

## ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ, РЕТРОСПЕКТИВА И ПЕРСПЕКТИВА ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

А.В. Константинова, магистрант

Московский финансово-юридический университет  
(Россия, г. Москва)

DOI: 10.24411/2500-1000-2019-11724

**Аннотация.** Цель выполненного исследования заключается в изучении ключевых вех развития законодательства о долевом строительстве, определении актуальных проблем и нововведений в данной сфере. Используются методы ретроспекции, анализа, моделирования. Актуальность исследования обусловлена проблемами правового регулирования участия в долевом строительстве, детерминировавших фактическое упразднение института долевого строительства и переход к банковскому кредитованию и иным формам финансирования, минимизирующим риск для граждан. В работе рассматривается историческая ретроспектива формирования и становления института долевого строительства, выявляются ключевые проблемы правового регулирования данной сферы, анализируются нововведения в законодательстве долевого строительства. Оцениваются основополагающие преимущества и недостатки новой модели долевого строительства.

**Ключевые слова:** долевое строительство, участие в долевом строительстве, правовое регулирование, институт долевого строительства, «обманутые дольщики».

История долевого строительства в Российской Федерации датируется 90-ми годами XX-го века, ознаменовавшимися структурной трансформацией отечественной экономики, радикальным реформированием правовой и экономической систем. Именно переход на рыночные рельсы, характеризовавшийся прекращением государственного финансирования жилищного строительства и отсутствием доступного проектного финансирования, детерминировал формирование института долевого строительства. Ключевыми факторами востребованности долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в обозначенный период явились:

1) возможность приобретения объекта долевого строительства по стоимости, значительно уступающей стоимости аналогичного объекта на «вторичном рынке», а также возможность оплаты объекта на условиях рассрочки – для населения;

2) возможность получения денежных средств в целях возведения объектов недвижимости без выплаты процентов – для застройщиков [9].

Процесс привлечения финансовых ресурсов населения в сектор жилого строительства не был легализован вплоть до

2005 года. Отношения по долевому строительству регулировались исключительно договорами инвестирования (договоры участия в долевом строительстве), базировавшиеся на общих положениях об обязательствах, сделках и договорах, а также положениях законодательства Российской Федерации об инвестиционной деятельности. Помимо того, популярностью на рынке недвижимости пользовались договоры подряда, совместной деятельности, уступки требования (цессии), а также различные договоры, не предусмотренные законодательством. Вне зависимости от формы договоров, их основополагающие положения являлись совершенно тождественными: гражданин, именуемый в договоре инвестором или дольщиком, обязывался погасить часть стоимости строительства многоквартирного дома, а организация-застройщик, в свою очередь, осуществить в обозначенные сроки постройку данного многоквартирного дома, обеспечить его ввод в эксплуатацию и передать гражданину в собственность определенную договором квартиру.

Отсутствие нормативно-правовой базы в сфере долевого строительства сформировало благоприятную среду для реализации мошеннических схем со стороны за-

стройщиков. Наиболее распространенным видом мошенничества являлась «двойная продажа» квартир, представляющая собой продажу недвижимости сразу нескольким покупателям. Указанная проблема была нивелирована введением Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве), обязавшего регистрировать договор участия в долевом строительстве в Росреестре и наделившего данный орган правами государственного контроля и надзора в области долевого строительства [8]. Несмотря на принятые меры, складывавшиеся в сфере долевого строительства правоотношения, продолжали оставаться одними из самых проблемных в правовой системе Российской Федерации. Об этом свидетельствовала набиравшая масштабы проблема «обманутых дольщиков», трансформировавшаяся в огромную социальную драму. Согласно официальным статистическим данным, обнародованным депутатом Госдумы от партии «Единая Россия» Александром Хинштейном, по состоянию на 2015 год в федеральный реестр пострадавших было внесено более 80 тысяч граждан. По оценкам экспертов, ежегодные инвестиции в долевое строительство со стороны населения составляли порядка 1 триллиона рублей.

