

О НОРМАТИВНО-ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ON REGULATORY AND LEGAL REGULATION OF PARTICIPATION IN THE SHARED CONSTRUCTION OF APARTMENT BUILDINGS AND OTHER REAL ESTATE OBJECTS

*V. Mishchenko
A. Gudkov
D. Dolotova*

Summary. In this article, the authors note the important role and importance of Federal Law No. 214-ФЗ dated December 30, 2004 "On Participation in the Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects", which, in their opinion, greatly influenced the development of housing construction in Russia. Analyzing the novelties of the normative legal regulation of this Law, the authors come to the conclusion that recently the legislator proposes to completely prohibit the attraction of citizens' money to finance the construction of apartment buildings under an agreement on equity participation as an optimal solution to the problems of deceived co-investors. At the same time, market participants are forced to completely restructure organizational and financial business models.

Keywords: State housing policy, participants in shared construction, law, legal regulation, protection of the rights of deceived co-investors.

Мищенко Вячеслав Иванович

*К.ф.н., доцент, ВЮИ ФСИН России
vyacheslav-mischenko@mail.ru*

Гудков Анатолий Иванович

*К.ю.н., доцент, ВЮИ ФСИН России
gudkovaniv@yandex.ru*

Долотова Дарья Валерьевна

*К.ю.н., преподаватель, ВЮИ ФСИН России
d.v.dolotova@mail.ru*

Аннотация. В данной статье авторы отмечают важную роль и значение Федерального закона от 30.12.2004 N214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», который, по их мнению, в значительной степени повлиял на развитие жилищного строительства в России. Анализируя новеллы нормативно-правового регулирования этого Закона, авторы приходят к выводу о том, что в последнее время все чаще в качестве оптимального решения проблем обманутых дольщиков законодатель предлагает полностью запретить привлечение денежных средств граждан для финансирования строительства многоквартирных домов в рамках договора долевого участия. При этом участники рынка вынуждены полностью перестраивать организационные и финансовые модели бизнеса.

Ключевые слова: Государственная жилищная политика, участники долевого строительства, закон, нормативно-правовое регулирование, защита прав обманутых дольщиков.

Выступая с посланием Федеральному Собранию Российской Федерации 1 марта 2018 года, Президент РФ В. В. Путин подчеркнул, что роль, позиции государства в современном мире определяют не только и не столько природные ресурсы, производственные мощности, а прежде всего люди, условия для развития, самореализации, творчества каждого человека. Поэтому деятельность государства должна быть направлена на сбережение народа России и благополучие наших граждан. Именно здесь нам нужно совершить решительный прорыв [6].

На наш взгляд, одним из таких прорывных направлений социально-экономического развития является создание условий для успешного решения жилищной проблемы, которая по — прежнему остается одной из актуальных для многих российских семей. Решение этой задачи позитивно влияет на решение демографических проблем, на рост продолжительности жизни в стране, и в целом благоприятно сказывается на социальном самочувствии россиян.

В ментальности российских граждан прослеживается желание иметь жилое помещение в собственности. И следует отметить, что в решении жилищной проблемы за последние годы в России произошли определенные позитивные изменения. Только в 2017 году 3 млн. семей улучшили свои жилищные условия, в декабре этого же года ставка по ипотечному кредиту на приобретение жилья опустилась ниже 10 процентов. В Москве началось переселение людей в новые дома по программе реновации. Продолжилась реализация программы переселения из аварийного жилья в новые дома и квартиры.

Нам представляется, что в значительной степени развитие жилищного строительства связано с реализацией Федерального закона от 29.12. 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон об участии в долевом строительстве) [1]. Несмотря на ряд негативных моментов, этот закон в целом создал большие возможности для реализации инициати-

вы, активной жизненной позиции в решении жилищной проблемы многих россиян. За свою пятнадцатилетнюю историю Закон о долевом участии претерпел значительные изменения. Всего за эти годы принято 15 редакций Закона. Безусловно, поправки в закон — это неотъемлемая часть работы законодателя, его реакция на появляющиеся проблемы в процессе реализации закона, с тем чтобы добиться правильного регулирования обязательств.

