

Мирошниченко А.Р.

студент института магистратуры и заочного обучения

Саратовской государственной юридической академии,

Россия, Саратов

**ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ЗАСТРОЙЩИКАМ В РАМКАХ
ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

***Аннотация.** В данной статье рассмотрен основной пласт требований, предъявляемых к застройщику по договору долевого участия, без которых фирма застройщика не может претендовать на выполнение подрядных работ по возведению и вводу в эксплуатацию многоквартирных жилых домов. Также, проанализированы нормативно-правовые акты, регулирующие как сферу строительства в целом, так и правоотношения в рамках долевого строительства в частности.*

***Ключевые слова:** договор долевого участия, требования к застройщику, участники договора долевого участия.*

***Annotation.** This article examines the main layer of requirements imposed on a developer under an equity participation agreement, without which the developer's firm cannot claim to perform contract work on the construction and commissioning of apartment buildings. Also, regulatory legal acts regulating both the construction sector in general and legal relations within the framework of shared-equity construction in particular are analyzed.*

***Keywords:** equity participation agreement, requirements for the developer, participants in the equity participation agreement.*

В современных реалиях жилищный вопрос остается наиболее актуальным для большинства граждан нашего государства. С учетом значительного роста цен на недвижимость за последнее время и при этом практически неизменным уровнем дохода населения, все меньшее количество граждан могут позволить себе приобрести собственное жилье, особенно в новых строящихся многоквартирных домах.

Государство со своей стороны старается предложить наиболее выгодные варианты приобретения жилья, которые могли бы подойти каждому. В качестве таковых выступают государственные целевые программы, ипотечное кредитование, договоры инвестирования и долевое строительство.

Однако в данной статье обратим внимание на долевое строительство, рассмотрим правовые акты, регулирующие отношения участников долевого строительства, а также отметим изменения в законодательстве в части требований к застройщикам объектов недвижимости по договору долевого участия в строительстве.

С момента вступления в законную силу 1 апреля 2005 года Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Далее – Закон №214-ФЗ) данный нормативно-правовой акт претерпел массу изменений и совершенствований. В соответствии с ч.1 ст. 1 данного закона, в нем урегулированы отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости.¹ Очевидным остается тот факт, что правоотношения сторон, возникающие из договора долевого участия, носят достаточно рискованный характер. В частности, наименее защищенной

¹ Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 40.

стороной в данных правоотношениях является участник долевого строительства (дольщик). И неспроста. Ведь по сути договор долевого участия не имеет фактического объекта, передаваемого во владение при его заключении. Но при этом дольщикам необходимо исполнить обязанности по передаче своих денежных средств, как правило, в крупных суммах, доверившись фирме-застройщику, что условия договора будут соблюдены. Конечно, таких договоров в гражданском законодательстве множество, где предметом выступает не объект материального мира, а услуга. Однако, гарантии защиты прав сторон и ответственность значительно может отличаться, как минимум законодательным закреплением и объемом, а также способами доказывания возникновения спорной ситуации.

Вследствие негативной практики, когда застройщики недобросовестно исполняли свои обязанности перед дольщиками, когда дольщики теряли свои денежные средства и при этом не получали объект долевого строительства, предусмотренный договором долевого участия, законодатель стал предпринимать различные попытки для усиления защиты граждан, принимающих участие в долевом строительстве на стороне дольщиков, принимая различные правовые акты и внося изменения в них. В связи с принимаемыми изменениями возникает ряд вопросов: какое влияние вносимые изменения окажут на участников долевого строительства - застройщиков и дольщиков; соблюдаются ли регламентированные законом требования фирмами-застройщиками; как сторонам по договору долевого участия разобраться во всех этих изменениях и что необходимо знать о долевом строительстве.

Наиболее известными нормативно-правовыми актами, закрепляющими и регулируемыми правоотношения в сфере строительства, а также гарантирующими положение граждан – участников долевого строительства (дольщиков), являются Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении

изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ, «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» и другие.

Для ответа на поставленные ранее вопросы были проанализированы изменения в названных нормативно-правовых актах. Со своей стороны, законодатель предпринял не мало попыток к решению проблем, касающихся защиты прав дольщиков. В настоящее время мы можем говорить о том, что требования к застройщикам объектов долевого строительства все более ужесточаются. По мнению законодателя, более серьезные требования к застройщикам, в частности к их финансовому состоянию, должно привести к уменьшению рисков участников долевого строительства остаться без защиты своих прав, без вложенных денежных средств и, чего хуже, без завершенного объекта долевого строительства, также способствует увеличению их защищенности в случае возникновения форс-мажорных ситуаций.

Рассмотрим ряд изменений, которые претерпели законодательные акты с момента их вступления в законную силу.

