

**ЗАЩИТА ПРАВ ГРАЖДАН,
УЧАСТВУЮЩИХ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ**

**Авакян
Каринэ
Сирасовна**

кандидат философских наук, доцент кафедры
«Коммерческое и предпринимательское право»,
Донской государственной технической университет
(344010, Россия, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1)
E-mail: mail8386@mail.ru

**Шумилина
Анастасия
Борисовна**

кандидат юридических наук, доцент кафедры
«Коммерческое и предпринимательское право»,
Донской государственной технической университет
(344010, Россия, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1)
E-mail: nashum82@mail.ru

Аннотация

Настоящая статья рассматривает проблемные вопросы долевого участия в строительстве граждан, а также защиты прав дольщиков от недобросовестных застройщиков и предпринимаемых государством мер для защиты граждан-участников долевого строительства

Ключевые слова: *недвижимость, долевое строительство, рынок жилья, ипотека, ипотечное кредитование, инвестиции, защита прав дольщиков, фонд защиты прав дольщиков, эскроу-счет.*

В последние несколько лет (2014 – 2017 гг.) рынок недвижимости стабильно сокращается в результате влияния кризисных явлений в экономике, изменений курса валют, учетной ставки ЦБ РФ, изменения процентных ставок по ипотеке, роста налогов, стоимости стройматериалов, изменение объемов строительства жилья и т. д. На рынке первичной и вторичной недвижимости наблюдаются разные тенденции. Если рынок вторичной недвижимости сокращается на протяжении нескольких лет, в том числе, снижаются такие показатели, как количество сделок, цена недвижимости, то рынок строящегося жилья при поддержке государства (за счет государственной программы по субсидированию ипотечных ставок) снижается не так существенно.

Тенденцию снижения спроса на недвижимость специалисты наблюдают уже давно. Обратную тенденцию показывает предложение на рынке недвижимости. Строительство жилья ведется большими темпами: количество возведенных зданий растет с каждым годом, соответственно, предложение на рынке, прежде всего, эконом жилья растет также большими темпами. Однако говорить о превышении предложения над спросом пока не приходится, т. к. у населения имеется отложенный спрос, который пока не удовлетворен. Сжатие спроса на недвижимость происходит за счет сокращения платежеспособного спроса, т. к. за период 2015 – 2018 гг. и реальные, и номинальные доходы населения резко сократились, а также снизился объем сбережений, как за счет потребления, так и за счет потерь населения, связанных с резким падением курса российского рубля. Это приводит к тому, что население откладывает приобретение жилья.

Сдерживает развитие рынка недвижимости ряд таких факторов, как контроль государства над земельными участками, предназначенными для строительства высотных зданий, и высокая стоимость приобретения этих участков, а также подключения к ним инженерных сетей ресурсоснабжающих организаций (естественных монополий – поставщиков коммунальных ресурсов), различные административные барьеры. Все указанные факторы приводят к росту себестоимости жилья и непропорционально высокой

стоимости квадратного метра. И хотя за период 2015 – 2017 гг. стоимость квадратного метра снизилась (см. рис.1): подействовало влияние сокращения спроса, в связи с кризисными явлениями в экономике, снижение это не значительно. В 2018 г. специалисты не ожидают резкого изменения тенденций, некоторые считают, что, возможно, спрос на недвижимость начнет восстанавливаться в 2019 – 2020 гг.

