УДК 347.4**Способы обеспечения прав дольщиков в долевом участии в строительстве****Чумакова Ольга Вячеславовна**

Кандидат юридических наук,
Московский государственный строительный университет,
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;
e-mail: 7406976@gmail.com

Аннотация

Не так давно, буквально чуть более 10 лет назад, на российском строительном рынке можно было приобрести недвижимость в строящемся доме на основе обычного договора долевого строительства, разработанного самим застройщиком с максимальной защитой собственных интересов. При этом, права дольщика в долевом строительстве остались довольно прозрачными, давая огромный повод для волнений до момента получения ключей от заветных квадратных метров. На защиту прав дольщиков встало Правительство РФ, приняв Федеральный закон №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», который вступил в силу в 2005 г. Однако, слишком высокие требования и обязательства, налагающиеся на застройщиков в соответствии с принятым законом, привели к тому, что многие строительные компании перешли на продажу объектов по предварительному договору купли-продажи, а также на основе создания жилищно-строительных кооперативов (ЖКХ) - все законно, а ответственности значительно меньше. В течение нескольких лет продолжались дискуссии по поводу ФЗ-214, в закон вносились разные поправки и изменения в соответствии с конструктивными предложениями, предлагаемыми застройщиками. Это дало свой положительный эффект – сегодня Федеральный закон предусматривает более гибкие условия реализации строительных объектов, сохранив при этом высокую ответственность за нарушение законодательства. Несомненно, новая редакция закона дала свои преимущества и для участников долевого строительства – их интересы теперь находятся под надежной правовой защитой. И большинство граждан готовы идти даже на какие-либо дополнительные расходы, но квартиру приобретают только по договору ДДУ на основании 214-ФЗ.

Для цитирования в научных исследованиях

Чумакова О.В. Способы обеспечения прав дольщиков в долевом участии в строительстве // Вопросы российского и международного права. 2019. Том 9. № 4А. С. 67-77.

Ключевые слова

Ответственность, нарушение, законодательство, условия реализации, право

Введение

Долевое участие в строительстве многоэтажных домов пользуется популярностью среди россиян по понятным причинам (относительно недорогая стоимость квадратного метра жилья, возможность поэтапной оплаты и т. д.), однако таит в себе определенные риски, связанные с недобросовестностью застройщика. Так, по данным Минрегиона России, на 30 июня 2013 года насчитывалось более 800 «проблемных» объектов, а количество обманутых дольщиков более 80 тыс. человек.

Правоохранительные органы объективно не в состоянии охватить все случаи нарушения законодательства в сфере долевого строительства [Кырлан, 2018, 120]. К примеру, за первое полугодие текущего года в результате прокурорских проверок было выявлено около 1800 нарушений законодательства о долевом строительстве жилья, а к ответственности привлечено около 730 виновных должностных лиц.

Это вынуждает граждан быть предельно внимательными при участии в долевом строительстве, а государство – постоянно совершенствовать законодательство, чтобы максимально обезопасить дольщиков.

Основная часть

Практика долевого строительства многоэтажных жилых домов существует довольно давно, однако упорядочена была только в 2004 году с принятием Федерального закона 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» (далее — Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве»). Он закрепил важные гарантии прав участников долевого строительства: запрет привлекать средства дольщиков до получения разрешения на строительство, госрегистрации прав на землю и обнародования проектной декларации; обязательность государственной регистрации договора долевого участия в строительстве (далее — ДДУ); неустойки в случаях задержки платежа дольщиком или передачи квартиры застройщиком и т. д.

Кстати, помимо ДДУ закон предусматривает еще две формы участия в долевом строительстве, появившиеся в 2006 году – участие в жилищно-строительных или жилищных накопительных кооперативах, а также покупка жилищного сертификата от застройщика. Однако традиционно считается, что именно ДДУ максимально гарантирует права дольщика на квартиру – к примеру, номинальная стоимость жилищного сертификата может серьезно изменяться в зависимости от ситуации на рынке и не всегда в сторону увеличения, а излишне сложная схема взносов в кооператив может привести к фактической переплате за жилье [Шевченко, 2018, 139].

