

УДК 347.44

DOI 10.25799/AR.2019.83.2.026

Актуальные вопросы долевого участия в строительстве жилья

Лиликова Оксана Сергеевна

Кандидат юридических наук,
доцент,

доцент кафедры трудового и предпринимательского права,
Белгородский государственный национальный исследовательский университет,
308015, Российская Федерация, Белгород, ул. Победы, 85;
e-mail: Strebkova@bsu.edu.ru

Аннотация

Актуальность и новизна темы объясняется пробельностью законодательства в вопросах долевого участия в строительстве жилья, уточнения отдельных положения ФЗ № 214 на законодательном уровне. В статье рассматриваются проблемные вопросы долевого участия в строительстве жилья, с которыми сталкиваются как граждане-дольщики, выступающие в роли инвесторов, так и организации-застройщики на строительном рынке жилья. В работе показано, что несмотря на то, что ФЗ №214 был принят более десяти лет назад, он по-прежнему активно обсуждается как юристами-теоретиками, так и юристами-практиками. Сейчас можно сказать, что когда-то революционный закон в нынешней редакции стал, с одной стороны, более гибким в отношении строителей, а с другой – ужесточил их ответственность за работу вне его рамок. Что же касается покупателей жилья, то сейчас в России иного, более безопасного механизма вложений на рынке строящейся недвижимости для людей фактически не предусмотрено.

Для цитирования в научных исследованиях

Лиликова О.С. Актуальные вопросы долевого участия в строительстве жилья // Вопросы российского и международного права. 2019. Том 9. № 2А. С. 204-211.

Ключевые слова

Договор долевого участия в строительстве жилья, дольщик, застройщик, исполнение обязательств, право на жилище.

Введение

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.

Основное содержание

Далеко не все граждане готовы совершать сделку купли-продажи недвижимости, поскольку не располагают суммой, достаточной для заключения договора и приобретения жилья в собственность. В помощь таким гражданам законодатель разработал правовую конструкцию участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и закрепил это понятия на законодательном уровне.

Такая форма регулирования договорных отношений купли-продажи недвижимости на сегодняшний день приобрела широкую популярность. Так, с января по июль 2018 года в Белгородской области по данным Росреестра было зарегистрировано 907 договоров участия в долевом строительстве. И эти показатели постоянно растут. Договор участия в долевом строительстве выгоден и застройщикам, так как предоставляет им возможность аккумулировать у себя средства необходимые для строительства, объединяя вклады частных лиц.

Однако данная форма привлечения капитала в строительство имеет определенные проблемы. Это выражается в несовершенстве законодательства, юридической коллизии правовых актов о долевом участии в строительстве, которые в свою очередь приводят к

ошибкам при заключении соответствующих договоров и увеличению судебных споров в этой сфере хозяйственной деятельности.

Договор представляет собой сумму двух обязательств: обязательства участника долевого строительства осуществить финансирование и обязательства застройщика построить объект и передать инвестору его долю.

Необходимо отметить, что застройщик приобретает право привлекать денежные средства дольщиков-инвесторов после исполнения определенных требований, установленных в ч. 1. ст. 3 ФЗ № 214:

- во-первых, застройщику необходимо получить разрешение на строительство;
- во-вторых, опубликовать, разместить и (или) представить проектную декларацию;
- и, в-третьих, оформить вещное право на застраиваемый участок.

Получается, что установив данные требования, законодатель в определенной мере создал серьезные проблемы для строительных компаний. Согласование проектов и разрешительной документации на практике растягивается на долгие месяцы, соответственно, строительство замораживается, растут издержки. Самостоятельное финансирование первоначального этапа строительства могут позволить себе лишь крупные игроки рынка, остальные же вынуждены обращаться в банки за инвестиционными кредитами. Таким образом, банки получают свою долю прибыли в виде процентов по кредитам или от реализации полученного в зачет жилья, что в результате приводит к удорожанию квартир в строящихся домах.

