

Белова Александра Алексеевна,
магистрант, Костромской государственной университет

Belova Alexandra Alexseevna,
postgraduate, Kostroma State University
SBELOVA96@mail.ru

Мельников Иван Николаевич,
кандидат юридических наук,
Костромской государственной университет

Melnikov Ivan Nikolaevich,
candidate of law,
Kostroma State University

СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ И ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

WAYS TO PROTECT THE RIGHTS AND INTERESTS OF PARTICIPANTS IN OF SHARED CONSTRUCTION

В России одним из способов приобретения жилья жилого или нежилого помещения в собственность является долевое строительство. Особенность отношений, связанных с долевым строительством, состоит в том, что застройщик в данных отношениях заведомо становится стороной, способной влиять на ход строительства, а участник долевого строительства не имеет полных прав, из-за чего приходится пользоваться способами защиты прав и его интересов.

In Russia, one of the ways to acquire housing for residential or non-residential property is equity construction. The peculiarity of relations connected with shared construction is that the developer in these relations knowingly becomes a party capable of influencing the course of construction, and the participant in shared construction does not have full rights, due to which it is necessary to use methods of protecting rights and his interests.

Долевое строительство, застройщик, защита прав.
Equity construction, developer, protection of rights.

В целях защиты прав граждан, приобретающих недвижимость на стадии строительства, в 2004 году в России был принят Федеральный закон «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), устанавливающим способы защиты прав и интересов дольщиков.

Однако принятый закон и множество поправок внесенных в него так и не смогли обеспечить должную защиту прав участников данного рынка. По-прежнему нарушаются сроки ввода жилья в эксплуатацию, выявляются случаи строительства жилых домов при отсутствии разрешительных документов, приостановки или даже прекращения работ, нет эффективного механизма привлечения к ответственности лиц, виновных в неисполнении принятых обязательств, при заключении договоров коммерческие организации нередко вводят людей в заблуждение относительно условий сделки.

На сегодняшний день Закон о долевом участии закрепляет следующие способы обеспечения исполнения обязательств, возникающих из договора участия в долевом строительстве: залог, страхование гражданской ответственности и поручительство банка. Стоит отметить, что обеспечение исполнения обязательств застройщика должно быть единое по всем договорам, заключаемым на строительство дома на основании одного разрешения, т. е. не допускается, чтобы обязательства застройщика перед одним дольщиком обеспечивались залогом, а перед другим – поручительством. При отсутствии в договоре участия в долевом строительстве условий о способах обеспечения обязательств застройщика он не может считаться заключенным, поскольку указанное условие теперь отнесено к существенным условиям договора.

Договор страхования гражданской ответственности или договор поручительства должны были представляться застройщиком для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Также застройщику для продления срока действия разрешения на строительство необходимо к своему заявлению было приложить договор поручительства или договор страхования гражданской ответственности.

Выгодоприобретателями по договору страхования могут быть кредитные организации, получившие права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, вследствие оставления за собой предмета ипотеки в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»¹.

Еще одним способом страхования ответственности застройщика – участие в обществе взаимного страхования (далее – ОВС). Порядок участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков определен Федеральным законом № 286-ФЗ «О взаимном страховании»² (далее – Закон о взаимном страховании). Взаимное страхование ответственности застройщиков осуществляется исключительно путем вступления застройщиков в единое общество взаимного

¹ Федеральный закон Российской Федерации от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. 31.12.2017) // Российская газета. – 2017. – № 279.

² Федеральный закон Российской Федерации от 29.11.2007 № 286-ФЗ «О взаимном страховании» (в ред. 29.07.2017) // Российская газета. – 2017. – № 173.

страхования. В статье 4 Закона о взаимном страховании прописано, что: «Объектами взаимного страхования являются объекты имущественного страхования, т. е. имущественные интересы членов общества, связанные, в частности:

1) с владением, пользованием и распоряжением имуществом (страхование имущества);

2) риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, а в случаях, предусмотренных законом, риском ответственности за нарушение договора (страхование гражданской ответственности)»³.

К преимуществам ОВС можно отнести:

– возможность членов ОВС участвовать в управлении, осуществлять контроль за деятельностью общества;

– цена страховой услуги (страховой тариф), устанавливаемая ОВС, состоит из прямых затрат на страховую защиту и не включает прибыль;

– превышение суммы страховых взносов над произведенными страховыми выплатами остается в распоряжении членов ОВС и пополняет резервный капитал;

– условия страхования разрабатываются и утверждаются членами ОВС исходя из их интересов.

