

УДК 347.132.1

**ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОЛЕВОГО
УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

Н.А. Гребцова

студентка 1 года обучения магистратуры,

Академии права и национальной безопасности

ЧОУ ВО ЮУ(ИУБиП)

Научный руководитель:

Т.Ю. Кулик,

к.ю.н., доцент

кафедры «Гражданско-правовые дисциплины»

Аннотация: статья посвящена проблеме регулирования гражданско-правовых отношений участников долевого строительства и застройщиков при строительстве многоквартирных домов. Данная проблема исследуется в свете внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ, вступающих в силу в 2017 году.

Ключевые слова: долевое участие в строительстве, дольщик, застройщик, проектная декларация, эскроу-счет, компенсационный фонд.

**PARTICULAR QUALITIES OF LEGAL REGULATIONS OF EQUITY
PARTICIPATION IN THE CONSTRUCTION OF APARTMENT
BUILDINGS**

N.A. Grebtsova

Scientific advisor

T.U. Kulik

Annotation: The article concerns the problem of controlling civil relations equity holders and developers in the construction of apartment buildings. This problem is investigated in the light of changes in the Federal Law which entered into force in 2017.

Keywords: equity participation in the construction, developer, project declaration, fund of compensation.

Актуальность данного исследования продиктована интересом юристов к проблеме правового регулирования отношений дольщиков и застройщиков

при строительстве многоквартирных домов в свете изменения Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [4, 6]. Увеличение в последнее время темпов роста строительства многоквартирных домов с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц (дольщиков), с одной стороны, недостаточная защищенность интересов дольщиков и неэффективное регулирование ответственности застройщиков, с другой стороны, привели к необходимости внесения изменений в существующий Закон № 214-ФЗ.

Как известно, данный закон был принят 30 декабря 2004 г. в целях государственного правового регулирования отношений участников долевого строительства на первичном рынке недвижимости. До появления рассматриваемого закона не существовало единой законодательной и правоприменительной практики, равно как и документов, чётко регулирующих эту сферу [5]. Гражданский Кодекс Российской Федерации и иные нормативные акты не предусматривали такого понятия, как «участие в долевом строительстве», не смотря на это, оно широко использовалось участниками гражданско-правовых отношений [1. С. 12].

Необходимо отметить, что за время существования закона о долевом строительстве в него неоднократно вносились изменения, основная цель которых заключалась в попытке защитить покупателей (дольщиков). Сложные экономические условия настоящего времени привели к возрастанию риска появления недостроенных объектов. Это обстоятельство, по мнению законодателей, привело к необходимости внедрения новых механизмов защиты инвесторов. Существующий Федеральный закон № 214ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» так и не смог предоставить дольщикам абсолютной гарантии возвращения вложенных средств [2. С. 56]. Ситуацию также не удалось изменить с принятием последних нововведений в 2014 году, которые установили более

жесткие требования к страховым компаниям, выдающим гарантии застройщикам [3. С. 207].

В связи с этим, законодателями разработаны новые поправки в закон о долевом строительстве, которые будут вводиться в несколько этапов с 1 января и 1 июля 2017 года для того, чтобы у участников рынка долевого строительства была возможность перестроиться. Отметим, что это тринадцатая редакция данного закона, за время его существования с 2004 года. Закон предлагается менять комплексно, не ограничиваясь одной мерой. Почти в каждую статью существующего Закона № 214-ФЗ внесены изменения. К ним, среди прочих, относятся: положения о поручительстве и счетах эскроу, информационная открытость застройщика, финансовая устойчивость строительной компании, вводится дополнительный механизм финансирования строительства, создание компенсационного фонда, с помощью которого обманутые дольщики будут иметь возможность получения средств для завершения строительства.

Рассмотрим вышеперечисленные изменения более подробно:

1. Создание единого реестра застройщиков. Данный реестр будет государственным информационным ресурсом. Порядок ведения и содержание сведений единого реестра застройщиков будет прописан в постановлении Правительства РФ (ст. 23.1 Закона № 214-ФЗ дополнительно включены Законом № 304-ФЗ).

