

Перспектива развития института участия в долевом строительстве

Латина Алина Андреевна

*Хабаровский государственный университет экономики и права
студент*

Корнилова Наталья Викторовна

*Хабаровский государственный университет экономики и права
к.ю.н., доцент, зав.кафедрой гражданского права и гражданского
процессуального права*

Аннотация

Работа посвящена анализу норм Федерального закона от 29.07.2017г. №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», устанавливающих гарантии прав участников долевого строительства и вносящих изменения в Федеральный закон 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», перспективе развития института участия в долевом строительстве.

Ключевые слова: Договор участия в долевом строительстве, участник долевого строительства, застройщик, гарантия прав, объект долевого строительства, банкротство застройщика, счет эскроу.

Prospect of development of the institution of participation in shared construction

Latina Alina Andreevna

*Khabarovsk State University of Economics and Law
Student*

Kornilova Natalia Viktorovna

*Khabarovsk State University of Economics and Law
PhD in law, associate Professor, Head of Department of civil law and civil
procedure law*

Abstract

The work is devoted to the analysis of the norms of the Federal Law of July 29, 2012. No. 218-FZ «On a public-law company for the protection of the rights of citizens participating in shared construction under the insolvency (bankruptcy) of developers and on amending certain legislative acts of the Russian Federation»

establishing guarantees rights of participants in shared construction and amending Federal Law No. 214-FZ of 30.12.2004 «On Participation in the Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects and on Amending Certain Legislative Acts of the Roe, prospects for the development of the Institute of participation in shared construction.

Keywords: contract of participation in shared construction, participatory shareholder, developer, guarantee of rights, object of shared construction, bankruptcy of developer, escrow account.

Договор участия в долевом строительстве остается одним из самых выгодных и популярных способов приобретения жилья, однако существует и значительный риск для вкладчиков.

По данным Аналитического обзора «Застройщики-банкроты в Российской Федерации» за февраль 2018 года в России 291 застройщик – банкрот, общий объем незавершенного строительства составляет 7 450 300 м², что на 0,7% больше значения прошлого месяца (7 395 099 м²). Застройщики, находящиеся в активных процедурах банкротства, по состоянию на февраль 2018 года, имеют в незавершенном строительстве 1 014 домов, в состав которых входит 75 759 жилых единиц [1].

Последние годы законодатель, с целью исправить сложившуюся рисковую ситуацию для дольщиков и повысить уровень их защиты, активно разрабатывал и вносил изменения в Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон №214-ФЗ)[2].

С 1 января 2018г. окончательно вступили в силу все положения Федерального закона от 29.07.2017г. №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» (далее по тексту – Федеральный закон №218 – ФЗ) [3], установившего новые гарантии прав участников долевого строительства и внесший изменения в Федеральный закон №214-ФЗ).

Основной гарантией выступило учреждение Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства (далее по тексту – Фонд), функциями которого является формирование компенсационного фонда, учет поступивших обязательных отчислений, выплата возмещения, аккредитации арбитражных управляющих и другие.

В соответствии со ст. 25 Федерального закона №218-ФЗ, обязанность застройщика по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд возникает в отношении многоквартирных домов и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства такого объекта недвижимости представлен на

государственную регистрацию после даты государственной регистрации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства».

Публично правовая компания «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» зарегистрирована в Едином государственном реестре юридических лиц 20.10.2017г. (ИНН 7704446429), учредителем выступает Российская Федерация [4].

Политика законодателя по повышению уровня защиты прав граждан-дольщиков носит целенаправленный и действенный характер. Помимо указанных выше, внесён целый ряд существенных изменений, в том числе увеличение требований к самому застройщику, его органам управления и их участникам, введение принципа «один застройщик — одно разрешение на строительство», создание Единой информационной системы жилищного строительства и другие.

В полной мере оценить действие новых положений на текущий момент не представляется возможным, в связи с тем, что многие из них вступили в силу совсем недавно. Однако нельзя не заметить, что все они направлены на повышение уровня защиты прав дольщиков и их введение было целесообразно.

Несмотря на большой объем проделанной работы в области защиты прав-дольщиков, Президентом Российской Федерации по результатам итогового совещания с членами Правительства 05.11.2017г. был утвержден перечень поручений в области долевого строительства, в том числе утвердить план мероприятий («дорожную карту») по поэтапному замещению в течение трёх лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан (п.п б п. 1№Пр-2261).

План мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан от 21.12.2017г. (далее по тексту — План мероприятий) направлен на обеспечение минимизации риска для граждан - участников долевого строительства за счет использования механизма счетов эскроу и (или) иного вида специальных банковских счетов, обеспечивающих защиту прав граждан - участников долевого строительства, для расчетов по договорам участия в долевом строительстве и замещения средств граждан, привлекаемых застройщиками, банковским кредитованием. Постепенно планируют отменить обязательное перечисление застройщиками взносов в компенсационный фонд.[5]

Стоит отметить, что План мероприятий не содержит в себе предложений о полном отказе от долевого строительства, а изменяет существующий ныне механизм оплаты договора долевого участия. Основным способом расчета предлагают сделать оплату с помощью счета

эскроу. Согласно II разделу Плана мероприятий, обязанность по оплате с помощью только системы счетов эскроу возникнет после 1 июля 2019г.