Проблемы с участием в долевом строительстве жилья существуют не первый день. Однако именно в последнее время все чаще в качестве оптимального решения этих проблем представители власти предлагают полностью запретить привлечение денежных средств граждан для финансирования строительства многоквартирных домов в рамках договора долевого участия. Проанализируем самые значимые, на наш взгляд, изменения в Законе об участии в долевом строительстве.

В начале августа 2017 года вступил в силу закон № 218-ФЗ от 29.07.2017 «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» [2].

Он довольно сильно изменил содержание 214-ФЗ, регулирующего долевое строительство, а также некоторые другие законодательные акты. Согласно статье 2 названного закона, цель создания публично-правовой компании — реализация государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан — участников долевого строительства. Однако появление этого фонда создает определенные гарантии защиты будущих дольщиков, а о существующих обманутых участниках долевого строительства речи не идет. Этот закон, по нашему мнению, может даже усугубить проблемы нынешних обманутых дольщиков. Дело в том, что для достройки проблемных объектов власти в регионах привлекают альтернативных застройщиков, которые получают новые земельные участки вместе с обязательствами по достройке проблемных объектов. Но в условиях новой нормы закона — «один застройщик — одно разрешение» эта схема уже не работает, а альтернативного механизма законодатель не предложил. Кроме того, высказываются опасения, что пока компенсационный фонд наберет достаточный капитал и заработает в полную силу, а на это уйдет как минимум два года, в регионах могут появиться новые проблемные объекты.

Летом 2018 года был принят Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [3], который уточнил и конкретизировал положения 218 — ФЗ от 29.07.2017 года. Этот закон, как и предыдущие поправки, направлен на решение проблемы обманутых дольщиков и раскрывает правовые нормы новой системы финансирования жилищного строительства. Отметим, что Закон поменял схему приобретения квартир в новостройках и ужесточил требования к застройщикам.

Новые правила финансирования строительства жилья подразумевают, что покупатель квартиры по договору долевого участия с 1 июля 2019 года будет платить деньги не напрямую застройщику, а на специальный эскроу-счет в уполномоченный банк. До момента завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию застройщик не будет иметь к ним доступа. Проценты на эти деньги начисляться не будут, но предполагается, что банк будет использовать эти средства для предоставления кредита застройщику на более выгодных условиях по сниженной ставке. При этом на эскроу-счета предполагается распространить действие системы обязательного страхования вкладов с размером возмещения до 10 млн. рублей.

В соответствии с Законом разрешение на строительство будет теперь выдаваться отдельно на каждый дом. Эта мера, по мнению законодателя, позволит уйти от «котлового метода» сбора средств дольщиков. Ранее денежные средства поступали на один расчетный счет и использовались без каких-либо правил, а застройщик сам определял, куда направлять деньги. Именно здесь, с точки зрения авторов закона, крылась самая главная проблема, потому что застройщик мог бесконтрольно выводить средства под видом хозяйственной деятельности. Кроме того, если застройщик нарушит сроки строительства более чем на три месяца, он может потерять право на реализацию новых проектов.

Законом предусмотрено, что деятельность застройщиков будут контролировать банки. Каждый застройщик должен будет открыть отдельный банковский счет на каждый объект и вести все расчеты только с этого счета, а кредитная организация будет следить за целевым назначением всех платежей. В соответствии с законом застройщик сможет направлять на административные расходы не более 10% от общей стоимости строительства.

Закон также предусматривает строгие требования к застройщикам. Так, в законе появилось новое понятие — «специализированный застройщик». Такая организация должна заниматься строительством домов более трех лет и иметь опыт возведения многоквартирных домов площадью не менее 10 тыс. квадратных метров.

Реакцию застройщиков на перечисленные изменения можно назвать «шоковой». В очередной раз главной целью законодателя было искоренение проблемы обманутых дольщиков. Но, к сожалению, нормативно-правовое регулирование действующего законодательства предполагает введение новых обременений для застройщиков. Причем нововведения эти таковы, что участники рынка вынуждены полностью перестраивать организационные и финансовые модели бизнеса.

Застройщики попытались оформить и запустить максимально возможное число строек до 1 июля 2019 года, чтобы избежать перехода к расчетам через эскроу-счета и финансировать строительство по старым правилам. Однако вступившие в силу последние изменения правового механизма участия субъектов гражданского оборота в долевом строительстве, внесенные Федеральным законом от 25.12.2018 N478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [4], прямо указывают, что все строительные компании, привлекающие средства граждан, обязаны уже с 1 июля 2019 года хранить деньги на эскроу-счетах. То есть, новая схема финансирования обязательна и для уже действующих проектов.

