

Артёмова Анастасия Сергеевна,

магистрант кафедры гражданского права и процесса

юридического института НИУ «БелГУ»

ПРОБЛЕМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ: РЕАЛЬНОСТЬ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Аннотация. Данная статья посвящена проблемам законодательства регулирования участия в долевом строительстве. Несмотря на положительную ситуацию в инвестиционной сфере, существуют и негативные факторы, влияющие на граждан страны и их финансовое положение. В последнее время участились случаи использования недобросовестных схем при продаже квартир в многоквартирных домах. Судебные разбирательства по вышеназванным вопросам всегда длятся долго, а деньги дольщикам без судебного решения никто не возвращает. Это отрицательно сказывается на их финансовом состоянии. На основании проведенных исследований и их анализа были выявлены недостатки существующей системы деятельности по долевого строительству, а также системы эскроу-счетов, которая была введена с 1 июля 2019 года.

Ключевые слова: долевого строительство, проблемы долевого строительства, недвижимость.

Annotation. This article is devoted to the problems of legislation regulating participation in shared-equity construction. Despite the positive situation in the investment sphere, there are also negative factors affecting the citizens of the country and their financial situation. Cases of using multi-apartment sales schemes have become more frequent. Court proceedings always last a long time, and no one returns money to shareholders without a court decision. This negatively affects the

financial condition of the capital holder. Based on the conducted studies and their analysis, the shortcomings of the existing system of shared-equity construction activities, as well as the proposed system of escrow accounts, which will be introduced from July 1, 2019, were identified.

Keywords: shared-equity construction, problems of shared-equity construction, real estate.

В силу ч. 1 ст. 40 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище. В современных экономических условиях одним из основных способов для реализации указанного права является участие гражданина в долевом строительстве. Вместе с тем, проблема «обманутых дольщиков» часто поднимается на разных уровнях, вплоть до обсуждения на высшем уровне.

Важнейшим источником информации о состоянии законности в данной сфере является единая информационная система жилищного строительства. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.09.2018 № 1133 «Об установлении адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» адрес <https://наш.дом.рф/> установлен в качестве адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства.

Согласно ч. 2 ст. 3.1 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» застройщик обязан раскрывать, в том числе фотографии строящихся (создаваемых) застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства (создания); схему планировочной организации земельного участка, выполненную в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных

сервитутов, объектов археологического наследия; извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности [2].

Данная система в совокупности со сведения ГосСтройНадзора и сведениями, представляемыми застройщиком, позволяет ежемесячно осуществлять мониторинг строительства объекта. Так, отсутствие изменений на фотографиях объекта в текущем месяце в сравнении с прошлым, может свидетельствовать о возможной задержке срока строительства, а значит и нарушении прав дольщиков. Примерная процентная готовность объекта изложена в ежемесячной проектной декларации, размещаемой в информационной системе, несоответствие процента готовности объекта проценту, отраженному в декларации может служить поводом для объявления застройщику предостережения о недопустимости нарушения закона. Неразмещение в системе каких-либо сведений, либо их несвоевременное размещение (позднее выкладывание фото, либо отсутствие фото) влечет административную ответственность, предусмотренную ст. 13.19.3 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации, которая рассматривается по существу органом государственного строительного надзора [3].

Рассмотрим различные схемы мошенничества:

1. Заключение предварительного договора купли-продажи вместо договора долевого участия. Такой договор направлен на то, чтобы избежать действия закона о долевом строительстве. Этот договор не содержит сроков и обязательств для застройщика, а также не гарантирует завершение строительства объекта.

2. Покупка векселя, подписание договора с банком, а не застройщиком, внесение средств на депозитный счет, а также заключение договора с посредником, например, подрядчиком или поставщиком строительных материалов. В части 1 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии

в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» говорится: «Закон регулирует отношения, связанных с привлечением средств граждан и юридических лиц...». А в части 1 статьи 5 Федерального закона цена контракта определяет размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства за строительство объекта долевого строительства. Из этого можно сделать вывод, что предусмотрена только денежная форма оплаты. Поэтому, решив платить в неденежной форме, недобросовестный застройщик может использовать этот недостаток, чтобы обойти требования закона. Это может привести к лишению дольщика прав и гарантий, предусмотренных 214-ФЗ, и, следовательно, он не может требовать соответствующей защиты.

3. Двойная или многократная продажа жилья дольщикам недвижимости или потенциальным покупателям. Компания продает квартиру через посредническую фирму или самостоятельно, скрывая тот факт, что эта квартира уже принадлежит собственнику. При наличии соглашения с дольщиком этот документ может быть подан с опозданием или намеренно не подан. В этом случае дольщик может не получить жилую площадь, но вернуть вложенные деньги.