Вышеизложенное обусловило необходимость реформирования правового регулирования долевого строительства, в связи с чем в 2016 году разработаны и введены законы, вносящие ряд существенных поправок в Закон о долевом строительстве. В первую очередь, законодателем установлена уголовная ответственность за привлечение денежных средств населения в целях строительства в нарушение требований Закона о долевом строительстве, закрепленная в статье 200.3 УК РФ. Согласно ст. 200.3 УК РФ, уголовная ответственность наступает в случае незаконного привлечения денежных средств граждан в крупном размере (более трех миллионов рублей) или совершенное группой лиц по предварительному сговору. Лицо, совер-

шившее преступление, предусмотренное этой статьей, освобождается от уголовной ответственности, если сумма привлеченных денежных средств возмещена в полном объеме и (или) если указанным лицом приняты меры по введению строительного объекта в эксплуатацию.

На взгляд отечественного правоведа А.Р. Кирсанова [6], данный пункт является крайне дискуссионным, поскольку позволяет дальнейшее привлечение денежных средств населения с нарушениями законодательства в случае заявления застройщика об уверенности в завершении строительного объекта и обеспечении его ввода в эксплуатацию. Также автор статьи солидарен с А.Р. Кирсановым в вопросе о нецелесообразности и некорректности использования формулировки «нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве», подводящей строительные компании под уголовную ответственность за любое нарушение Закона о долевом строительстве. При этом, основополагающие нарушения в области долевого строительства связаны, как правило, с нецелевым использованием денежных средств населения, самовольным строительством и привлечением денежных средств граждан способами, не предусмотренными Законом о долевом строительстве. Последнее из указанных нарушений необходимо прямо отразить в статье 200.3 УК РФ.

Следующими важнейшими нововведениями в сфере нормативно-правового регулирования участия в долевом строительстве выступили:

- 1) запрет занимать руководящую должность лицам, имеющим судимость по экономическим преступлениям;

- 2) публикация на официальном интернет-сайте достоверной информации, охватывающей основные хозяйственно-экономические показатели и финансовое положение компании-застройщика, а также сведения о реализуемом проекте;

- 3) создание Единого реестра застройщиков и компенсационного фонда долевого строительства, в который компании-застройщики обязаны перечислять 1,2% от суммы каждого заключаемого договора долевого участия [4].

Несмотря на систематическое реформирование института долевого строительства, внесение многочисленных корректировок в законодательство, принятие 6 федеральных законов, значительно трансформировавших правила долевого строительства, проблемы правового регулирования участия в долевом строительстве продолжали масштабироваться [5]. Все это инициировало отказ от механизма привлечения денежных средств граждан в порядке долевого участия к финансированию строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости через кредитные организации. Ключевым нововведением стала законодательно установленная необходимость открытия счетов эскроу, предусматривающая следующий алгоритм расчетов по договору участия в долевом строительстве:

1) открытие счета эскроу на основании зарегистрированного договора участия в долевом строительстве;

2) хранение денежных средств дольщиков на счетах эскроу до получения квартиры от компании-застройщика;

3) подписание передаточного акта сторонами договора об участии в долевом строительстве и перечисление банком денежных средств со счетов эскроу застройщику.

Согласно Плану мероприятий («дорожной карте»), утвержденному 21 декабря 2017 года Председателем Правительства РФ Д.А. Медведевым, осуществление перехода к использованию счетов эскроу дифференцируется на два основополагающих этапа:

1. Переходный этап (с 1 июля 2018 по 30 июня 2019 года), предполагающий заключение договоров участия в долевом строительстве как с использованием механизма счетов эскроу, так и с привлечением денежных средств населения напрямую застройщиком.

2. Завершающий этап (с 1 июля 2019 по 31 декабря 2020 года), предполагающий заключение всех договоров участия в долевом строительстве с использованием механизма счетов эскроу.