2. Застройщик, как и ранее, обязан размещать проектную декларацию в интернете, состав обязательной информации расширяется, при этом говорится об ответственности застройщика за актуальность предоставляемой информации (ст. 3.1 Закона № 214-ФЗ в редакции Закона № 304-ФЗ).

3. Пользоваться возможностью привлечения средств дольщиков смогут только те застройщики, уставной капитал которых полностью оплачен. Минимальный размер уставного капитала привязывается к площади

всех возводимых им объектов долевого строительства (ч. 2.1 ст. 3 Закона № 214-ФЗ в редакции Закона № 304-ФЗ).

4. Привлечение средств граждан для участия в долевом строительстве будет регулироваться новым механизмом. Это специальные эскроу-счета в банках (ст. 15.4, ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ дополнительно включены Законом № 304-ФЗ).

5. Конкретизировали требования, которым должна соответствовать реклама, связанная с привлечением денежных средств дольщиков (ч. 1.1 ст. 20 Закона № 214-ФЗ в редакции Закона № 304-ФЗ).

6. Прописаны технические формальности, относящиеся к особенностям осуществления государственной регистрации договора долевого участия в строительстве и договора об уступке прав требований (ч. 4.1 ст. 4 Закона № 214-ФЗ в редакции Закона № 304-ФЗ и ч. 3, ч. 4 ст. 11 Закона № 214-ФЗ дополнительно включены Законом № 304-ФЗ).

7. Создание компенсационного фонда, который формируется за счёт обязательных взносов застройщиков. Определяется размер взноса: не более 1% от планируемой стоимости строительства (ст. 23.2 Закона № 214-ФЗ дополнительно включены Законом № 304-ФЗ).

8. Нормы Закона № 214-ФЗ теперь также распространяются на строительство жилых домов блокированной застройки, состоящих из трёх или более блоков (ч. 2.3 ст. 1 Закона № 214-ФЗ в редакции Закона № 304-ФЗ).

Представляется, что споры с участием застройщиков и участников долевого строительства можно рассматривать в упрощенном порядке [7. С. 26; 8. С. 95].

Таким образом, решение проблем рынка первичной недвижимости заключается в создании оптимальных условий для развития механизмов правового регулирования долевого участия в строительстве многоквартирных домов и рыночных институтов. Неэффективность применения на практике существующего закона, а также необходимость регулирования гражданско-правовых отношений в данной сфере привели к

нововведениям 2017 года. Внесённые поправки направлены на защиту интересов дольщиков и ужесточение ответственности застройщиков.

Библиографический список:

1. Бахарева В.С. Гражданско-правовое регулирование участия физических лиц в долевом строительстве многоквартирного жилья: новые меры по обеспечению обязательств застройщика и усиление государственного контроля // Экономика. Государство. Общество. – Электронный журнал научных публикаций студентов и молодых ученых. – Вып. 16. – № 1 – 2014. – С. 12–19.

2. Крупко Т. Самая большая реформа Закона «О долевом». // Сибирский дом. – 7(179) июль. – 2016. – С. 56–62.

3. Корнеев И.К., Штрыков А.К. Механизм защиты интересов участников долевого строительства на основе прямого коммерческого страхования и проблемы его реализации. – Рязань, ООО «Рязанский Издательско-Полиграфический Дом «ПервопечатникЪ», 2016. – С. 207-211.

4. Федеральный закон № 214-ФЗ 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 дек. – № 68.

5. Федеральный закон от 28 декабря 2013 года № 414-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части защиты прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости». – СПС «Консультант Плюс».

6. Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «Консультант Плюс».

7. Кулик Т.Ю. Упрощенные процедуры в арбитражном процессе. – Ставрополь, 2016.

8. Кулик Т.Ю. Упрощенные процедуры в арбитражном процессе // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. – 2015. – № 1-5. – С. 95-99.