Использование счетов эскроу привлекательно для дольщиков, их денежные средства остаются «недоступны» для застройщика вплоть до подписания акта о передаче объекта долевого строительства, таким образом интересы дольщиков защищены при банкротстве застройщиков и снижаются риски срывов строительства.

Однако необходимо обратить внимание, что, кроме очевидных плюсов счетов эскроу, можно выделить ряд существенных минусов. На смену рисков банкротства застройщиков придут риски банкротства банков, в которых открыты такие счета. Несмотря на то, что законодательством предусмотрены специальные требования к банкам, которые имеют право на открытие счетов эскроу, нельзя сказать, что такие банки гарантированно не обанкротятся или не останутся без лицензии.

Дольщики не защищены в полной мере при банкротстве банка. Согласно ч. 3 ст. 12.1 Федерального закона от 23.12.2003г №177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации», страховое возмещение по договору счета эскроу выплачивается в размере 100 процентов суммы, находящейся на указанном счете на момент наступления страхового случая, но не более 10 млн. рублей [6]. Цены на недвижимое имущество настолько высоки, что зачастую стоимость объекта долевого строительства существенно превышает указанную сумму. В таком случае дольщик сможет получить лишь часть от внесённых на счет эскроу денежных средств. На наш взгляд, это открывает новые пути обмана граждан только уже для «недобросовестных» банков.

Кирсанов А.Р. в своей статье «Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее» указывает, что введение счетов эскроу основано на предположении о том, что банки являются более надежным партнером дольщика, чем девелоперские компании. В том, что это утверждение спорное, можно убедиться, обратившись к официальному сайту Агентства по страхованию вкладов [7].

Действительно, если обратиться к официальному сайту Агентства по страхованию вкладов можно увидеть, что в процессе ликвидации на настоящий момент находится 329 банков. Их ликвидация связана с введением в отношении них процедур банкротства [8].

Одним из негативных последствий перехода на целевое кредитование и использование только счетов эскроу выступит существенное повышение цен на новостройки. На настоящий момент объекты долевого участия возводятся за счёт денежных средств дольщиков, которые, в случае надлежащего исполнения договора, достаются ему беспроцентно. Использование инструмента кредитования однозначно приведет к увеличению стоимости жилья, в связи с тем, что застройщик в стоимость квадратного метра будет закладывать проценты, подлежащие уплате банку. Необходимо учитывать и высокие банковские ставки по кредитам, что в совокупности может привести к кризису в строительной отрасли.

На наш взгляд, не стоит отказываться от участия в долевом строительстве. Законодатель последние годы ввёл уверенную политику, которая позволяет обезопасить права граждан. Большинство мер только начинает активно действовать. Увеличение числа застройщиков — банкротов, связано с тем, что основную их численность составляют застройщики, договор с которыми был заключен до вступления в силу существенных изменений 2016 и 2017 года. Реальное действие мер и их эффективность можно будет увидеть только через несколько лет. Полный отказ от привлечения денежных средств дольщиков приведёт не только к росту цен на рынке недвижимости, но и к возникновению новых рисков ситуаций, в том числе банкротство банков и отзыв лицензии.

В связи с вышеизложенным, считаем целесообразным оставить дольщикам и застройщикам возможность выбора между оплатой по счетам эскроу и внесением денежных средств дольщиками напрямую как в настоящее время, что позволит не отказываться от долевого участия в строительстве. Необходимо учитывать финансовые возможности населения на рынке недвижимости, резкий скачок цен может привести к кризису не только в строительной области, но и в других отраслях экономики, что только усугубит и без того сложную экономическую ситуацию в стране.

Библиографический список

1. Аналитический обзор «Застройщики-банкроты в Российской Федерации» за февраль 2018 года // интернет сайт «Единый реестр застройщиков»// <https://erzrf.ru/issledovaniya/7570386001> (дата обращения 01.03.2018 года).
2. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ// Российская газета. 31.12.2004.№292
3. 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: федеральный закон от 29.07.2017г. №218-ФЗ // Российская газета. 02.08.2017. №169.
4. Сведения о юридическом лице «Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» //официальный интернет сайт Федеральной налоговой службы//<https://egrul.nalog.ru> (дата обращения 04.04.2018 года).
5. План мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан: утверждено Председателем Правительства РФ 21.12.2017г. // Справочная система «Консультант Плюс» (дата обращения 04.04.2018г.)

6. О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации: федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ // Российская газета. 27.12.2003. №261.
7. Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. №6.
8. Официальный сайт Агентства по страхованию вкладов // <https://www.asv.org.ru/liquidation/> (дата обращения 30.04.2018г.)