

УДК 347.454.3

Тенденции развития законодательства о долевом строительстве в России

© *Пыкина Татьяна Александровна*

магистрант 2-го курса, Бурятский государственный университет
Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6
E-mail: tatyanalawyer03@mail.ru

© *Намсараева Оксана Сергеевна*

старший преподаватель, Бурятский государственный университет
Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6
E-mail: Namsaraeva@list.ru

Статья посвящена исследованию актуальной проблемы развития и изменения законодательства о долевом строительстве. Особое внимание уделено изменениям, внесенным Федеральным законом от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ. Сделан вывод, что появление дополнительных ограничений к застройщику не столько защитит права участников долевого строительства, сколько затруднит саму возможность осуществления строительства на средства граждан и, как следствие, повлечет за собой существенное увеличение стоимости жилья на первичном рынке. Указывается на необходимость внесения дополнительных изменений в законодательство о долевом строительстве.

Ключевые слова: договор участия в долевом строительстве, застройщик, участник долевого строительства, компенсационный фонд, разрешение на строительство.

Стремительный рост спроса на жилые помещения, острый дефицит и дороговизна квартир на вторичном рынке породили за собой такую правовую конструкцию как договор долевого участия в строительстве. Благодаря заключению таких договоров стало возможным приобрести недвижимость по сниженной в сравнении с рыночной цене, при этом дольщик дополнительно получает квартиру, в которой он выступает первым хозяином, сам может с нуля сделать ремонт, полностью удовлетворяющий его потребности. Отпадают дополнительные риски возможности покупки жилья у так называемых «черных риелторов» в обход настоящих собственников помещения.

Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень, выступая в 2017 г. на финансовом форуме по недвижимости сообщил, что более 80 % всего строящегося индустриального жилья в стране возводится за счет средств граждан [7]. Однако, как любой договор, договор долевого участия в строительстве несет за собой и ряд рисков.

Так на сегодняшний день имеется огромное количество обманутых дольщиков, оставшихся без денежных средств и без обещанного жилья, более того, многие из них еще в ближайшие 10-15 лет должны выплачи-

вать ипотечный кредит за квартиры, которые они так никогда и не получают. Согласно данным на официальном сайте Минстроя России на сегодняшний день имеется 814 проблемных объектов жилищного строительства в России [6]. Исходя из сложившейся негативной практики высокого числа банкротящихся организаций, застройщик перед лицом государства стал выступать как недобросовестный контрагент, и такое отношение автоматически распространилось на всех застройщиков в целом. Сегодня же в условиях мирового экономического кризиса и тяжелого финансового положения в стране, данная проблема стоит наиболее остро, однако, государство предпринимает попытки принятия мер для сокращения числа рисков дольщиков. В настоящей статье будут рассмотрены некоторые существенные для застройщиков изменения в долевом строительстве многоквартирных домов, принятые в 2017 г., а также автором будет дана оценка данным изменениям на практике.

Ввиду регулярно вносимых изменений в законодательство о долевом строительстве, круг возможных действий профессиональных застройщиков стремительно падает.

Основные изменения, которые были внесены в настоящем 2017 г. способствуют ужесточению требований к застройщикам и усилению контроля за их деятельностью в целях защиты прав дольщиков. Однако насколько такие изменения могут защитить права граждан, рассмотрим ниже.

Так в результате принятия Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 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" были установлены определенные требования к застройщикам [3].

Согласно действующей редакции п. 1 ст. 2 Закона об участии в долевом строительстве застройщик - хозяйственное общество:

- которое или основное общество которого либо любое из дочерних обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве МКД общей площадью не менее 10 тыс. кв. м в совокупности (учитываются только дома, в отношении которых получены разрешения на ввод в эксплуатацию) в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика;
- которое имеет в собственности (на праве аренды, субаренды, безвозмездного пользования) земельный участок;
- наименование которого содержит слова "специализированный застройщик" [2].

Вместе с тем в силу п. 3 ст. 25 Закона N 218-ФЗ, если разрешение на строительство получено до 1 июля 2018 года, нововведения не применяются.

В предыдущей редакции Закона N 214-ФЗ от 01.07.2017 г. под застройщиком понималось юридическое лицо независимо от его организа-

ционно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Вторым весьма важным изменением в законодательстве о долевом строительстве выступает возможность осуществления застройщиком строительства лишь по одному полученному разрешению на строительство.

Однако застройщик на сегодняшний день может осуществлять строительство сразу по нескольким разрешениям, если они получены до 1 июля 2018 года

Данная норма существенно повлияет на правовой статус застройщика и, как следствие, повлечет за собой усугубление положения и участников долевого строительства.

На наш взгляд, такое нововведение, которое находится в зависимости от момента получения разрешения на строительство негативно скажется на возникшем желании у застройщика получить как можно больше разрешений на строительство до июля 2018 г. Однако, необходимо учитывать, что разрешение на строительство многоквартирного дома дается ни на всю жизнь, а на определенный срок, в течение которого застройщику необходимо возвести дом, иначе далее он уже не сможет продолжать его дальнейшее строительство. Так согласно ч. 19 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства [1]. Но в то же время разрешение на строительство может быть продлено. При этом необходимо помнить, что если застройщик в течении ближайших 60 дней с момента получения разрешения на строительство обязан не заключит договор долевого участия строительства с первым дольщиком, проектная декларация подлежит повторному направлению в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации для получения заключения о соответствии застройщика и проектной декларации необходимым требованиям (ч. 2.3 ст. 19 N 214-ФЗ).

В результате, застройщик, получив огромное количество разрешений на строительство, не сможет в установленные сроки вовремя сдать абсолютно все объекты в эксплуатацию, и если застройщику будет отказано в продлении разрешения на строительство, ему придется получать новое

разрешение, а тут уже сработает закон N 218-ФЗ со всеми возможными ограничениями.