Работа по упорядочению отношений в сфере долевого строительства ведется и сегодня – до недавнего времени нормативным регулированием в этой области занимались три органа – Минфин России, ФСФР России и Минрегион России. Теперь такие полномочия возложены исключительно на Минрегион России, который к тому же будет заниматься координацией нормотворчества других федеральных органов, занимающихся вопросами долевого строительства (постановление Правительства РФ от 30 апреля 2013 г. № 392 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 10 марта 2007 г. № 152»).

Однако некоторые ситуации, способные негативно повлиять на возведение дома или

передачу квартир, все же могут возникнуть — так, даже заключенный по всем правилам ДДУ не гарантирует своевременность возведения дома или передачу квартиры в нем, отсутствие строительного брака или наличие всех предусмотренных проектной декларацией объектов социальной инфраструктуры [Гиблер, 2018, 55]. От так называемых двойных продаж, когда одна и та же квартира продается нескольким дольщикам в определенной степени спасает обязательная государственная регистрация ДДУ, однако в случае невнимательности или халатности государственного регистратора и она не гарантирует защиту от мошенничества.

Во многом обезопасить граждан от недобросовестных застройщиков способно своевременное информирование о финансовом состоянии и предыдущем опыте работы строительной компании [Аронов, 2018, 247].

Реестр недобросовестных застройщиков. Именно цель информирования дольщиков о надежности того или иного застройщика преследовало дополнение Федерального закона от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон о жилищном строительстве) главой 6.2 «Реестр недобросовестных застройщиков» в декабре 2012 года. А в конце сентября текущего года был определен ответственный за ведение такого реестра госорган, им стал Минрегион России (постановление Правительства РФ от 26 сентября 2013 г. № 850 «О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на ведение реестра недобросовестных застройщиков, предусмотренного Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства»).

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства был учрежден Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства». Одной из его задач является оказание содействия развитию рынка земельных участков, предоставляемых для жилищного строительства. С этой целью Фонд организует аукционы по продаже принадлежащих ему земельных участков или передаче их в аренду либо безвозмездное срочное пользование для жилищного строительства (ст. 3).

В соответствии с ч. 1 ст. 16.8 Федерального закона о жилищном строительстве в реестр включаются сведения о тех застройщиках, которые:

- уклонились от заключения по итогам аукционов договоров купли-продажи, аренды либо безвозмездного срочного пользования в отношении земельных участков Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее — Фонд);
- допустили существенное нарушение условий таких договоров, что повлекло их расторжение.

Поскольку основной целью ведения реестра является информирование граждан о недобросовестных застройщиках, Федеральный закон о жилищном строительстве предусматривает его размещение на официальном сайте Минрегиона России в открытом доступе (ч. 1 ст. 16.8).

Отметим, что подобная схема уже реализована в системе закупок для государственных и муниципальных нужд – ФАС России ведет реестр недобросовестных поставщиков (ст. 19 Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»). В него включаются сведения о поставщиках, выигравших торги, но уклонившихся от заключения контракта, а также о поставщиках, с которыми контракты были расторгнуты по причине существенного нарушения их условий. При размещении заказа уполномоченный орган вправе закрепить в качестве обязательного условия отсутствие участника торгов в реестре недобросовестных поставщиков (п. 2 ч. 2 ст. 11 Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для

государственных и муниципальных нужд). Сегодня в большинстве случаев это требование к участнику торгов предъявляется, поэтому важно было обеспечить открытость такого рода информации.

Реестр недобросовестных поставщиков размещается на специальном сайте, доступен всем желающим и весьма востребован – к ресурсу обращается более 20 тыс. пользователей в день [Трофимова, 2018, 105].

