

УДК 347.42

DOI 10.25799/AR.2019.83.2.027

**Требования к застройщику, осуществляющему долевое
строительство недвижимости, по законодательству
Российской Федерации и Республики Казахстан**

Зимнева Светлана Викторовна

Кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры гражданского права и процесса,
Тюменский государственный университет,
625003, Российская Федерация, Тюмень, ул. Володарского, 6;
e-mail: swk1@yandex.ru

Белан Станислав Александрович

Магистрант,
Тюменский государственный университет,
625003, Российская Федерация, Тюмень, ул. Володарского, 6;
e-mail: stanislav.kgn@yandex.ru

Аннотация

Настоящая статья посвящена анализу требований, законодательно предъявляемых к застройщику при долевом строительстве недвижимости в Российской Федерации. Кроме того, авторами проведен сравнительный анализ положений, касающихся требований к застройщику в законодательстве об участии в долевом строительстве Российской Федерации и Республики Казахстан.

Отмечая близость законодательных положений о застройщиках, авторы подчеркивают и их существенные различия. В частности, в законодательстве Республики Казахстан выявлен критерий «безубыточная деятельность застройщика», установлены разные параметры по площади застройки с учетом статуса застраиваемой территории, которые отсутствуют в российском законодательстве. Авторы статьи анализируют эти и ряд других требований к застройщику и вносят предложение по совершенствованию действующего российского законодательства в части требований о размере собственных средств застройщика. Предлагается пересмотреть данное требование в сторону увеличения.

Для цитирования в научных исследованиях

Зимнева С.В., Белан С.А. Требования к застройщику, осуществляющему долевое строительство недвижимости, по законодательству Российской Федерации и Республики Казахстан // Вопросы российского и международного права. 2019. Том 9. № 2А. С. 212-219.

Ключевые слова

Долевое строительство, застройщик, требования к застройщику, площадь застройки, безубыточная деятельность, собственные средства.

Введение

Институт долевого строительства недвижимости является популярной и наиболее экономической формой реализации конституционного права на жилище. Соответствующая форма в силу договора образует правоотношения, в которых, с одной стороны, участники долевого строительства (дольщики), а с другой – юридические лица (застройщики). Первые со своей стороны вкладывают собственные денежные средства в жилищный проект, а вторые, в свою очередь, должны реализовать его. В конечном итоге – дольщики наделяются правом собственности на часть недвижимости (доля).

Стоит отметить, что строительство недвижимости по долевному принципу выгодно для контрагентов, то есть, и для застройщика, и для самих участников долевого строительства, поскольку позволяет снизить денежные затраты [Чукреев, 2014, 69]. Во-первых, участник долевого строительства может производить поэтапную оплату (рассрочку), а, во-вторых, стоимость жилья при этом ниже рыночной стоимости готового жилья.

Однако на практике участники долевого строительства недвижимости встречаются с существенными проблемами по причине недобросовестного исполнения обязательств застройщиками, в том числе, отсутствия надлежащего контроля органов государственной власти над деятельностью юридических лиц, как застройщиков [Зимнева, 2016, 28]. Наиболее частыми являются такие нарушения, как нарушение сроков завершения строительства (либо сдачи объекта недвижимости долевному собственнику), удержание (невыдача) ключей от квартиры, дополнительные выплаты, непредусмотренные договором, задержка в государственной регистрации прав собственности дольщика из-за отсутствия передаточного акта, двойная продажа объекта недвижимости, махинации с банковскими счетами, нецелевое использование средств и так далее [Воронова, 2013, 148].

С 1 июля 2019 года в Российской Федерации изменится схема долевого строительства недвижимости: путем реализации проектного финансирования, при котором все риски берут на себя застройщики и банки, а не граждане. На смену денежным средствам граждан, инвестирующим застройщика, придет банковское кредитование [Цуканова, Скопенко, 2018, 36]. Данные нововведения предполагают наличие специальных организационных требований к застройщикам.