При этом на сегодняшний день крупные застройщики ведут сразу несколько объектов в различных районах города. Такие организации уже зарекомендовали себя на рынке как добросовестные застройщики, имеют большой штат сотрудников, необходимую спецтехнику для строительства. Последствием существенного сокращения объемов строительства выступит отсутствие необходимости и финансовой возможности содержания большого штата сотрудников. В результате такого нововведения большое количество людей останутся на улице без работы. Также подобное изменение повлечет за собой существенное сокращение числа застройщиков, а недобропорядочные застройщики смогут обмануть дольщиков и с одним разрешением на строительство.

Еще одним весьма важным изменением в долевом строительстве выступает замена страхования договоров долевого участия созданием компенсационного фонда. При этом, по мнению Кирсанова А. Р., это самая эффективная из предложенных законодателем мер по защите прав дольщиков. При обоснованных размерах взносов и правильной организации эта мера позволит избежать проблемы "обманутых дольщиков" в будущем [4].

Так в части 4 ст. 3 Закона об участии в долевом строительстве указано: застройщик вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства МКД (жилых домов блокированной застройки) при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд до государственной регистрации договора долевого участия в строительстве.

При этом, по мнению Кошкиной Т. Ю. законодателем выбрана не самая удачная формулировка, поскольку она может быть истолкована как позволяющая получать деньги с дольщиков до госрегистрации договора долевого участия, что, конечно, не соответствует действительности [5].

У застройщика появляется право привлекать денежные средства дольщиков после перечисления взноса в компенсационный фонд до государственной регистрации договора долевого участия. Взносы вносятся застройщиками на номинальный счет Фонда не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора (п. 3 ст. 10 Закона N 218-ФЗ).

Предусмотренная ч. 4 ст. 3 Закона об участии в долевом строительстве обязанность уплаты взносов возникает, если договор долевого участия с первым участником представлен на госрегистрацию после даты госрегистрации Фонда.

Согласно ст. 10 Закона N 218-ФЗ размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2% от согласованной сторонами цены каждого ДДУ, предусматривающего передачу жилого помещения. Размер данного взноса может изменяться на основании федерального закона, но не чаще чем один раз в год, при этом

размер ранее уплаченных взносов не увеличивается.

Подводя итог рассмотренным нововведениям в законодательство о долевом строительстве, нами ставится под сомнение реальная возможность изменений повлиять на защиту прав дольщиков, поскольку учитывая имеющуюся практику обанкротившихся организаций, они, как правило, изначально добросовестно осуществляют строительство жилья, а уже в последующем выходят на банкротство. В результате установление существенных требований к организациям, желающим выйти на рынок долевого строительства, вряд ли сможет предотвратить банкротство предприятий.

Также для многих застройщиков станет невыгодным осуществление строительства лишь по одному разрешению на строительство, что также может породить продажу предприятия другим предпринимателям, и не факт, что те в свою очередь не будут иметь умысла на выведение организации на банкротство.

При этом в совокупности со строгими и ограничивающими требованиями к статусу застройщика и требованиями к одному застройщику, учитывая высокий спрос на жилье, стоимость квадратного метра неизбежно вырастет. При условии, что строители изначально будут строить объекты, а лишь затем продавать готовое жилье, количество уплачиваемого налога застройщиком существенно возрастет, так же учитывая стоимость строительства, строители будут кредитовать свою деятельность, а это дополнительные выплаты процентов по кредитам, в результате стоимость такого жилья существенно увеличится. Учитывая уровень жизни населения России, и без того высокую стоимость жилищного фонда, новая квартира станет для рядовых граждан еще более не достигаемой мечтой.

В результате проведенного исследования считаем, что законодательство о долевом участии в строительстве требует дальнейшей существенной доработки и изменении ранее принятых законодательных мер.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190 – ФЗ (ред. от 29.07.2017) // СЗ РФ. – 2005. - № 1 (часть I) ст. 16.
2. Федеральный закон от 30.12.2004 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. 4.
3. Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 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" // СЗ РФ. - 2017. № 31 (часть I) ст. 4767.
4. Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. N 6. С. 68.

5. Кошкина Т. Ю. Долевое строительство сегодня (2017) и завтра (2018) // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2017. № 9. С. 32.

6. Более 80 % жилья строится за счет граждан – Михаил Мень [Электронный ресурс] – URL: <http://mosday.ru/news/item.php?920128&tags=gkh> (15.11.2017)

7. Минстрой России [Электронный ресурс] – URL: <http://www.minstroyrf.ru/problem-objects/> (15.11.2017)

Development Trends of Shared Construction Legislation in Russia

Tatyana A. Pykina

Cand. for Master's Degree, Law Faculty, Buryat State University
6 Sukhe-Batora St., Ulan-Ude, 670000, Russia
E-mail: tatyanalawyer03@mail.ru

Oksana S. Namsaraeva

Senior Lecturer, Department of Civil Law and Process, Buryat State University
6 Sukhe-Batora St., Ulan-Ude, 670000, Russia
E-mail: Namsaraeva@list.ru <mailto:tatyanalawyer03@mail.ru>

The article is devoted to research of the recent problem of development and change of shared construction legislation. Special attention is paid to the changes made by the Federal law N 218-FZ of July 29, 2017. It is concluded that creation of the corollary limitations to tenant builder not so much will protect the rights of the shared construction participants as will impede feasibility of house building at the expense of the citizens and, as a result, will cause hefty increase in cost of the housing on primary market. It is pointed out the necessity of additional changes in shared construction legislation.

Keywords: Agreement of Participation in Shared Construction, tenant builder, shared construction participant, compensation fund, building permit.