Минрегиону России предстоит определить порядок ведения реестра недобросовестных застройщиков и, в частности, следующее:

- сведения, которые будут включаться в реестр. Федеральный закон о жилищном строительстве определяет основные из них: сведения о застройщике, аукционе и протоколе по его итогам и т.д.;

- максимальный период времени, по истечении которого информация о застройщике должна попасть в реестр;

- срок, в течение которого информация о застройщике находится в реестре (для реестра недобросовестных поставщиков такой срок обозначен в два года)

- порядок проверки сведений о недобросовестности застройщика и т.д.

Ведение такого реестра в любом случае станет очень серьезным подспорьем в борьбе с долгостроями и недобросовестными застройщиками. Однако хочется отметить, что доля объектов, строительство на которых ведется с использованием земельных ресурсов Фонда на самом деле не так уж и велика [Богомолов, 2018, 339]. Большая часть застройщиков, как правило, используют иные способы, не связанные с получением земельных участков через Фонд.

Для того, чтобы вести полный реестр необходимо, чтобы учитывались и все проекты, реализующие помещения на стадии строительства. Однако не совсем понятно, как возможно контролировать такие объекты, особенно с учетом того, что реализация квартир может происходить на любой стадии строительства и необязательно по договору долевого участия (например, реализация может вестись через ЖСК).

Конечно, ведение такого реестра и обеспечение доступа к нему можно оценить только положительно, однако хочется надеяться, что работа по его усовершенствованию будет вестись и дальше [Кутепов, 2019, 114]. Так, в реестр подлежат включению сведения о застройщиках, передаваемые Минрегиону России Фондом. Однако определенная часть застройщиков не прибегает к помощи Фонда при поиске земельного участка для жилищного строительства.

Помимо этого, застройщик может оказаться вполне благонадежным на стадии заключения контракта на земельный участок, но впоследствии существенно затянуть сроки строительства объекта либо иным образом серьезно нарушить права дольщиков. Однако, если Минрегион России при разработке правил ведения реестра ограничится только указанными в законе критериями, сведения о таких нарушениях в реестр недобросовестных застройщиков уже не попадут [Филинов, 2018, 317].

Отметим, что и до введения в Федеральный закон о жилищном строительстве норм о реестре недобросовестных застройщиков эта инициатива была реализована некоторыми субъектами федерации на региональном уровне. К примеру, в Московской области Комитет по долевному жилищному строительству, ветхому и аварийному жилью ведет два реестра – реестр недобросовестных застройщиков и реестр проблемных объектов на территории региона [Гайдук, 2017, 90]. Основания для включения застройщика в перечень проблемных застройщиков довольно широки — нарушение правил привлечения средств граждан, нарушение сроков подачи отчетности, возбуждение в отношении застройщика дела о

банкротстве или уголовного дела по определенным условиям и т.д. Оба реестра доступны на официальном сайте Комитета.

17 сентября 2013 года полномочия Комитета были переданы Министерству строительного комплекса, однако работа по ведению этих реестров продолжится.

Аналогичный реестр с 2008 года ведется и в Нижегородской области⁴. Попасть в него рискуют те застройщики, которые не приступили к строительству в течение трех лет после предоставления земельного участка, приостановили строительство более чем на полгода либо неоднократно привлекались к ответственности за нарушение Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

Помимо определения правил ведения перечня недобросовестных застройщиков параллельно реализуются и иные инициативы по защите прав участников долевого строительства [Осипов, 2017, 121]. К ним можно отнести, например, организацию ведения реестра обманутых дольщиков.

Предлагаемые Госстроем России критерии для включения граждан в реестр обманутых дольщиков:

1) наличие установленных в судебном порядке обстоятельств, свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан гражданам;

2) застройщик дважды в течение года не представил в установленный срок требуемую ежеквартальную отчетность;

3) застройщик просрочил более чем на три месяца исполнение обязательств по договорам о привлечении средств для осуществления строительства;

4) по заключению уполномоченных органов процессы строительства не соответствуют требованиям технических регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям, а также техническим условиям подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения [Келиоглу, 2018, 69].