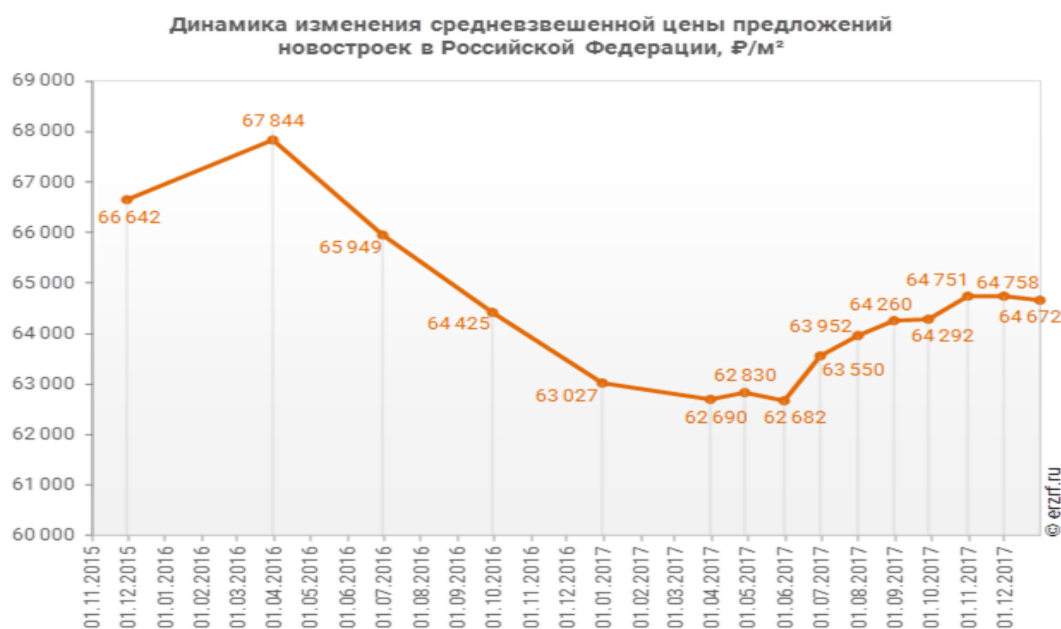


Рис. 1 по данным сайта Единый реестр застройщиков [1]

Одним из наиболее распространенных способов приобретения недвижимости, а также инвестирования средств населения в строительство. Федеральный закон 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» регулирует отношения, которые связаны с привлечением денежных средств для строительства объектов недвижимости, в т. ч. жилья в многоквартирных домах, и правом собственности на построенные объекты. Участниками долевого строительства могут быть как граждане, так и юридические лица: компания-застройщик – юридическое лицо, после окончания строительства обязуется передать построенный объект в собственность участника долевого строительства.

Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» призван был упорядочить отношения по привлечению денежных средств для строительства жилья, стимулировать застройщиков на строительство многоквартирных домов с меньшим объемом собственных средств, с тем, чтобы население стало инвестором собственного жилья.

Выгода участия в долевом строительстве для граждан состоит в том, что цена на строящийся объект ниже предложений вторичного рынка (особенно в начале строительства), приобретается новое жилье, с новыми параметрами (площадь, планировки, конфигурация мест общего пользования, этажность и т. д.), ипотека на строящееся жилье в настоящее время за счет госпрограммы намного дешевле по сравнению с ипотекой на вторичном рынке (от 7 – 8 % в год), что и привлекает многих граждан участвовать в данной схеме финансирования жилья. Однако в данном институте имеются также и проблемы: высокий риск разорения строительных компаний и мошеннических действий, и, следовательно, риск потери вложенных денег или увеличение сроков строительства. Гражданин получает пустую квартиру («голые стены»), для возможности проживать в

которой необходимо вложить еще значительную сумму денег. В районах новой застройки обычно отсутствует социальная инфраструктура (магазины, школы, детские сады, больницы и т. д.).

Несмотря на законодательное регулирование долевого участия в строительстве, а также принимаемые изменения в законе и иных нормативных актах, проблема обманутых дольщиков и обанкротившихся компаний-застройщиков остается актуальной и острой. Данная проблема не находит своего решения многие годы. По данным Минстроя и ЖКХ РФ всего в стране насчитывается 830 проблемных объектов в разных регионах, при этом в 2017 г. Ростовская область лидировала по количеству недостроенных и не введенных в эксплуатацию объектов – 67. [2] По планам, разработанным в регионах, 139 из них должны быть достроены в 2017 г., 187 – в 2018-м, 160 – в 2019-м, 97 – в 2020-м, 19 – в 2021-м, но ещё не принято решение по 228 недостроенным объектам. В 2017 г. субъектами Российской Федерации восстановлены права обманутых граждан-участников строительства 140 проблемных объектов, т. е. более 6 000 семей восстановлены в правах [3].

Обман дольщиков является следствием отсутствия правовых механизмов защиты граждан, участвующих в долевом строительстве: с помощью различных схем застройщики уходят от ответственности перед дольщиками, что приводит к затягиванию сроков строительства, к «двойным продажам» объекта нескольким лицам, к выводу денежных средств дольщиков и к прочим махинациям. За более чем десятилетний срок существования закона о долевом участии в строительстве так и не найден правовой механизм, гарантирующий гражданам защиту денежных средств, направленных на финансирование жилья.