Кроме этого, ФЗ №214 запрещает застройщику внесение изменений в проект в ходе строительства. Например, нельзя без согласования с дольщиками строить дополнительные квадратные метры жилья и увеличивать количество квартир в доме. Но иногда в условиях кризиса только эти меры могут помочь застройщику закончить строительство в срок. Тогда как четкое следование букве закона может наоборот породить долгострой.

Если резюмировать вышесказанное, то ФЗ №214 ставит строительные компании в достаточно жесткие условия по обязательствам к дольщикам и государству, при этом не дает им инструменты влияния на чиновников, занимающихся разрешительной деятельностью. Разумеется, в подобной ситуации застройщики вынуждены применять все доступные методы, чтобы обезопасить свой бизнес.

По нашему мнению, нормы закона должны быть направлены на защиту интересов «слабой стороны», но, вместе с тем, не ущемлять права застройщика как основного участника на строительном рынке жилья.

Рассматриваемый договор должен содержать: конкретные данные, идентифицирующие объект долевого строительства, его описание в соответствии с проектной документацией; указание на срок, в который застройщик должен передать дольщику объект долевого строительства; цену объекта строительства, график оплаты. При не указании перечисленных условий, договор не сможет быть зарегистрирован.

Следует отметить, что строительные компании относятся скептически к закрепленным в ФЗ №214 инструментам урегулирования финансовых вопросов. Дело в том, что для застройщиков предусмотрен достаточно сложный механизм реализации права на получение неустойки при просрочке платежа дольщиком.

Во-первых, прежде чем расторгнуть договор, застройщик вынужден письменно предупредить дольщика о погашении им задолженности.

Во-вторых, после истечения тридцати дней деньги, внесенные дольщиком, ему необходимо будет вернуть, при этом пени удержать из этой суммы по закону нельзя.

В-третьих, если дольщик не спешит забрать свои деньги, то застройщик вынужден положить их на депозит с привлечением нотариуса, иначе по Гражданскому кодексу РФ за использование чужих денежных средств ему могут быть начислены пени.

Таким образом, в части урегулирования финансовых вопросов застройщики сталкиваются с серьезными препятствиями. С одной стороны, это объясняется желанием законодателя обезопасить участников долевого строительства от злоупотреблений строительными компаниями, но с другой стороны, такие жесткие условия толкают застройщиков работать в обход ФЗ №214. По нашему мнению, обе стороны должны нести ответственность за нарушение своих обязательств в равной степени. Необходимо также учитывать, что нарушение финансовых обязательств участников долевого строительства может спровоцировать остановку строительства, а соответственно, привести к ущемлению интересов других дольщиков.

В анализируемых договорных отношениях очень важную роль играют условие о сроках. Согласно ч. 1 ст. 432 ГК РФ по общему правилу срок не относится к существенным условиям договора, он может оказаться таковым, только если условие о сроке названо как существенное в законе или иных правовых актах:

1) срок, в течение которого застройщик обязан передать дольщику жилое помещение (ч.1 ст. 6 ФЗ №214), - так называемый «срок передачи». Это существенное условие договора – данный срок должен быть единым для всех, заключивших договор.

2) срок, в течение которого дольщик должен принять объект.

По мнению некоторых юристов, законодатель оставляет без внимания важное условие - срок окончания строительства, который должен быть согласован сторонами в договоре и соответствовать сроку продолжительности строительства, указанному в проектной декларации. На наш взгляд, этот срок является основной точкой отсчета для определения срока передачи объекта долевого строительства и в случае включения его в договор, может обезопасить дольщиков от размытых трактовок данного условия застройщиком при возникновении споров.

К способам обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору относятся: залог, поручительство банка, страхование.