5) застройщиком не соблюдаются нормативы финансовой устойчивости его деятельности;

6) возбуждено уголовное дело по факту незаконного образования (создания, реорганизации) или факту незаконного использования документов для образования (создания, реорганизации) инвестора, осуществляющего инвестиционную деятельность по строительству и не исполнившего обязательства по инвестиционному контракту с застройщиком.

Результаты и обсуждение

В июле этого года в законодательство о долевом строительстве были внесены поправки, закрепившие обязательность ведения реестра пострадавших граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (Федеральный закон от 23 июля 2013 г. № 241-ФЗ «О внесении изменений в статью 23 Федерального закона “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации”»). Госстрой России по поручению Минрегиона России еще в начале декабря минувшего года предложил к утверждению критерии для включения граждан в реестр обманутых дольщиков.

Стоит насторожиться, если вместо ДДУ или жилищного сертификата застройщик предлагает такие формы участия в долевом строительстве, как:

-заключение предварительного договора купли-продажи или предварительного ДДУ;

-инвестиционный договор (договор соинвестирования);

- внесение денег на депозит застройщика в банке;
- договор бронирования определенной квартиры;
- договор купли-продажи векселя, который будет погашаться застройщиком путем предоставления квартиры;
- договор займа и т. д.

Необходимо помнить, что только ДДУ, жилищные сертификаты и участие в кооперативах гарантируют защиту прав дольщиков.

Недавно появилась одна мера по обеспечению прав дольщиков: в конце декабря 2012 года Президент РФ Владимир Путин подписал Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Этот закон установил, что обязательство застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства должно быть обеспечено страхованием гражданской ответственности либо поручительством банка (изменения вносятся в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве»). Сегодня застройщик может добровольно гарантировать возврат внесенных дольщиком средств и уплату неустойки путем заключения договора поручительства с банком (ст. 15.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве»). Поправки закрепили обязательность обеспечения передачи квартиры дольщику, а также определили требования к банку либо страховой организации. Помимо страховой организации застройщик по своему выбору может обратиться и в общество взаимного страхования. Изменения вступят в силу с 1 января 2014 года.

Что делать, если...

1. Вы сомневаетесь в благонадежности выбранного застройщика. Прежде всего, надо знать о документах, которые застройщик в соответствии с ч. 2 ст. 20 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» обязан предоставить любому обратившемуся лицу. К ним относятся учредительные документы, свидетельства о государственной регистрации и постановке на учет, годовые отчеты и бухгалтерскую отчетность за последние три года, а также аудиторское заключение за последний год.

Необходимо также изучить проектную декларацию — в случае, если для привлечения средств граждан используется реклама, проектная декларация обязательно должна быть размещена на официальном сайте застройщика либо опубликована в печатном издании. Но даже если проектная декларация не обнародована, застройщик обязан предъявить ее для ознакомления любому заинтересованному лицу (ч. 1 ст. 19 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве»).

Также имеет смысл изучить картотеку арбитражных дел на официальном сайте ВАС РФ, так вы сможете узнать о судебных тяжбах, в которые может быть вовлечен застройщик, и их содержании. Пользоваться ею просто, достаточно ввести в поле «Участник дела» название, ИНН или ОГРН застройщика и выбрать функцию «Найти». После этого будет сформирован список дел, в которых фигурирует застройщик, с основными процессуальными документами по каждому из них.

В состав проектной декларации помимо сведений о застройщике должна быть включена информация об объекте строительства, в том числе о правах застройщика на земельный участок с указанием реквизитов правоустанавливающего документа [Смышляева, 2017, 524]. Рекомендуем обратить особое внимание на целевое назначение земельного участка, на котором планируется возведение дома. Для этого можно обратиться в Росреестр за выпиской из ЕГРП, в которой будет указана нужная информация. Размер пошлины за оказание этой государственной услуги для физических лиц составляет 200 руб. (при получении выписки в бумажной форме)

или 150 руб. (если выписка предоставлена в электронном виде). Земельный участок не должен быть предназначен для сельскохозяйственного использования или индивидуального жилищного строительства.