Как справедливо отмечает А.Р. Кирсанов [7], центральная проблема перехода к новой модели долевого строи-

тельства заключается в высоких кредитных ставках, детерминирующих необходимость возмещения выпадающих объемов финансирования со стороны застройщиков, следствием чего станет существенный рост стоимости первичной недвижимости, сокращение покупательского спроса и снижение объемов жилищного строительства. Это, в свою очередь, контрастирует с социальной политикой государства, направленной на обеспечение российских семей доступным и комфортным жильем, что отражено в Указе Президента РФ от 7 мая 2012 года № 600. Соответственно, важнейшим фактором эффективного перехода к проектному финансированию служит планомерное снижение кредитных ставок, процесс которого по прогнозам специалистов займет несколько лет.

Преимуществом новой модели долевого строительства является обеспечение максимальной безопасности граждан от мошенничества со стороны недобросовестных застройщиков. Контроль застройщика гарантируется:

1) уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ, на территории которого возводится строительный объект;

2) Фондом защиты прав участников долевого строительства;

3) уполномоченным банком.

Застройщики обязуются подтверждать права на привлечение денежных средств участников долевого строительства, предоставлять финансовую отчетность за последний отчетный год, а также проектную декларацию в случае отклонения от утвержденного графика, что не просто препятствует, а полностью исключает возможность нецелевого использования денежных средств со счетов эскроу.

Акцентируя внимание на перспективах дальнейшего развития законодательства о долевом строительстве, необходимо отметить важность решения следующих задач:

1) исключение нерациональных, излишних требований к компаниям-застройщикам (полное отсутствие недоимок по налогам и сборам (которые, следует отметить, могут образоваться из-за разных способов расчетов), запрет на строи-

тельство более чем по одному разрешению на строительство и т.д.);

2) полное раскрытие сведений о застройщиках, группах и холдингах, к которым они принадлежат;

3) восстановление репутации института долевого строительства;

4) осуществление государственного контроля и надзора над строительной деятельностью специализированных застройщиков без радикальных, неразумных требований.

#### Библиографический список

1. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 16.10.2019) // СЗ РФ. 17.06.1996. N 25. ст. 2954.

2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2004. 31 декабря.

3. Указ Президента РФ от 7 мая 2012 г. N 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» // СЗ РФ. 2012. 7 мая.

4. Борсова Ж.П., Бондарев М.Ю. Правовое регулирование участия в долевом строительстве (вопросы судебной практики) // Вестник арбитражного суда Московской области. 2019. № 1.

5. Кирсанов А.Р. «Недопрописанные нормы», или особенности юридической техники законодательства о долевом строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 11.

6. Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6.

7. Кирсанов А.Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 2.

8. Лиликова О.С. Актуальные вопросы долевого участия в строительстве жилья // Вопросы российского и международного права. 2019. № 9.

9. Петрухин М.В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2010.

### SHARING CONSTRUCTION: CURRENT PROBLEMS, RETROSPECTIVE AND PROSPECT OF LEGAL REGULATION

**A.V. Konstantinova, Graduate Student**  
**Moscow Finance and Law University**  
**(Russia, Moscow)**

**Abstract.** *The purpose of the study is to study the key milestones in the development of legislation on shared construction, to identify urgent problems and innovations in this area. The methods of retrospection, analysis, modeling are used. The relevance of the study is due to the problems of legal regulation of participation in shared construction, which determined the actual abolition of the institution of shared construction and the transition to bank lending and other forms of financing that minimize risk for citizens. The paper considers a historical retrospective of the formation and establishment of the institution of shared construction, identifies key problems of legal regulation of this sphere, analyzes the innovations in the legislation of shared construction. The fundamental advantages and disadvantages of the new shared construction model are evaluated.*

**Keywords:** *shared construction, participation in shared construction, legal regulation, the institution of shared construction, deceived equity holders.*