

*Мишина О.А., студент
3 курс, факультет «Юриспруденция»
ФГБОУ ВО «ОГУ им. И.С. Тургенева»
Россия, г. Орёл
Научный руководитель: Симонова Е.С., к.ю.н., доцент кафедры
«Гражданского права и процесса»*

РИСКИ ПРИ ДОЛЕВОМ УЧАСТИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

***Аннотация:** По причине научно-технического прогресса, улучшения социально-экономических условий существования современное общество переходит на новый экономический уровень и теперь характеризуется как общество потребления. Потребительские отношения получили своё развитие во всех отраслях жизни. Они делают максимально доступным и возможным потребление совершенно различных товаров и услуг, в том числе и недвижимого имущества. В данной статье рассматриваются риски, связанные с долевым участием в строительстве многоквартирных домов.*

***Ключевые слова:** дольщик, застройщик, доленое строительство, недвижимость, риск.*

***Annotation:** Due to scientific and technological progress, improvement of socio-economic conditions of existence, modern society is moving to a new economic level and is now characterized as a consumer society. Consumer relations have developed in all areas of life. They make the consumption of completely different goods and services, including real estate, as accessible and possible as possible. This article discusses the risks associated with equity participation in the construction of apartment buildings.*

***Keywords:** investor, builder, share building, realty, risk.*

Для России проблема обеспечения жильём граждан всегда была и остается актуальной. На сегодняшний день жилищный вопрос остаётся нерешённым. Недостаток финансовых ресурсов у населения для приобретения собственного жилья, а также улучшения жилищных условий является главной проблемой.

С ликвидацией советской системы государственного обеспечения жильём возникло такое течение, как долевое строительство. Огромный спрос, многолетние очереди на квартиры, а также нехватка нового жилья подтолкнули застройщиков на предложение гражданам на стадии строительства финансировать строительство их жилья.¹ С учетом того, что приобретение недвижимости предполагает немалое финансовое вложение, для потребителей стало возможно приобретать не только построенные и готовые недвижимые объекты, но и инвестировать свои денежные средства в строящиеся объекты.

Данное «отложенное» потребление и является долевым участием в строительстве. Это означает, что потребитель, заключая договор долевого участия в строительстве жилого помещения, приобретает еще не построенное жилое помещение заранее.

Строительство финансируют участники долевого строительства, желающие приобрести недвижимость в строящихся домах – инвесторы или, по-другому их называют дольщики. Средства, которые уплачены ими застройщикам при заключении договора долевого участия гарантируют получение в собственность выбранных квартир. Данный вид строительства называют долевым, так как каждый инвестор передаёт застройщику ту долю средств, которая соответствует его части имущества в строящемся объекте.

Все вопросы долевого участия в строительстве многоквартирных домов регулируются Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом

¹ Сиразетдинов, Р.М. Основные направления повышения уровня доступности жилья в рамках инновационной жилищной политики. Российское предпринимательство, 9-1. 2011 г. 169-175 с.

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» от 30.12.2004, который за минувшие годы корректировался и совершенствовался. И хотя дольщики в настоящее время лучше защищены законом, чем, например, десять или даже три года назад, риски при приобретении квартиры в новостройке, безусловно, остаются.

По данным Минстроя и ЖКХ РФ всего в стране насчитывается более 3,1 тысячи проблемных объектов в разных регионах. В реестре проблемных — 1071 застройщик в 76 субъектах. Больше всего проблемных домов — в Московской области (755 домов, или 24,7%), Краснодарском крае (261 дом) и Ленинградской области. В большинстве регионов решить проблемы обманутых дольщиков планируется в 2020–2022 годах, в 11 регионах — в 2023 году и в одном регионе (в Новосибирской области) — в 2025 году.² Очевидно, что проблема дольщиков, пострадавших от действий строительных компаний, стоит остро, а решение её требует от правительства решительных и жёстких мер.

С первого июля 2019 г. долевое строительство прекратило свое существование в чистом виде, отрасль перешла на проектное финансирование. Основная причина – минимизировать риски и защитить покупателя жилья.

Естественным представляется то, что заключение договора является для участника долевого строительства рискованным вложением личных либо кредитных денежных средств, так как остаётся неизвестным, какие факторы в дальнейшем смогут повлиять на строительство многоквартирного дома и вероятность получения приобретенного помещения участником долевого строительства.

Итак, граждане при заключении договора долевого участия сталкиваются с рядом рисков. Понятно, что риски, прежде всего, связаны с надёжностью и добросовестностью застройщика.

²Счетная палата критически оценила работу Фонда защиты прав дольщиков:: [Сайт]. Режим доступа: <https://www.rbc.ru/> (дата обращения: 21.01.2021).