2. Стройка затягивается, и объект явно не будет сдан в срок. Если строительство дома находится на стадии завершения, и просрочка будет незначительной, следует помнить о полагающейся дольщику неустойке. Ее размер составляет 1/300 действующей на день исполнения обязательства ставки рефинансирования от цены договора за каждый день просрочки.

Если же участником долевого строительства является гражданин, такая неустойка выплачивается в двойном размере (ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве»). К примеру, если цена договора определена сторонами в 5 млн руб., за каждый день просрочки застройщик обязан выплачивать 2750 руб. гражданину-дольщику и 1375 руб. прочим участникам долевого строительства. Даже если в договоре закреплен меньший размер неустойки, это не будет иметь юридической силы, застройщик в любом случае обязан руководствоваться нормой закона.

Ч. 2 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» оставляет застройщику возможность обратиться с предложением о продлении срока действия договора, однако стоит помнить, что дольщик не обязан отвечать согласием (ст. 450 ГК РФ).

Если же стало очевидно, что строительство не ведется совсем, следует иметь в виду следующее. Дольщик имеет право требовать расторжения ДДУ в одностороннем порядке в случаях:

- если срок передачи квартиры затягивается более чем на два месяца по сравнению с установленным договором;
- если строительство дома прекращено или приостановлено, и имеются основания, очевидно свидетельствующие о том, что в предусмотренный ДДУ срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства (ч. 1, ч. 1.1 ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве»).

При этом застройщик обязан вернуть уплаченные по ДДУ средства (в первом случае — в течение 100 дней со дня расторжения договора, во втором в течение 20 дней), а также уплатить проценты на эту сумму в размере 1/300 ставки рефинансирования на день возврата денег за весь период пользования ими (со дня внесения средств дольщиком до дня их возврата) [Качур, 2018, 56]. Здесь действует аналогичное правило о выплате процентов в двойном размере, если участником долевого строительства является гражданин (ч. 2 ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве»).

Помимо этого можно требовать возмещения всех прочих причиненных убытков в полном объеме (ст. 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве»), а также компенсации за причиненный моральный ущерб (ч. 9 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», ст. 15 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»).

В случае банкротства застройщика применяются правила Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) с учетом принятых в июле 2011 года поправок, тогда был введен специальный раздел, посвященный банкротству застройщика. Особенно важно, что под защитой закона оказываются не только заключившие ДДУ дольщики, но и вовлеченные в серые схемы участия в долевом строительстве граждане (предварительный договор купли-продажи, договор займа, договор инвестирования, договор простого товарищества и т.д.). При этом перечень подобных схем

является открытым, что позволяет суду признать гражданина обманутым дольщиком и при наличии иного, не поименованного в законе, договора (ч. 6 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

Гражданин имеет право предъявить денежное требование либо потребовать передачи ему жилого помещения, если строительство дома завершено (ст. 201.4 Закона о банкротстве). В противном случае дольщикам может быть передан объект незавершенного строительства при соблюдении требований ч. 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве и с созданием жилищно-строительного кооператива, куда войдут участники долевого строительства.

При удовлетворении денежных требований дольщики относятся к кредиторам третьей очереди (ст. 201.9 Закона о банкротстве). Это означает, что их требования будут удовлетворены в приоритетном по отношению к прочим кредиторам порядке после выплат лицам, перед которыми застройщик несет обязательства по возмещению вреда жизни и здоровью, морального вреда, выплате заработной платы и выходных пособий, а также вознаграждений авторам интеллектуальной собственности [Склярова, 2018, 214].

Если строительство дома с высокой степенью вероятности не будет завершено или возник риск банкротства застройщика, участнику долевого строительства имеет смысл обратиться за признанием права собственности на часть незавершенного строительством объекта. Правда, суд может и отказать в удовлетворении такого требования (см., например, апелляционное определение ВС Республики Башкортостан от 27 июня 2013 г. по делу № 33-6698/2013), однако и примеры разрешения дела в пользу «дольщика» тоже есть (апелляционное определение ВС Республики Башкортостан от 20 мая 2013 г. по делу № 33-4350/13, апелляционное определение Вологодского областного суда от 13 мая 2013 г. по делу № 33-418/2013, апелляционное определение Липецкого областного суда от 12 ноября 2012 г. по делу № 33-2659/2012, апелляционное определение Кировского областного суда от 15 мая 2012 г. по делу № 33-1380/2012).