Застройщики, привлекающие денежные средства участников долевого строительства, в Российской Федерации

Согласно пункта 1 статьи 2 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее – Закон РФ о долевом строительстве, Закон) под застройщиком понимается хозяйственное общество, то есть корпоративная коммерческая организация с разделенным на доли (вклады) учредителей (участников) уставным (складочным) капиталом либо некоммерческая организация (если создана на основании специального закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации") или унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда (если создана на основании

Федерального закона от 29 июля 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" (далее - Закон № 218-ФЗ).

Такое юридическое лицо

- имеет, как минимум, 3 года опыта участия в строительстве (создании) многоквартирных домов, причем общая площадь должна быть не менее 5 000 м² в совокупности;
- имеет на законных основаниях (как собственник, арендатор, субарендатор, в иных случаях) земельный участок;
- привлекает денежные средства участников долевого строительства объектов недвижимости.

В свою очередь, право на привлечение денежных средств застройщиком возникает при наличии проектной документации с положительным заключением экспертизы; собственные средства застройщика должны составлять не менее чем 10% от проектной стоимости строительства, также требуется отсутствие обязательств, указанных в Законе РФ о долевом строительстве, отсутствие процедуры банкротства или ликвидации, административного наказания в виде приостановления деятельности и другие (часть 2 статьи 3 Закона) [Тимошенко, www].

Нарушением со стороны застройщика будет открытие банковского счета в разных уполномоченных банках в пределах одного разрешения на строительство. При нескольких разрешениях на строительство необходимо иметь отдельный расчетный счет для каждого разрешения. В целях контроля за финансовой стороной застройщика предусмотрена годовая бухгалтерская отчетность, подлежащая аудиту. Также застройщиком составляется промежуточная ежеквартальная отчетность, которая раскрывается в свободном доступе.

Особое место в качестве требования к застройщику занимает, конечно, раскрытие информации и проектная декларация, что обеспечивает гласность деятельности юридического лица и доступность данных для контроля хода строительства. Так, размещению в единой информационной системе жилищного строительства подлежит само разрешение на строительство, информация о застройщике (наименование, юридический адрес, режим работы и так далее), проектная декларация, проект самого договора участия в долевом строительстве недвижимости, актуальные фотографии строящихся объектов недвижимости, технические, проектно-плановые, финансовые и иные документы.

Относительно проектной декларации стоит сказать, что она содержит не только дополнительную информацию о застройщике и проекте строительства, но и сообщает об объеме прав застройщика на привлечение денежных средств дольщиков [Чумакова, 2019, 84].

Чтобы гарантировать законные интересы дольщиков, в январе 2017 года создан государственный компенсационный фонд долевого строительства (Закон № 218-ФЗ) [Хлебников, 2017, 50]. Денежные средства фонда формируются за счет обязательных взносов застройщика.

Использование данных средств возможно в следующих случаях:

- выплата возмещения участникам долевого строительства недвижимости;
- финансирование мероприятий по завершению строительства объектов недвижимости;
- финансирование расходной части компенсационного фонда в связи с осуществлением своей деятельности.

Таким образом, российский законодатель установил достаточно жесткие требования к застройщику в целях повышения благонадежности застройщиков и гарантий для дольщиков.

Законодательство Республики Казахстан о долевом участии в жилищном строительстве

Законодательство Республики Казахстан, на наш взгляд, предъявляет более категоричные требования к застройщику в сфере долевого строительства. Сравнительный анализ соответствующих положений Закона РФ о долевом строительстве и Закона Республики Казахстан «О долевом участии в жилищном строительстве») от 7 апреля 2016 года № 486-V (далее – Закон РК о долевом участии) позволяет выявить особенности законодательных требований, предъявляемых к застройщикам, и указать на недостатки или преимущества правового регулирования отношений по участию в долевом строительстве в Российской Федерации.

Закон РК о долевом участии называет 3 способа организации долевого участия:

- получение гарантии Фонда гарантирования, то есть некоммерческой организации, гарантирующей в определенных случаях завершение строительства и последующую передачу доли участнику долевого строительства недвижимости, создается правительством государства.
- участие в проекте банка второго уровня¹.
- привлечение денежных средств после возведения каркаса жилого дома.