В связи с ростом количества обманутых дольщиков и замороженных строительных объектов в последние годы законодатель внес много изменений в механизм долевого участия, пытаясь найти баланс между безопасностью вложений населения и увеличением нагрузки на предпринимателей, а, именно, в период 2014 – 2017 гг. введен новый порядок, предусматривающий страхование каждого договора долевого участия в страховой компании, изменения размера уставного капитала, поручительства банка, раскрытия информации о строительстве, формирования фонда для помощи обманутым дольщикам и т.д.

Право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве имеет застройщик, отвечающий на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации следующим условиям: уставный капитал застройщика должен быть полностью сформирован и быть не менее минимального размера, указанного в законе. Застройщик не должен быть в процессе ликвидации, приостановления деятельности или банкротства, не может находиться в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), иметь недоимки по налогам и сборам, руководство застройщика не должно иметь судимости или быть дисквалифицированным, оплата цены договора дольщиком производится только после государственной регистрации договора. Изменен порядок расходования денежных средств застройщиками, т. е. застройщик имеет право расходовать средства дольщика только на строительство того объекта, который был им профинансирован, и запрещено направлять на строительство других объектов [4].

К еще одним предусмотренным законом механизмам защиты исполнения обязательств по передаче построенного жилья дольщикам можно отнести страхование ответственности застройщика или поручительство банка. Застройщик должен застраховать свою ответственность перед дольщиком за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по договору долевого участия в страховой компании или в обществе вза-

имного страхования гражданской ответственности застройщиков. Такой механизм защиты дольщиков предусматривал, что в случае банкротства компании-застройщика, страховая компания могла бы возместить дольщикам потерянные деньги. Однако, практика применения данных положений закона за три года показала несколько иные результаты. Главная проблема заключается в неспособности страховых компаний произвести выплаты гражданам-участникам долевого строительства.

Так, например, в г. Ростове-на-Дону ответственность компаний-застройщиков ЖК «Европейский», строительство которого вели несколько застройщиков, была застрахована двумя страховыми компаниями. В настоящее время застройщики находятся на разных стадиях банкротства. В 2016 году ЦБ РФ отозвал лицензии у страховых компаний с последующим банкротством. Причем такая ситуация не единична – в разных регионах происходят похожие ситуации. Таким образом, страхование ответственности застройщика не стало гарантией для сохранности средств дольщиков. [5]

Вместе с тем, можно согласиться с утверждением Исаковой Ю. И., что организация стабильной системы норм и процедур, которые регулируют и обеспечивают необходимое взаимодействие между обществом и властью, разнообразными политическими акторами, образует институциональную основу трансформационных процессов современного российского общества [6, с. 8 – 15; 7].

Так, например, Областной закон «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области» от 13 июля 2013 года №1145-ЗС предполагает меры поддержки граждан – обманутых дольщиков в виде субсидий объединениям таких граждан и инвесторам в целях ввода в эксплуатацию жилых домов, подключения к инженерным сетям, предоставления застройщику свободных земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов взамен достройки проблемных объектов. Несмотря на все законодательные инициативы, в 2017 г. в Ростовской области не было достроено и введено в эксплуатацию ни одного проблемного объекта.

С 1 июля 2017 г. вступили в силу изменения к закону о долевом участии, направленные на развитие проектного финансирования строительства банком с использованием счетов эскроу (ст. 860.7 ГК РФ), которые позволяют сохранить привлеченные дольщиками средства на отдельном счете. Согласно ст. 860.7 ГК РФ банк открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от участника долевого строительства (депонента) с тем, чтобы в дальнейшем передать их компании-застройщику (бенефициару) после возникновения предусмотренных договором между застройщиком, банком и участником строительства оснований. Участник долевого строительства не может снять деньги с такого счета, кроме того, на эти средства банк начисляет проценты. Банк имеет возможность кредитовать застройщика для строительства жилого фонда.

После ввода объекта в эксплуатацию и передачи гражданам, участвующим в долевом строительстве, деньги со счета эскроу передаются застройщику для погашения банковских кредитов. Для сохранения денежных средств ограничивается круг банков, имеющих право вести счета эскроу дольщиков. С 01.01.2019 года такой порядок будет обязателен. Законодатель пытается максимально защитить граждан, участвующих в долевом строительстве, путем введения процедуры проектного финансирования. Недостаток этих положений заключается в том, что проектное финансирование с использованием банковского кредита неизбежно приведет к удорожанию стоимости жилья. Если данная схема начнет функционировать, стоимость квадратного метра жилья вырастет на сумму процента по кредиту.