К наиболее распространённым рискам относятся:

1. Риск, что строительство объекта не сдвинется с начального этапа, так как застройщик – мошенник или имеет значительные организационные или финансовые трудности. Данный вариант самый тяжелый для дольщика, это значит, что нужно приложить как можно больше усилий, чтобы избежать его. Перед заключением договора застройщик обязан предоставить документы на собственность или аренду земли под данное строительство, разрешение на строительство именно этого объекта с соответствующими характеристиками, проектную декларацию. Также застройщик предоставляет пакет своих учредительных и регистрационных документов, бухгалтерский баланс и аудиторское заключение за прошедший год.

Так, в Орловской области за последние годы произошло несколько скандалов в сфере долевого строительства. По данным прокуратуры региона на февраль 2019 года, в Орловской области насчитывалось 439 обманутых дольщиков. Все эти люди когда-то вложили свои деньги в строительство и остались ни с чем. На сегодняшний день в Орловской области 319 обманутых дольщиков получили компенсацию в размере более 447 миллионов рублей. Возместили деньги участникам долевого строительства многоквартирного дома №5 по улице Родзевича-Белевича в Орле, многоквартирного дома №2 по улице Изумрудная в деревне Образцово Орловского района и дома №83 по улице Панчука в Орле. Также примут решение по многоквартирному дому №46 по улице Бурова в Орле и дому №10б по улице Садовая в пгт. Нарышкино Урицкого района.

По материалам прокурорской проверки в Орловской области возбуждено еще одно уголовное дело об обманутых дольщиках. В мошенничестве подозревают гендиректора ООО «Пенобетон-Орел». По версии следствия, с 2014 по 2017 год руководитель организации заключил предварительные договоры с дольщиками, пообещав построить многоквартирный жилой дом в Змиевке Свердловского района. Получив от

них более 5 млн рублей, мужчина присвоил чужие деньги. Своих квартир дольщики так и не увидели, так как строительство дома до сих пор не завершилось. Ведется расследование. Следователи совместно с прокуратурой добиваются восстановления прав обманутых дольщиков.³

2. Риск банкротства застройщика до передачи жилья дольщику, когда дом не может быть достроен, а активы застройщика распродаются. В данном случае, следуя из норм закона, застройщик должен компенсировать финансовые убытки дольщику, в том числе путём предоставления другого жилья взамен недостроенного. Но немаловажно понимать, что дольщик не является первоочередным кредитором застройщика, поэтому его шансы полностью возместить материальный ущерб за счёт застройщика весьма невелики.

3. Риск, что построенный дом не будет введён в эксплуатацию. Подобная ситуация может произойти вследствие просрочки разрешительной документации на строительство, невозможности подключения коммуникаций и других причин.

Так, гражданин обратился с исковым требованием к КППК «Приморкрайстрой» о взыскании неустойки по договору долевого участия в строительстве, указав, что между ними был заключён договор участия в долевом строительстве. В соответствии с договором застройщик должен передать квартиру по акту приёма – передачи в срок до 31.08.2017, но на день подачи искового заявления застройщик квартиру дольщику не передал, разрешение на строительство дома не получено, строительство не завершено. Так как истцом в адрес ответчика была направлена претензия с требованием уплатить неустойку, которая осталась без ответа, то по этим основаниям истец просит взыскать с ответчика неустойку, а также компенсацию морального вреда и штраф в судебном порядке.

³ В Орловской области возбудили ещё одно дело об обманутых дольщиках.: [Сайт]. Режим доступа: <http://istoki.tv/news/people/> (дата обращения: 21.01.2021).

Совокупностью представленных доказательств суд установил, что ответчик нарушил срок передачи объект, следовательно, требования истца о взыскании неустойки вполне обоснованы. Руководствуясь правовой позицией, приведенной в абз. 1 п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса РФ об ответственности за нарушение обязательств» признал, что при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств следует учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (п. 3, п.4 ст.1 ГК РФ). При решении вопроса о компенсации морального вреда достаточным условием для удовлетворения требования является установленный факт нарушения прав потребителя, согласно ФЗ «О защите прав потребителей». Суд пришёл к выводу: удовлетворить иски требования гражданина, так как имеются все основания, доказывающие нарушение ответчиком договора долевого участия в строительстве.⁴

4. Риск, что объект окажется долгостроем и сроки передачи квартиры по договору долевого участия сдвинутся на значительное время. Причины долгостроя, как правило – финансовые и организационно-правовые трудности у застройщика, что для дольщика также является трудно просчитываемым фактором. Согласно закону в договоре долевого участия должен быть указан как срок сдачи объекта застройщиком в эксплуатацию, так и срок передачи квартиры по акту приёмки-передачи дольщику. Разница в них должна быть не более полугода. На практике случается, что застройщик прописывает её большей, предусматривая таким образом просрочку ввода дома в эксплуатацию.