Так, начиная с 2014 г. был введен новый порядок, предусматривающий страхование договора долевого участия в строительстве, изменены требования к фирме-застройщику, сформирован компенсационный фонд, обязательным стало размещение информации о строительстве в открытом доступе, а также начали применяться эскроу-счета в рамках проектного финансирования².

² Бурцева, Е. В. Изменения в законодательстве в сфере долевого строительства: плюсы и минусы// Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России: материалы X Международной научно-практической конференции студентов, магистрантов, аспирантов/Саратовский

Наиболее значительные изменения коснулись размера уставного капитала фирм-застройщиков. Это значит, что теперь начинать строительство не сможет фирма с минимальным размером уставного капитала 10 000 рублей. Размер уставного капитала напрямую зависит от площади жилья. К примеру, минимальная сумма уставного капитала составляет 2,5 миллиона для застройщиков, объекты недвижимости, возводимые которыми, в совокупности не превышают 1,5 тысячи квадратных метров, и максимальная сумма до 1,5 миллиардов рублей, для объектов, общая площадь которых составляет более 500 тысяч квадратных метров³.

Это изменение принято главным образом для того, чтобы обеспечить дополнительные гарантии дольщикам в случае непредвиденного разорения фирм-застройщиков.

Не менее важным требованием является и то, что застройщик не должен находиться в стадии ликвидации юридического лица или быть признанным банкротом, не должен быть внесён в реестр недобросовестных исполнителей, а также руководство фирм-застройщиков не должно иметь судимости.

Разумеется, что порядок расходования денежных средств, внесенных дольщиками для финансирования долевого строительства, является еще одним требованием, предъявляемым к застройщику. В частности, запрещается использование денежных средств дольщиков на цели, не связанные со строительством конкретного жилого объекта. А значит, что застройщик обязан вести отдельную финансовую документацию по каждому возводимому жилому дому, а ответственность за нецелевое использование будут нести как руководство фирмы-застройщика, так и главный бухгалтер.

Изменения не обошли стороной и такую важную обязанность застройщика как внесение отчислений в компенсационный фонд начиная с 1

национальный исследовательский государственный университет имени Н. Г. Чернышевского. — Саратовский источник, 2017. — с. 42–44.

³ Мень М. А. О переходе от долевого строительства к проектному финансированию [Электронный ресурс]. — Режим доступа: https://www.youtube.com/watch?v=6w_lw3TdhFk

января 2017 г. Учредителем такого фонда является государство в лице Министерства строительства РФ. Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства существует в публично-правовой компании на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 года № 1231, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 года № 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».

Так, застройщики обязаны отчислять в фонд 1,2 % от стоимости каждого договора, по тем объектам строительства, в которых еще не зарегистрирован ни один договор участия в долевом строительстве. Основными задачами фонда является реализация государственной жилищной политики, создание единого государственного компенсационного фонда, повышение гарантии защиты прав дольщиков, выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, а также финансирование за счет средств компенсационного фонда завершения строительства многоквартирных домов, строительство которых приостановлено из-за банкротства застройщиков. Его функцией является выплата гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков⁴. Данный фонд является дополнительной гарантией защиты прав граждан-участников долевого строительства.

Также, фонд ведет реестр компаний-застройщиков, в котором дольщикам предоставляется возможность проверить информацию об их деятельности. Данная функция позволяет повысить прозрачность деятельности застройщиков, также сохраняются денежные средства, которые смогут

⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: www.publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201710130007.

компенсировать дольщикам затраты на участие в долевом строительстве при банкротстве застройщика.

Таким образом, несмотря на то, что к фирмам-застройщикам предъявляются гораздо более жесткие требования, чем к дольщикам, законодатель все же старается соблюдать при этом баланс интересов, а также обязанностей сторон по договору долевого участия в целях недопущения развития монополизации фирм, которые отвечают всем требованиям, а также в целях поддержки более незащищенной стороны – дольщиков.

Безусловно, совершенствование специального законодательства не стоит на месте, еще есть ряд нерешенных вопросов, однако институт долевого строительства при этом все еще остается наиболее актуальным способом приобретения собственного жилья по оптимальным и выгодным условиям.

Список используемой литературы:

1. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 40.;

2. Бурцева, Е. В. Изменения в законодательстве в сфере долевого строительства: плюсы и минусы// Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России: материалы X Международной научно-практической конференции студентов, магистрантов, аспирантов/Саратовский национальный исследовательский государственный университет имени Н. Г. Чернышевского. — Саратовский источник, 2017. — с. 42–44.;

3. Мень М. А. О переходе от долевого строительства к проектному финансированию [Электронный ресурс]. — Режим доступа: https://www.youtube.com/watch?v=6w_lw3TdhFk;

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: www.publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201710130007.