Рассматривая обеспечение обязательства в форме залога необходимо отметить, что в зависимости от стадии строительства предмет залога меняет свое содержание. Так, по смыслу ст. 13 ФЗ №214, от регистрации договора до начала возведения объекта недвижимости, в залоге у дольщиков находится застраиваемый земельный участок. Государственная регистрация указанной ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с регистрацией договора участия в долевом строительстве без дополнительного заявления. Такие отношения между участниками долевого строительства и дольщиками регулируются положениями ГК РФ и Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

После принятия поправок в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» дольщики получили преимущество в получении денежных средств раньше других кредиторов. Тем не менее, в очереди удовлетворения требований кредиторов они только третьи. После реализации имущества банкрота согласно Закона сначала производится уплата налогов и выплата заработных плат и выходных пособий сотрудников, а затем только оставшиеся денежные средства направляются дольщикам и остальным кредиторам.

Даже если денежных средств у обанкротившейся компании достаточно для удовлетворения требований всех кредиторов, процесс взыскания растягивается надолго. В итоге деньги, которые получают дольщики, подвергаются инфляции и обесцениваются. С учетом быстрого роста цен на жилье, приобрести аналогичную квартиру спустя время уже невозможно.

Таким образом, обеспечение обязательств застройщика залогом вызывает много вопросов. Такой способ не может гарантировать участникам долевого строительства полной компенсации нарушенных прав.

В связи с последними изменениями в законодательстве, обязательным условием регистрации договора участия в долевом строительстве является обязательная передача на регистрацию:

1. экземпляра договора о страховании ответственности застройщика (договор вступает в силу в случае неисполнения обязательства по передаче застройщиком дольщику объекта долевого строительства по договору в срок);
2. договор поручительства - суть которого состоит в надлежащем исполнении застройщиком своего обязанности по передаче объекта строительства по договору участия в долевом строительстве. В роли поручителя может выступать любой банк, деятельность которого соответствует требованиям Закона № 214. Банк-поручитель отвечает перед дольщиком в том же объеме, что и фирма-застройщик (включая и оплату неустойки по договору).

Однако на практике, к сожалению, данная обеспечительная мера работает плохо:

Во-первых, банки крайне неохотно выдают застройщикам кредит на постройку дома, особенно, если строительство находится на начальной стадии. Оценивая собственные риски, банки понимают, что продать имущество застройщика крайне сложно, особенно если речь идет о земельном участке, находящемся в аренде.

Во-вторых, банки руководствуются серьезными нормативами, установленными Центральным Банком РФ, которым соответствует очень небольшая часть застройщиков.

В-третьих, самим застройщикам невыгодно брать кредит на строительство под проценты, тогда как они могут привлечь денежные средства инвесторов бесплатно.

Правозащитники тоже относятся к банковским гарантиям скептически, отмечая серьезные недостатки. Например, в п. 3 ч. 2 ст. 15.1 ФЗ № 214 указано, что срок действия договора поручительства должен быть на 2 года больше, чем срок основного договора участия в долевом строительстве. Но передача объекта иногда затягивается на долгие годы, а банки не продлевают договор поручительства дольше положенного законом времени. В результате, дольщики оказываются лишенными инструмента защиты перед застройщиками и не могут вернуть уплаченные денежные средства.

Поэтому большие надежды в вопросе противодействия недобросовестным застройщикам возлагаются на страхование их гражданской ответственности.

В строительном сообществе вопрос об оценке ФЗ № 214 до сих пор остается дискуссионным. Количество компаний, работающих на строительном рынке жилья, постоянно растет, однако критики в адрес законодателей меньше не становится.

Рассматривая плюсы и минусы ФЗ №214, необходимо отметить важное обстоятельство: то, что для потребителей является плюсом, для строительных компаний нередко оборачивается минусом. Это объясняется тем, что приоритетом для разработчиков закона являлась в первую очередь защита прав покупателей жилья.

Дольщики, заключившие договоры участия в долевом строительстве имеют ряд гарантий, закрепленных в ФЗ №214:

Во-первых, ужесточены требования к застройщику по проектной и правоустанавливающей документации. Теперь дольщики имеют право заранее изучить проект здания, планировку своей будущей квартиры, сроки сдачи дома. Некоторые изменения, безусловно, возможны, но в договоре эти моменты указываются заранее.