4. Заключение договора при отсутствии разрешения на строительство от застройщика, что означает, что застройщик предлагает заключить договор на строительство объекта, строительство которого не планируется. К такой ситуации может относиться и отсутствие у застройщика документов, подтверждающих право аренды земельного участка. Договор с дольщиком может быть заключен в форме, предусматривающей минимизацию затрат и рисков для застройщика. Также стоит отметить отсутствие упоминания договора участия в долевом строительстве в Гражданском кодексе Российской Федерации. Этот факт может повлиять на решение сложных юридических вопросов в сфере долевого строительства, например, ситуация,

когда, несмотря на договор долевого участия, было заключено другое, но похожее соглашение с дольщиком [1].

Также существуют различные способы незаконного привлечения средств дольщиков:

1. Взыскание доплат с дольщиков, что не было предусмотрено договором долевого строительства.

2. Застройщик намеренно затягивает сроки сдачи жилого дома или продлевает срок строительства. Этот метод используется для получения дополнительных финансовых ресурсов от дольщиков или для реализации средств в других проектах, например, для завершения строительства здания, которое некоторое время назад предполагалось ввести в эксплуатацию. В этом случае шансов не получить жилье намного больше, чем в первом случае. Кроме того, если дольщик взял ссуду или ипотеку для заключения договора долевого строительства, его расходы удвоились бы, поскольку, несмотря на то, что он в состоянии погасить ссуду, он не получит обещанную квартиру.

3. Использование материалов или технологий нанесения, не соответствующих требованиям законодательства и стандартов качества, то есть некачественные ресурсы для строительства жилого дома. В документации застройщика все материалы могут соответствовать требуемым стандартам, но на самом деле это не так. При таком методе извлечения выгоды разница между полученными средствами и расходами переходит в руки мошенника. Это может повлечь за собой не только стоимость, но и многочисленные ремонты, которые связаны с возникновением различного рода проблем, например, из-за некачественных материалов, но также и прямую угрозу для здоровья граждан.

При анализе предложенной системы, которая станет обязательной для всех застройщиков в сфере долевого строительства, был выявлен ряд недостатков, например:

1. Если банк имеет возможность использовать деньги дольщиков в своей хозяйственной деятельности, то возникает риск убыточного финансирования. С появлением в банке негативных факторов, с ухудшением его экономического положения ситуация может быть неблагоприятной как для дольщиков, так и для застройщика. В случае банкротства банка дольщики могут получить назад только часть вложенных денег, имея при этом непогашенную задолженность перед застройщиком.

2. Остается неясным и вопрос о счетах условного депонирования (эскроу). Банк, выполняющий функцию хранения средств, может принимать вознаграждение. Также при выдаче застройщику денежных средств в кредит банк назначает определенный процент на заемные средства. В результате эти проценты также могут стать проблемой для застройщика или покупателя жилья, поскольку застройщик может поднять цену на жилье.

3. Возможность роста цен на жилую площадь, что невыгодно покупателю недвижимости. Причинами роста цены квадратного метра жилой площади станет снижение конкуренции на рынке, а, как следствие, уменьшение предложения.

Согласно ч. 1 ст. 15.4 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке. Таким образом, при осуществлении надзора в отношении каждого из застройщиков с июля 2019 года подлежит выяснению

наличие соглашения с одним из уполномоченных банках об условии открытия эскроу-счетов в данном банке.

Данная информация также размещается застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства на сайте нашдом.рф. При наличии сведений о привлечении денежных средств без использования счета эскроу, необходимо запросить сведения о движении денежных средств по счету застройщика в налоговой службе по месту его регистрации, привлечь к анализу выписки специалистов ГосСтройНадзора. В случае выявления привлечения средств без использования эскроу, содеянное образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ (до 3 млн), либо по ст. 200.3 УК РФ (свыше 3 млн). Указанные меры, направленные на повышение эффективности прокурорского надзора, определение приоритетных источников получения информации, способствуют улучшению качественных показателей работы прокуратуры района в сфере соблюдения прав участников долевого строительства, а также позволяют обеспечить количественные показатели работы, соответствующие состоянию законности на поднадзорной территории. Вместе с тем данные меры не являются исчерпывающими и требуют дальнейшего обсуждения в научной и профессиональной среде.

Список литературы

1. Федеральный закон № 304-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» // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314260/
2. Приказ Минстроя России от 12.08.2016 № 560 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан» //

[Электронный ресурс]. – Режим доступа:
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_210202/

3. Яковлев, И. С. Развитие института участия в долевом строительстве в России. / И. С. Яковлев. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2020. — № 5 (295). — С. 243-248.