В Республике Казахстан требования к застройщику посредством любого из предоставленных законодателем способов следующие:

- опыт (не менее 3 лет);
- безубыточная деятельность;
- коэффициент заемных средств к собственным;
- площадь застройки.

Следует отметить, что в Законе РФ об участии в долевом строительстве понятие «безубыточная деятельность» отсутствует, вместе с тем российский законодатель требует от застройщика соблюдения нормативов финансовой устойчивости. В свою очередь, Закон РК о долевом участии в жилищном строительстве дополняет перечень требований к застройщикам: таким императивом, как безубыточная деятельность за последние 2 года.

Важным критерием соответствия застройщика требованиям закона является установление коэффициента заемных денежных средств к собственным.

Требование к размеру уставного капитала российский законодатель заменил на требование к размеру собственных средств застройщика, которые должны составлять не менее чем 10% от проектной стоимости строительства [Кирсанов, 2017, 70]. Но достаточно ли такой суммы, для того чтобы застройщик мог продемонстрировать банкам и участникам долевого строительства серьезность своих намерений осуществить инвестиционно-строительный проект?

¹ Все действующие банки, за исключением Национального банка Республики Казахстан, образуют второй уровень банковской системы. Нормативно-правовая основа таких банков – это Закон Республики Казахстан «О банках и банковской деятельности в Республике Казахстан» от 31 августа 1995 г. № 2443.

Следует отметить, что в теории экономических наук коэффициент соотношения заемных и собственных средств отражает финансовую устойчивость организации. Чем выше значение, тем выше риск несостоятельности (банкротства) организации [Жданов, www]. В случае с застройщиком данный коэффициент играет роль гарантии с финансовой точки зрения для дольщиков. Законодатель Республики Казахстан утвердил значение коэффициента – не более 7. Таким образом, если стоимость строительства (сумма заемных средств) составляет 70 млн. условных единиц, то собственные средства застройщика по российскому законодательству составят – 7 млн. условных единиц, в Республике Казахстан – 10 млн. условных единиц². Таким образом, формально гарантированность в части финансов застройщика в Российской Федерации ниже, чем в Республике Казахстан.

Как известно, одна из причин появления обманутых дольщиков - недостаточное финансирование строительства. Собственные денежные средства застройщика, как и заемные, инвестируются в строительство объектов недвижимости, но они не могут в полной мере обеспечить защиту прав участников долевого строительства. Вместе с тем наличие внушительного размера собственных средств у застройщика может в дальнейшем способствовать быстрому и льготному банковскому кредитованию такого застройщика.

Следующий критерий для осуществления деятельности застройщиком - это площадь застройки. Законодатель Республики Казахстан дифференцирует требования к застройщикам по такому основанию, как значимость субъекта государства, поэтому, если строительство идет в городах республиканского значения, а также в столице, то застройщик должен иметь опыт строительства реализованных объектов общей площадью не менее 18 000 м², в остальных случаях, а именно, строительство в иных административно-территориальных единицах - не менее 9 000 м².

Таким образом, при таком разделении учитывается территориальный и статусный аспект.

По российскому закону подобной градации не предусмотрено, действует единый параметр (требование) - имеет опыт участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее 5 000 м² в совокупности. Таким образом, для российского застройщика определен меньший размер общей площади застройки, что позволяет участвовать в долевом строительстве более широкому кругу застройщиков.

Примечательно, что в Республике Казахстан органы муниципальной исполнительной власти наделены полномочиями в области долевого строительства. В частности, в их компетенции выдача разрешений на привлечение денежных средств участников долевого строительства недвижимости и их учет; запрос у субъектов долевого строительства (застройщики, уполномоченные компании, инжиниринговые компании, фонд гарантирования) необходимых материалов и документов; взаимодействие и сотрудничество с государственными органами по вопросам, относящимся к их компетенции и другое. В России же органы местного самоуправления не имеют специальных полномочий в сфере долевого строительства, а ограничиваются лишь рамками градостроительного законодательства: например, выдача разрешения на строительство или ввод объекта в эксплуатацию, проведение осмотра объекта недвижимости для проверки соответствия

² Без учета валютного курса.