Во-вторых, исключена возможность так называемой «двойной» продажи квартир. Такая гарантия безопасности обусловлена необходимостью обязательной регистрации договора в Росреестре (Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии).

Таким образом, Росреестр выступает гарантом надежности сделки, поскольку не может дважды зарегистрировать одну и ту же недвижимость на разных лиц.

В-третьих, в законе установлена схема возврата денег дольщику, если договор будет расторгнут, с правом взыскания с застройщика пени и неустойки. Чтобы исключить возможность преднамеренного банкротства строительной компании, в ст.13 ФЗ №214 содержится указание о том, что с зарегистрировав договор, к дольщику на праве залога переходит земельный участок и возводимый на нем объект недвижимости.

К сожалению, несмотря на все меры защиты, ФЗ №214 не может гарантировать дольщику абсолютного спокойствия. Например, если застройщик затягивает сроки строительства, какими бы не были пени и штрафы, ускорить этот процесс участник долевого строительства не может.

Или другой пример: достаточно часто строительные компании откладывают дату регистрации договора с дольщиком, объясняя это тем, что удобнее зарегистрировать договоры одновременно после продажи всех квартир в доме. Юридически застройщики имеют на это право, поскольку ФЗ №214 не предусматривает конкретных сроков передачи договоров на государственную регистрацию. Однако в этом случае получается, что дольщики не защищены ни от «двойных» продаж, ни от возможных изменений в договоре.

По мнению И. Ивачева, рассматриваемый закон «принят без достаточной проработки» и в ряде случаев состоит из нечетких формулировок, что в конечном счете приводит к свободе действий застройщика [Ивачев, 2005]. Автор отмечает, что законом предусмотрено расторжение договора с дольщиков по инициативе одной стороны в случае существенного нарушения требований по качеству объекта недвижимости; однако критерии качества Закон не перечисляет.

Заключение

Подводя итог всему вышесказанному, приходим к выводу, что несмотря на то, что ФЗ №214 был принят более десяти лет назад, он по-прежнему активно обсуждается как юристами-теоретиками, так и юристами-практиками. Сейчас можно сказать, что когда-то революционный закон в нынешней редакции стал, с одной стороны, более гибким в отношении строителей, а с другой – ужесточил их ответственность за работу вне его рамок. Что же касается покупателей жилья, то сейчас в России иного, более безопасного механизма вложений на рынке строящейся недвижимости для людей фактически не предусмотрено. Не случайно, большинство граждан на сегодняшний день предпочитают приобретать квартиры в новостройках по договору участия в долевом строительстве в соответствии с ФЗ №214.

Библиография

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. - 04.08.2014. - № 31. - Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. - № 32. - Ст. 3301.
3. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные

- акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 40.
4. Ивачев И. Новый закон – новые вопросы // Российская правовая газета «Эж-Юрист». - 2005. - №6. - С. 9-19.
 5. Официальный веб-сайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) // <http://www.rosreestr.ru> (01.03.2019).
 6. Кубасова Т. И., Новикова Н. Г., Суходолов А. П. Перспективы и проблемы развития жилищного строительства в России в контексте последних изменений законодательства // *Baikal research journal*. – 2017. – Т. 8. – №. 4.
 7. Гребенщиков В. С., Тутунджян А. А. Аналитический обзор ситуации по «проблемным» объектам долевого участия в строительстве в Российской Федерации // *Недвижимость: экономика, управление*. – 2016. – №. 3. – С. 13-17.
 8. Журавлева А. А. Договор об инвестировании строительства жилья и договор участия в долевом строительстве: соотношение понятий // *Журнал российского права*. – 2016. – №. 7 (235).
 9. Кирсанов А. Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. – 2017. – №. 6 (189).
 10. Грахов В. П. и др. Особенности государственной поддержки жилищного строительства в регионе // *Экономический вестник Донбасса*. – 2016. – №. 1 (43).
 11. Свиринов Ю. А. Договор участия в долевом строительстве: проблемы теории и практики // *Ученые труды Российской Академии адвокатуры и нотариата*. – 2017. – №. 2. – С. 97-102.