Изменения, вступившие в силу 1 января 2017 г., для увеличения прозрачности деятельности застройщиков предполагают создание единого реестра застройщиков на всей территории РФ, а также создание компенсационного фонда на случай банкротства

застройщика. С 1 января 2017 г. все застройщики должны вносить отчисления в компенсационный фонд в отношении строящихся объектов недвижимости, если первый договор зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости после 1 января 2017 г.

Учредителем фонда является государство в лице Министерства строительства РФ. «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» начал работать 20 октября 2017 года в форме публично-правовой компании на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 года № 1231, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 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».

Все застройщики по объектам строительства, в которых еще не зарегистрирован ни один договор участия в долевом строительстве, обязаны отчислять в фонд 1,2 % от стоимости каждого договора, при этом неуплата такого взноса застройщиков влечет приостановку государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Основные задачи фонда:

реализация государственной жилищной политики, создание единого государственного компенсационного фонда, повышение гарантии защиты прав дольщиков, выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, финансирование за счет средств компенсационного фонда завершения строительства многоквартирных домов, строительство которых приостановлено из-за банкротства застройщиков.

Основной функцией компенсационного фонда является выплата пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков дольщикам в размере суммы, уплаченной дольщиком на строительство строящегося объекта недвижимости. Данный фонд является дополнительной мерой защиты прав граждан-участников строительства. Кроме того, фонд ведет реестр компаний-застройщиков, в котором дольщикам предоставляется возможность проверить информацию о деятельности своего застройщика на сайте фонда – фонд214.рф, в частности, внесен ли взнос по его договору долевого участия компанией-застройщиком.

По данным на 09 марта 2018 г. 584 застройщика взаимодействуют с Фондом и перечислили взносы в фонд. По данным Единой информационной системы жилищного строительства Минстроя РФ зарегистрировано более 7 905 договоров долевого участия в строительстве [8].

Говорить об эффективности этой меры поддержки вследствие отсутствия практики применения пока не представляется возможным. С одной стороны, эта мера повышает прозрачность деятельности застройщиков, формируются денежные средства, которые могут поддерживать граждан – участников долевого строительства в случае банкротства компании-застройщика, с другой стороны, цена новостроек вырастет за счет высокого взноса с фонд – 1,2 % от стоимости объекта инвестирования, увеличится количество использования серых и черных схем при строительстве многоквартирных домов (например, использование предварительных договоров, с уплатой дольщиком всей суммы застройщику, или покупки векселя, т. е. способы инвестирования при которых гражданин будет исключен из новой системы защиты прав дольщиков). Необходимо также учитывать ситуацию с банкротствами застройщиков. В России в октябре обанкротилось почти 70 застройщиков. Всего в стране около 2,5 тыс. застройщиков, таким образом, можно говорить об уходе с рынка мелких и средних компаний и укрупнения застройщиков.

С 01.01.2018 г. компания-застройщик должна направлять проектную декларацию в контролирующий орган посредством сети Интернет, путем заполнения электронной

формы с использованием квалифицированной электронной подписи, до заключения первого договора долевого участия. Минстрой РФ определил такой сайт – Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС) [9].

Несмотря на все меры, применяемые государством для упорядочения рынка и повышения ответственности застройщиков, количество недостроенных объектов продолжает расти и количество недобросовестных застройщиков существенно не уменьшается. Практика показывает, что правовые механизмы не дают возможности защитить граждан в полной мере от мошеннических действий застройщиков, поэтому на совещании Правительства Президент РФ дал поручение Правительству о необходимости поэтапного отказа от такого понятия, как долевое участие в строительстве [9].

Президентом страны принято решение в связи с невозможностью обеспечить защиту прав участников долевого строительства, поэтапно в течение 3 – 5 лет отказаться от долевого участия в строительстве граждан и осуществлять постепенный переход к проектному финансированию застройщиков банковской системой.