утвержденным техническим регламентам, выдача рекомендаций для устранения выявленных нарушений и другие.

Заключение

Таким образом, требования к застройщику при осуществлении долевого строительства в законодательстве Республики Казахстан весьма сходны с российским, хотя имеются и отличия, некоторые из которых носят существенный характер.

Проведенный сравнительный анализ позволяет сформулировать рекомендации по совершенствованию законодательства о долевом строительстве в Российской Федерации в части требований к застройщику о размере собственных средств.

Считаем, что 10% барьер размера собственных средств застройщика от проектной стоимости строительства является недостаточным. Предлагаем пересмотреть данное требование в сторону увеличения. Российскому законодателю необходимо попробовать учесть положительный опыт Республики Казахстан, где предусмотрен более высокий размер собственных средств застройщика. На наш взгляд, увеличение размера собственных денежных средств застройщика повысит его привлекательность перед банком, как благонадежного и платежеспособного клиента. Банки в таком случае могут предоставить кредитные денежные средства застройщику под более льготный процент, а это, в свою очередь, может повлиять на снижение стоимости квадратного метра для участников долевого строительства.

Библиография

1. Воронова С.В. Правовое регулирование градостроительной деятельности и ЖКХ: учебное пособие. Тюмень: Издательство Тюменского государственного университета, 2013. 260 с.
2. Жданов И.Ю. Коэффициент соотношения заемных и собственных средств. Формула расчета. Норматив. URL: <http://finzz.ru/koefficient-sootnosheniya-zaemnyx-i-sobstvennyx-sredstv.html>.
3. Зимнева С.В. Ответственность застройщика за нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства // Градостроительное право. 2016. № 4. С. 27-30.
4. Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. N 6. С. 64 - 74.
5. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости имущества и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.
6. О долевом участии в жилищном строительстве: закон Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V ЗРК // Ведомости Парламента РК. 2016. № 7-II. Ст. 52.
7. 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: федер. закон Рос. Федерации от 29.07.2017 N 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2017. № 31 (Часть I). Ст. 4767.
8. Тимошенко В. Стройка без риска? или Новые гарантии для дольщиков URL: <http://www.garant.ru/article/803482/#ixzz5hhawwMrB>.
9. Хлебников П. Застройка по новым правилам (анализ новелл Закона N 214-ФЗ) // Жилищное право. 2017. N 9. С. 43 - 54.
10. Цуканова Е.Ю., Скопенко О.Р. Проблемные вопросы законодательного регулирования участия в долевом строительстве: реальность и перспективы // Вопросы российского и международного права. 2018. Том 8. № 10А. С. 33-39.
11. Чукреев А.А. Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 12. С. 69-79.
12. Чумакова О.В. Правовой статус застройщика в сфере капитального строительства // Вопросы российского и международного права. 2019. Том 9. № 1А. 81-88.

**Requirements to the developer engaged in the shared construction
of real estate, according to the legislation of the Russian
Federation and the Republic of Kazakhstan**

Svetlana V. Zimneva

PhD in law,
Docent,
Associate Professor at the Department of Civil Law and Procedure,
Tyumen State University,
625003, 6, Volodarskogo st., Tyumen, Russian Federation;
e-mail: swk1@yandex.ru

Stanislav A. Belan

Undergraduate,
Tyumen State University,
625003, 6, Volodarskogo st., Tyumen, Russian Federation;
e-mail: stanislav.kgn@yandex.ru

Abstract

This article is devoted to the analysis of the requirements legally imposed on the developer in the construction of shared real estate in the Russian Federation. In addition, the authors conducted a comparative analysis of the provisions relating to the requirements for the developer in the legislation on participation in shared construction of the Russian Federation and the Republic of Kazakhstan.