Кроме того, дольщики могут привлечь внимание Минрегиона России, соответствующего подразделения областной администрации, прокуратуры или полиции на долгострой [Дудникова, 2018, 90]. Следует отметить, что обращение к уполномоченным органам нередко оказывает нужный эффект – к примеру, по итогам 2012 года было введено 322 «проблемных» объекта жилищного строительства и обеспечены имущественные интересы более 29 тыс. граждан, чьи права были нарушены недобросовестными застройщиками. Иными словами, усилиями контрольно-надзорных ведомств права дольщиков восстанавливаются примерно в трети случаев.

Заключение

Законодательство о долевом участии в долевом строительстве постоянно совершенствуется с целью установления гарантий для наименее защищенной стороны – дольщика. К примеру, 10 октября текущего года Госдума приняла в первом чтении законопроект, предлагающий проводить ежегодные проверки застройщика. Напомним, по общему правилу плановые проверки предпринимателя проводятся не чаще одного раза в три года, однако современные многоквартирные дома в среднем возводятся за один-два года, поэтому плановая проверка застройщика по конкретному объекту может вообще не состояться.

Вместе с тем, дольщики по-прежнему должны хорошо ориентироваться в Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве» и проявлять предельную бдительность при вступлении в долевое строительство.

Библиография

1. Аронов А.В., Антонов И.Ю., Товгазова З.А. Налоговое регулирование инвестиционной деятельности в России: формы и методы реализации // Проблемы экономики и юридической практики. 2018. № 6. С. 245-248.
2. Богомолов К.С. Влияние мер таможенно-тарифного регулирования внешнеторговой деятельности на инвестиционное развитие Российской Федерации // Наука молодых – будущее России. 2018. С. 338-340.
3. Гайдук М.Н. Государственное регулирование инвестиционной деятельности в АПК // Факторы экономического роста: мировые тренды и российские реалии. 2017. С. 88-93.
4. Гиблер Л.Р., Шинделова О.С. Роль государственного регулирования в инвестиционной деятельности // Актуальные проблемы агропромышленного комплекса. 2018. С. 53-56.
5. Дудникова О.Е. Государственное регулирование инвестиционной деятельности // Экономика и управление: актуальные вопросы теории и практики. Материалы X международной научно-практической конференции. 2018. С. 89-93.
6. Качур О.В., Фурсова И.А. Современное состояние системы налогового регулирования инвестиционной деятельности хозяйствующих субъектов // Финансово-кредитные отношения и механизм их реализации. 2018. С. 55-57.
7. Келиоглу Ю.В. Основные проблемы регулирования инвестиционной деятельности на рынке недвижимости в России // Лучшая студенческая статья 2018. 2018. С. 68-70.
8. Кутепов О.Е., Серпевский Н.А., Троицкий Е.М. Тенденции развития правового регулирования инвестиционной деятельности // Новый путь российской экономики: импортозамещение, инновационность, экономическая безопасность. Стерлитамак, 2019. С. 113-116.
9. Кырлан М.Г. Правовое регулирование инвестиционной деятельности в банковской сфере: вопросы совершенствования понятийного аппарата // Вопросы российского и международного права. 2018. Т. 8. № 8А. С. 114-124.
10. Осипов М.И., Суров И.А. Перспективные направления развития налогового регулирования инвестиционной деятельности // Экономические аспекты технологического развития современной промышленности. 2017. С. 120-122.
11. Скларова А.В., Власова Н.В. Государственное регулирование инвестиционной деятельности // Экономика и управление: актуальные вопросы теории и практики. Материалы X международной научно-практической конференции. 2018. С. 211-215.
12. Смышляева Ю.А. Налоговое регулирование инвестиционной деятельности в РМЭ как элемент институциональной среды региональных инноваций // Студенческая наука и XXI век. 2017. № 15. С. 523-525.
13. Трофимова Я.В. Налоговое регулирование инвестиционной деятельности // Государственное регулирование экономики и социальной сферы. 2018. С. 102-107.
14. Филинов В.А. Государственное регулирование инвестиционной деятельности в Смоленской области // Актуальные проблемы теории и практики управления сборник научных статей VIII Международной научно-практической конференции. Курск, 2018. С. 315-318.
15. Шевченко О.П. Проблемы финансово-правового регулирования инвестиционной деятельности в Краснодарском крае // Проблемы, тенденции и перспективы правового регулирования финансовых и административных отношений. Краснодар, 2018. С. 138-141.