⁴ Решение Первореченского районного суда г. Владивостока от 25.05.2020 по делу №2-4465/2019 //http://sudact.ru/regular/doc/FO3tIVa0DyJj/ (дата обращения: 21.01.2021).

Так, гражданка К. обратилась в суд с исковыми требованиями к ООО «Компания Стройсервис» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, указав, что по договору срок передачи объекта долевого строительства – не позднее 31 марта 2018 года. Вместе с тем, указанная квартира до настоящего времени истице не передана. Количество дней просрочки застройщика по передаче участникам долевого строительства обусловленной договором квартиры составляет 653 дня. Отказ ООО «Компания Стройсервис» в добровольном порядке произвести К. выплату неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства является основанием для взыскания с ответчика штрафа, а также требования о моральной компенсации, так как приобретение жилья для К. являлось важным жизненным вопросом, с которым она связывала семейное благополучие. Суд, выслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, и руководствуясь статьями ГК РФ, ФЗ №214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», Закона «О защите прав потребителей», пришёл к следующему выводу. Основываясь на ст.6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», согласно которой застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, а в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день

просрочки, а также на ст.15 Закона «О защите прав потребителей», который содержит норму о том, что несоблюдение ответчиком сроков передачи квартиры влечёт нарушение прав истца как потребителя, что является достаточным основанием для взыскания в его пользу компенсации морального вреда, суд пришёл к выводу об удовлетворении исковых требований гражданки К.⁵

5. Риск, что застройщик попытается использовать финансовые средства, полученные от дольщиков, не по назначению. Если подобные действия застройщика становятся известны дольщикам, то это может стать для них знаком, что застройщик имеет финансовые трудности. В таком случае дольщики в судебном порядке могут потребовать расторжения договора с компенсацией средств по договору и морального ущерба.

6. Риск, что застройщик сдаст объект по акту приёмки-сдачи с недоделками и недостатками. Недоделки могут быть как незначительными, так и масштабными, требующими значительных средств на их устранение. Застройщик может давить на дольщика, склоняя его подписать акт и обещая устранить все недостатки впоследствии. Однако, следует заметить, что застройщик обязан устранить недостатки безвозмездно до подписания акта приёмки-передачи или компенсировать затраты дольщика на их устранение. Необходимо составить акт с описанием всех обнаруженных недоделок. В случае существенных недостатков объекта ДДУ или значительного затягивания сроков их устранения дольщик по закону может в судебном порядке ДДУ расторгнуть, потребовав возврата средств по ДДУ и уплаты неустойки.

7. Риск, что площадь квартиры не будет соответствовать ДДУ. Если реальная площадь меньше, чем по ДДУ – разницу выплачивает застройщик, если больше – дольщик. Но по закону застройщик обязан компенсировать

⁵ Решение Железнодорожного районного суда г. Орла от 13 февраля 2020 №2-230/2020 //http://sudact.ru/regular/doc/EEFm6k2VJENw/ (дата обращения: 21.01.2021).

разницу, а дольщик – нет, так как несоответствие размеров – вина исключительно застройщика.

Как уже было отмечено, законодательство в сфере долевого строительства продолжает совершенствоваться. Одна из последних поправок к закону – требование о предоставлении застройщиком банковских гарантий или страховании ДДУ. Сейчас проработана схема, по которой средства дольщика будут находиться на специальном банковском счете, и банк сможет непосредственно контролировать, на что и как они расходуются.

Риски договора долевого участия всё равно будут сохраняться. Однако свести их к минимуму – возможно самим дольщикам.

Список литературы.

Нормативные акты:

1. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Специальная литература:

2. Сиразетдинов, Р.М. Основные направления повышения уровня доступности жилья в рамках инновационной жилищной политики. Российское предпринимательство, 9-1. 2011 г. 169-175 с.

Электронные ресурсы:

3. Счетная палата критически оценила работу Фонда защиты прав дольщиков:: [Сайт]. Режим доступа: <https://www.rbc.ru/> (дата обращения: 21.01.2021).

4. В Орловской области возбудили ещё одно дело об обманутых дольщиках:: [Сайт]. Режим доступа: <http://istoki.tv/news/people/> (дата обращения: 21.01.2021).

5. Решение Первореченского районного суда г. Владивостока от 25.05.2020 по делу №2-4465/2019 //http: //sudact.ru/regular/doc/FO3tlVa0DyJj/ (дата обращения: 21.01.2021).

6. Решение Железнодорожного районного суда г. Орла от 13 февраля 2020 №2-230/2020 //http: //sudact.ru/regular/doc/EEFm6k2VJENw/ (дата обращения: 21.01.2021).