Noting the proximity of the legislative provisions on developers, the authors emphasize their significant differences. In particular, the legislation of the Republic of Kazakhstan identified the criterion of "break-even activity of the developer", set different parameters for the building area, considering the status of the built-up area, which are not in the Russian legislation. The authors of the article analyze these and several other requirements for the developer and make a proposal to improve the current Russian legislation in terms of the requirements for the amount of the developer's own funds. It is proposed to revise this requirement upwards.

For citation

Zimneva S.V., Belan S.A. (2019) Requirements for a developer engaged in shared real estate construction under the laws of the Russian Federation and the Republic of Kazakhstan [Requirements to the developer engaged in the shared construction of real estate, according to the legislation of the Russian Federation and the Republic of Kazakhstan]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 9 (2A), pp. 212-219.

Keywords

Shared construction, developer, requirements to the developer, building area, break-even activity, own funds.

References

1. Voronova S.V. Pravovoe regulirovanie gradostroitel'noj deyatel'nosti i ZHKKH: uchebnoe posobie. Tyumen': Izdatel'stvo Tyumenskogo gosudarstvennogo universiteta, 2013. 260 s.
2. Zhdanov I.YU. Koeffficient sootnosheniya zaemnyh i sobstvennyh sredstv. Formula rascheta. Normativ. URL: <http://finzz.ru/koefficient-sootnosheniya-zaemnyx-i-sobstvennyx-sredstv.html>.
3. Zimneva S.V. Otvetstvennost' zastrojshchika za necelevoe ispol'zovanie denezhnyh sredstv uchastnikov dolevogo stroitel'stva // Gradostroitel'noe pravo. 2016. № 4. S. 27-30.
4. Kirsanov A.R. Zakonodatel'stvo o dolevom stroitel'stve: proshloe, nastoyashchee i budushchee // Imushchestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii. 2017. N 6. S. 64 - 74.
5. Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnyh domov i inyh ob"ektov nedvizhimosti imushchestva i o vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii: feder. zakon Ros. Federacii ot 30.12.2004 № 214-FZ // Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. 2005. № 1 (chast' 1). St. 40.
6. O dolevom uchastii v zhilishchnom stroitel'stve: zakon Respubliki Kazahstan ot 7 aprelya 2016 goda № 486-V ZRK // Vedomosti Parlamenta RK. 2016. № 7-II. St. 52.
7. O publichno-pravovoj kompanii po zashchite prav grazhdan - uchastnikov dolevogo stroitel'stva pri nesostoyatel'nosti (bankrotstve) zastrojshchikov i o vnesenii izmenenij v otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii: feder. zakon Ros. Federacii ot 29.07.2017 N 218-FZ // Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. 2017. № 31 (CHast' I). St. 4767.
8. Timoshenko V. Strojka bez riska? ili Novye garantii dlya dol'shchikov URL: <http://www.garant.ru/article/803482/#ixzz5hhawwMpB>.
9. Hlebnikov P. Zastrojka po novym pravilam (analiz novell Zakona N 214-FZ) // ZHilishchnoe pravo. 2017. N 9. S. 43 - 54.
10. Cukanova E.YU., Skopenko O.R. Problemnye voprosy zakonodatelnogo regulirovaniya uchastiya v dolevom stroitel'stve: real'nost' i perspektivy // Voprosy rossijskogo i mezhdunarodnogo prava. 2018. Tom 8. № 10A. S. 33-39.
11. Chukreev A.A. Pogashenie trebovanij uchastnikov stroitel'stva: kriticheskij analiz osnovnyh polozhenij zakonodatel'stva o bankrotstve zastrojshchikov // Imushchestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii. 2014. № 12. S. 69-79.
12. Chumakova O.V. Pravovoj status zastrojshchika v sfere kapital'nogo stroitel'stva // Voprosy rossijskogo i mezhdunarodnogo prava. 2019. Tom 9. № 1A. 81-88.