Ways to ensure the rights of equity holders in participatory construction

Ol'ga V. Chumakova

PhD in Law,

Moscow State University of Civil Engineering,

129337, 26, Yaroslavskoye highway, Moscow, Russian Federation;

e-mail: 7406976@gmail.com

Abstract

Not so long ago, just over 10 years ago, in the Russian construction market it was possible to buy real estate in the house under construction on the basis of the usual contract of shared

construction, developed by the developer with maximum protection of their own interests. At the same time, the rights of the shareholder in the shared construction remained quite ghostly, giving a huge reason for excitement until the moment of obtaining the keys to the cherished square meters. The government of the Russian Federation stood up to protect the rights of shareholders by adopting Federal law No 214 “On participation in the shared construction of apartment buildings and other real estate objects and on amendments to some legislative acts of the Russian Federation”, which came into force in 2005. For several years, discussions continued on the FZ-214, various amendments and changes were made to the law in accordance with the constructive proposals proposed by developers. This has had a positive effect, today the Federal law provides for more flexible conditions for the implementation of construction projects, while maintaining high responsibility for violation of the law. Undoubtedly, the new version of the law has given its advantages to the participants of shared construction – their interests are now under reliable legal protection. And most citizens are willing to go even for any additional costs, but the apartment is purchased only under the contract on the basis of DDU 214-FZ.

For citation

Chumakova O.V. (2019) Sposoby obespecheniya prav dol'shchikov v dolevom uchastii v stroitel'stve [Ways to ensure the rights of equity holders in participatory construction]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 9 (4A), pp. 67-77.

Keywords

Responsibility, violation, legislation, conditions of implementation, law.

References

1. Aronov A.V., Antonov I.YU., Tovgazova Z.A. (2018) Nalogovoe regulirovanie investitsionnoi deyatelnosti v rossii: formy i metody realizatsii [Tax regulation of investment activity in Russia: forms and methods of implementation]. *Problemy ekonomiki i yuridicheskoi praktiki* [Problems of economics and legal practice], 6, p. 245.
2. Bogomolov K.S. (2018) Vliyaniye mer tamozhenno-tarifnogo regulirovaniya vneshnetorgovoi deyatelnosti na investitsionnoye razvitiye Rossiiskoi Federatsii [Influence of measures of customs and tariff regulation of foreign trade activity on the investment development of the Russian Federation]. In: *Nauka molodykh – budushchee Rossii* [Science of the Young is the Future of Russia].
3. Dudnikova O.E. (2018) Gosudarstvennoye regulirovanie investitsionnoi deyatelnosti [State regulation of investment activity]. In: *Ekonomika i upravlenie: aktual'nye voprosy teorii i praktiki. Materialy X mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii* [In the collection: Economics and Management: Actual Issues of Theory and Practice Materials of the X International Scientific Practical Conference].
4. Filinov V.A. (2018) Gosudarstvennoye regulirovanie investitsionnoi deyatelnosti v Smolenskoii oblasti [State regulation of investment activity in the Smolensk region]. In: *Aktual'nye problemy teorii i praktiki upravleniya* [Actual problems of the theory and practice of management]. Kursk.
5. Gaiduk (2017) M.N. Gosudarstvennoye regulirovanie investitsionnoi deyatelnosti v APK [State regulation of investment activity in the agroindustrial complex]. In: *Faktory ekonomicheskogo rosta: mirovye trendy i rossiiskie realii* [Factors of economic growth: global trends and Russian realities].
6. Gibler L.R., Shindelova O.S. (2018) Rol' gosudarstvennogo regulirovaniya v investitsionnoi deyatelnosti [The role of state regulation in investment activity]. In: *Aktual'nye problemy agropromyshlennogo kompleksa* [Actual problems of the agroindustrial complex].
7. Kachur O.V., Fursova I.A. (2018) Sovremennoye sostoyaniye sistemy nalogovogo regulirovaniya investitsionnoi deyatelnosti khozyaystvuyushchikh sub"ektov [The current state of the system of tax regulation of investment activities of economic entities]. In: *Finansovo-kreditnyye otnosheniya i mekhanizm ikh realizatsii* [Financial and credit relations and the mechanism for their implementation].
8. Kelioglu Yu.V. (2018) Osnovnyye problemy regulirovaniya investitsionnoi deyatelnosti na rynke nedvizhimosti v Rossii [The main problems of regulation of investment activity in the real estate market in Russia]. In: *Luchshaya*