Среди других новелл этого Закона следует отметить снижение требований к опыту участия застройщиков в строительстве многоквартирных домов, при наличии которого допускается привлечение средств дольщиков, с 10000 до 5000 кв. м площади ранее построенных многоквартирных домов; снятие запрета для застройщиков привлекать целевые займы от любых учредителей застройщика, а не только от своего основного общества; предусматривается перевод новых договоров участия в долевом строительстве по ранее начатым проектам, где в качестве механизма обеспечения исполнения обязательств застройщика перед гражданами использовался договор поручительства или договор страхования гражданской ответственности, на уплату взноса в компенсационный фонд.

Если подытожить все вышеназванные поправки в Закон, можно сделать вывод, что они действительно существенно образом изменяют правовой механизм его действия. При невозможности использовать деньги долевого участника строительства застройщик вынужден строить за собственные или заемные средства и продавать уже готовое жилье. Полагаем, что это неизбежно приведет и к повышению цен на жилье как в новостройках, так и на вторичном рынке. И вообще возникает вполне закономерный вопрос: есть ли в таком правовом механизме место долевого участию?

Кроме того, нельзя не обратить внимание на тот факт, что частое изменение Закона о долевом участии в строительстве (2018 году — в июле и декабре) приводит к тому, что и застройщики, и долевые участники не в состоянии отследить столь быстрое изменение законодательства. Из-за этого падает готовность их соблюдать. Во-вторых, постоянные изменения существенно ограничивают возможности планирования для бизнес-структур. Особенно сложно, когда новые правила принимаются в самом конце календарного года, что требует спешного пересмотра уже принятых бизнес-планов и бюджетов на следующий год. Однако закон хоть и суров, но это закон, и его надо соблюдать. Как известно, критерием истины является практика. Полагаем, что первые итоги радикальных нововведений в Закон об участии в долевом строительстве мы увидим уже к концу 2019 года.

Указом Президента РФ от 7 мая 2018 г. N204 утверждены стратегические задачи развития Российской Федерации на период до 2024 года. В числе этих задач — снижение уровня бедности в 2 раза, увеличение строительства жилья с 80 до 120 миллионов квадратных метров в год, что позволит ежегодно улучшать жилищные условия 5 млн. российских семей, дальнейшее развитие ипотечного кредитования, снижение ставок до 8 процентов, чтобы ипотека была доступной широким слоям населения.

В целях реализации названного Указа Президента РФ Правительством утвержден национальный проект «Жилье и городская среда». В его структуру заложены четыре федеральных проекта — «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» [5].

Одной из важнейших первостепенных задач национального проекта названо совершенствование механизмов финансирования жилищного строительства, в том числе посредством развития рынка ипотечных ценных бумаг и поэтапного перехода от привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости к другим формам финансирования жилищного строительства, обеспечивающим защиту прав граждан и снижение рисков для них. Безусловно, эти планы находят поддержку и одобрение в обществе, но для их реализации необходим надежный правовой механизм. Поэтому очень важно, чтобы законы принимались после глубокого и всестороннего обсуждения, с учетом мнений и предложений юристов, экономистов, профессионального сообщества строительной индустрии и различных социальных слоев общества.

ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон «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 N214-ФЗ. СПС Консультант Плюс, дата обращения 22.01.2019
2. Федеральный закон «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» от 29.07.2017 N218-ФЗ. СПС Консультант Плюс, дата обращения 23.01.2019
3. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 01.07.2018 N175-ФЗ. СПС Консультант Плюс, дата обращения 24.01.2019
4. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 25.12.2018 N478-ФЗ. СПС Консультант Плюс, дата обращения 24.01.2019
5. <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201807030063>
6. <http://www.garant.ru/hotlaw/federal/>

© Мищенко Вячеслав Иванович (vyacheslav-mischenko@mail.ru),
Гудков Анатолий Иванович (gudkovaniv@yandex.ru), Долотова Дарья Валерьевна (d.v.dolotova@mail.ru).
Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»