Литература

1. Средняя цена 1 кв. м. новостройки в РФ всегда возвращается к стоимости 15-20 баррелей нефти – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/press/subekty-rf-predostavyat-v-minstroy-rossii-obnovlennyye-dorozhnye-karty-po-resheniyu-problem-obmanutykh/>, [свободный доступ], дата обращения 23.01.2018 .
2. Ростовская область оказалась российским лидером по числу недостроенных объектов долевого строительства – [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.donnews.ru/Rostovskaya-oblast-okazalas-rossiyskim-liderom-po-chislu-nedostroennykh-obektov-dolevogo-stroitelstva_31316, [свободный доступ], дата обращения 23.01.2018.
3. Доляшки 140 проблемных объектов получили в 2017 году возможность въехать в новое жилье – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/press/dolshchiki-140-problemnykh-obektov-poluchili-v-2017-godu-vozmozhnost-vekhat-v-novoe-zhile/>, [свободный доступ], дата обращения 23.01.2018 .
4. Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «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».
5. Приказ ЦБ РФ №ОД-1873 от 16 июня 2016 года «Об отзыве лицензий...».
6. Исакова Ю. И., Пчельников М. В. Институциональные возможности развития гражданского контроля при решении проблем экологического благополучия территорий на местном уровне // Социально-гуманитарные знания. 2015. № 11.
7. Протокол заседания Совета по стратегическому планированию и приоритетным проектам от 20.12.2017 – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://kremlin.ru/events/councils/56649>-[свободный доступ], дата обращения 23.01.2018.
8. Единая информационная система жилищного строительства Минстроя РФ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://наш.дом.рф> -[свободный доступ], дата обращения 09.03.2018
9. Единый реестр застройщиков <https://erzrf.ru/news/v-yanvare-zastroyshchiki-nachnut-zapolnyat-proyektnyye-deklaratsii-tolko-na-sayte-www.dolminstroyrf.ru>

Avakian Karine Sirasovna, Candidate of philosophical Sciences, Associate Professor of the Department of commercial and business law, Don state technical university (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, 1344000, Russian Federation).

E-mail: mail8386@mail.ru

Shumilina Anastasiya Borisovna, Candidate of legal sciences, Associate Professor of the Department of commercial and business law, Don state technical university (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, 1344000, Russian Federation).

E-mail: nashum82@mail.ru

PROTECTION OF THE RIGHTS OF CITIZENS PARTICIPATING IN SHARED CONSTRUCTION OF HOUSING

Abstract

This article considers the problematic issues of equity participation in the construction of citizens and the protection of rights of investors from nedobrosovestnyh developers and state measures for the protection of citizens-participants of shared construction

Keywords: real estate, equity construction, housing market, mortgage, mortgage lending, investments, protection of shareholders' rights, Fund for protection of shareholders' rights, escrow account.

УДК 347.61

DOI: 10.22394/2074-7306-2018-1-2-98-101

ФАКТИЧЕСКИЕ БРАЧНЫЕ ОТНОШЕНИЯ И ПРОБЛЕМЫ СОВРЕМЕННОГО ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТРАНСФОРМАЦИИ СЕМЬИ

Зубарева

Ольга

Григорьевна

кандидат юридических наук, доцент кафедры
гражданского и предпринимательского права
Южно-Российский институт управления – филиал
Российской академии народного хозяйства
и государственной службы при Президенте РФ
(344002, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 70).
E-mail: zubareva@yandex.ru

Аннотация

Статья посвящена анализу проекта ФЗ №368962-7 «О внесении изменений в СК РФ» (по вопросу о статусе фактических брачных отношений) и целесообразности изменений законодательства (СК РФ), в части регулирования фактических брачных отношений. Статья написана на основе заключения автора, направленного в Комитет Совета Федерации по законодательству и государственному строительству.

Автором высказывается идея необходимости взвешенного подхода при решении вопроса о внесении изменений в Семейный кодекс.

Ключевые слова: семейное законодательство, трансформация семьи, фактические брачные отношения.

На портале Государственной Думы был выложен проект ФЗ № 368962-7 «О внесении изменений в СК РФ» (по вопросу о статусе фактических брачных отношений) [1]. Внесен проект депутатом – членом Совета Федерации А. В. Беляковым. В проекте предлагается придать законодательный статус фактическим брачным отношениям. Для этого ввести в Семейный кодекс: определение и признаки фактических брачных отношений (ст. 15.1 СК