---

studenteskaya stat'ya 2018 [The best student article 2018].

9. Kutepov O.E., Serpevskii N.A., Troitskii E.M. (2019) Tendentsii razvitiya pravovogo regulirovaniya investitsionnoi deyatel'nosti [Trends in the development of legal regulation of investment activity]. In: *Novyy put' rossiiskoi ekonomiki: importozameshchenie, innovatsionnost', ekonomicheskaya bezopasnost'* [A New Way of the Russian Economy: Import Substitution, Innovation, and Economic Security]. Sterlitamak.
10. Kyrlan M.G. (2018) Pravovoe regulirovanie investitsionnoi deyatel'nosti v bankovskoi sfere: voprosy sovershenstvovaniya ponyatiinogo apparata [Legal regulation of investment activity in the banking sector: issues of improving the conceptual apparatus]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 8, 8A, pp. 114-124.
11. Osipov M.I., Surov I.A. (2017) Perspektivnye napravleniya razvitiya nalogovogo regulirovaniya investitsionnoi deyatel'nosti [Perspective directions of development of tax regulation of investment activity]. In: *Ekonomicheskie aspekty tekhnologicheskogo razvitiya sovremennoi promyshlennosti* [Economic aspects of the technological development of modern industry].
12. Shevchenko O.P. (2018) Problemy finansovo-pravovogo regulirovaniya investitsionnoi deyatel'nosti v Krasnodarskom krae [Problems of financial and legal regulation of investment activities in the Krasnodar Territory]. In: *Problemy, tendentsii i perspektivy pravovogo regulirovaniya finansovykh i administrativnykh otnoshenii* [Problems, trends and prospects for the legal regulation of financial and administrative relations]. Krasnodar.
13. Sklyarova A.V., Vlasova N.V. (2018) Gosudarstvennoe regulirovanie investitsionnoi deyatel'nosti [State regulation of investment activity]. In: *Ekonomika i upravlenie: aktual'nye voprosy teorii i praktiki* [Economics and Management: Actual Issues of Theory and Practice].
14. Smyshlyaeva Yu.A. (2017) Nalogovoe regulirovanie investitsionnoi deyatel'nosti v RME kak element institutsional'noi sredy regional'nykh innovatsii [Tax regulation of investment activity in the RME as an element of the institutional environment of regional innovations]. *Studenteskaya nauka i XXI vek* [Student science and the XXI century], 2017, 15, pp. 523-525.
15. Trofimova YA.V. (2018) Nalogovoe regulirovanie investitsionnoi deyatel'nosti [Tax regulation of investment activity]. In: *Gosudarstvennoe regulirovanie ekonomiki i sotsyal'noi sfery* [State regulation of the economy and social sphere].