые дома ни за счёт своих средств в силу их отсутствия, ни за счёт кредитов, получаемых от финансовых организаций. Сегодня мы наблюдаем, как на арене строительства жилья понемногу закрепляются только те организации, которые не обладают сомнительной репутацией.

Более того, заметим, что с реформированием долевого участия было предусмотрено и страхование денежных средств, находящихся на счетах эскроу, на сумму, не превышающую 10 миллионов рублей. Поэтому при наступлении страхового случая в отношении выбранного банка стороны договора долевого строительства могут открыть новый счёт эскроу в другом банке, куда будут перечислены застрахованные средства.

Таким образом, завершим наше изучение развития законодательства в сфере долевого строительства, а также рассмотрение проблемных вопросов защиты прав граждан. По нашему мнению, указанные нововведения в правовом регулировании жилищного строительства призваны возыметь положительный эффект. С одной стороны, они обеспечивают защиту прав и интересов населения, изъявившего желание стать участником долевого строительства, а с другой – могут качественно преобразить лицо российского рынка недвижимости, оставив на нём в конечном итоге лишь надёжные и финансово стабильные организации.

Библиографический список:

1. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 18.07.2019) «О защите прав потребителей» // Российская газета. – № 8. – 16.01.1996.
2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. – № 292. – 31.12.2004.
3. Глазунова Е. Механизмы защиты прав участника долевого строительства // ЭЖ-Юрист. – 2017. – № 36. – С. 10-11.
4. Пенской А.В. Проблемы защиты прав граждан, приобретающих жилые помещения по договорам долевого участия в строительстве // В сборнике: Государство созидающее: правовые ресурсы формирования Материалы Международной научно-практической конференции, посвящённой 25-летию юридического института НИУ «БелГУ». – 2018. – С. 281-285.
5. Цуканова Е.Ю., Абрамова А.В. Реформа института долевого строительства в Российской Федерации: проблемы и пути развития законодательства // Ex jure. – 2018. – № 2. – С. 24-36.