Current issues of equity participation in housing construction

Oksana S. Lilikova

PhD in Law, Docent, Associate Professor at the Department of Labor and Business Law,
Belgorod State National Research University,
308015, 85, Pobedy st., Belgorod, Russian Federation;
e-mail: Strebkova@bsu.edu.ru

Abstract

The relevance and novelty of the topic is explained by the gaps in the legislation in matters of equity participation in housing construction, clarification of certain provisions of the Federal Law No. 214 at the legislative level. The article discusses the problematic issues of equity participation in housing construction, which are faced by both equity investors, acting as investors, and real estate developers in the construction housing market. The content of the contract is analyzed as a form of raising capital for construction. The paper shows that despite the fact that Federal Law No. 214 was adopted more than ten years ago, it is still actively discussed by both theoretical lawyers and practicing lawyers. Now we can say that once the revolutionary law in the current edition has become, on the one hand, more flexible with respect to builders, and on the other, has tightened their responsibility for working outside of its framework. As for home buyers, now in Russia there is in fact no other, safer mechanism for investing in the market for real estate under construction.

For citation

Lilikova O.S. (2019) Aktual'nyye voprosy dolevogo uchastiya v stroitel'stve zhil'ya [Legality as a basic principle of activities of internal affairs bodies]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 9 (2A), pp. 204-211.

Keywords

Contract of equity participation in housing construction, shareholder, developer, fulfillment of obligations, the right to housing.

References

1. The Constitution of the Russian Federation (adopted by popular vote on 12/12/1993) (as amended by the RF Laws on Amendments to the RF Constitution of July 21, 2014 No. 11-FKZ). RF Legislative Assembly. - 08/04/2014. - No. 31. - Art. 4398.
2. Civil Code of the Russian Federation (Part One) of 11/30/1994 No. 51-FZ (as amended on 08/03/2018). Meeting of the legislation of the Russian Federation. - 12/05/1994. - № 32. - Art. 3301.
3. Federal Law of 30.12.2004 No. 214-ФЗ (as amended on 12.25.2018) "On participation in the shared construction of apartment buildings and other real estate objects and on introducing amendments to certain legislative acts of the Russian Federation". Collected Legislation of the Russian Federation. - 03/01/2005. - № 1 (part 1). - Art. 40
4. Ivachev I. New law - new issues. Russian legal newspaper "Ezh-Lawyer". - 2005. - №6. - p. 9-19.
5. The official website of the Office of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography (Rosreestr). <http://www.rosreestr.ru> (03/01/2019).
6. Kubasova T. I., Novikova N. G., Sukhodolov A. P. Prospects and problems of housing construction development in Russia in the context of recent changes in legislation. Baikal research journal. - 2017. - V. 8. - №. four.
7. Grebenshchikov, V. S., Tutundzhyan, A. A. Analytical review of the situation on "problematic" objects of equity participation in construction in the Russian Federation. Real Estate: Economics, Management. - 2016. - №. 3. - pp. 13-17.
8. Zhuravleva A. A. Contract on the investment of housing construction and the contract of participation in shared construction: the ratio of concepts. Journal of Russian Law. - 2016. - №. 7 (235).
9. Kirsanov A.R. Legislation on shared construction: past, present and future. Property relations in the Russian Federation. - 2017. - no. 6 (189).
10. Grahov VP and others. Features of state support for housing in the region. Economic Bulletin of Donbass. - 2016. - №. 1 (43).
11. Svirin Yu. A. The contract of participation in shared construction: the problems of theory and practice. Scientific works of the Russian Academy of Advocacy and Notaries. - 2017. - no. 2. - pp. 97-102.