Недостатками следует считать возможное изменение размеров взносов, поскольку расходы распределяются между членами ОВС.

Действующая редакция статья 15.1 Закона о долевом строительстве устанавливает возможность обеспечения исполнения обязательств по договору об участии в долевом строительстве поручительством банка. При этом законом устанавливаются достаточно жесткие требования к банку–поручителю, которые характеризуют организационное и финансовое положение банка на рынке. Срок действия договора поручительства должен превышать срок передачи помещения дольщику не менее чем на два года»⁴.

Законом об участии в долевом строительстве⁵ всегда был предусмотрен более простой порядок предъявления досудебных требований дольщика к застройщику. Дольщик имеет право обратиться к застройщику с требованием получения неустойки за нарушение сроков передачи, а в случае отказа, дольщик имеет право обратиться в суд с взысканием всех расходов. Дольщик имеет право обратиться в страховую компанию, в фонд защиты

³ Федеральный закон Российской Федерации от 29.11.2007 № 286-ФЗ «О взаимном страховании» (в ред. 29.07.2017) // Российская газета. – 2017. – № 173.

⁴ Федеральный закон Российской Федерации 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 ред. 25.12.2018) // Российская газета. – 2018. – № 294.

⁵ Там же.

дольщиков, а в будущем времени и в банк с целью получения страховых выплат.

Ужесточение Закона об участии в долевом строительстве дает застройщикам возможность страховать свои риски и позволяет большему числу дольщиков с меньшими опасениями инвестировать средства в покупку новостройки.

В 2017 году Правительством Российской Федерации⁶ был создан Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства, целью которого является финансирование защиты прав участников долевого строительства. Одной из основных задач Фонда является формирование и управление компенсационным фондом, который создан в целях защиты интересов дольщиков.

Размер отчислений застройщиков в компенсационный фонд, зависит от цены Договора долевого участия, и составляет, порядка 1 % от цены каждого договора. При этом, методика расчета отчислений учитывает репутацию (кредитоспособность, финансовую устойчивость) каждого Застройщика, а также прогнозную недостаточность средств в фонде.

В июле 2019 года вступят в силу изменения в Закон о долевом строительстве, которыми будет введено обязательное применение эскроу-счетов застройщиками. Данная новелла в законодательстве должна полностью изменить рынок долевого строительства и сделать прозрачной весь процесс строительства.

Счета-эскроу должны использоваться при финансировании строительства не только объектов долевого строительства, которые будут строиться после 01 июля 2019 года, но и объектов, разрешения на строительство которых были получены после 01 июля 2018 года.

Так же для полноценной работы счетов-эскроу вклады дольщиков, хранящиеся на счетах попадут под действие Федерального закона «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» от 23.12.2003 № 177-ФЗ и наряду с денежными средствами, находящимися на счетах физических лиц и индивидуальных предпринимателей в кредитных организациях будут гарантированы к возврату Государственным агентством по страхованию вкладов вне зависимости от судьбы кредитной организации, в которой будут открыты счета-эскроу.

Для крупных компаний проектное финансирование может стать дополнительным стимулом для сокращения сроков строительства – чем быстрее строишь, тем быстрее отдаешь кредит, но для небольших застройщиков применение счетов-эскроу может усложнить процесс строительства.

⁶ Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.2017 № 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» (в ред. 25.12.2018) // Российская газета. – 2018. – № 294.

Они слишком сильно зависят от темпов продаж, как и в случае с долевым строительством. Таким образом, новое проектное финансирование может привести к уходу с рынка небольших девелоперов.

В целом модификация законодательства в сфере жилищного строительства должна иметь положительный эффект. Снижение ключевой ставки, будет иметь двойственное влияние на цены. С одной стороны, снижение ставок по кредитам выдаваемых застройщику, будет удешевлять строительство, а с другой – будет способствовать некоторому увеличению спроса, за счет снижения ставок по ипотеке. В сухом остатке максимальное снижение рисков покупателя и исчезновение «обманутых дольщиков», как категории граждан⁷.

Библиографический список

1. Панин Г. В. Плюсы и минусы отмены долевого строительства [Электронный ресурс] // Российская газета. Недвижимость. Итоги года. – URL : <https://rg.ru/2018/01/04/pliusy-i-minusy-otmeny-dolevogo-stroitelstva.html> (дата обращения: 20.04.2019).

2. Федеральный закон Российской Федерации от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в ред. 31.12.2017) // Российская газета. – 2017. – № 279.

3. Федеральный закон Российской Федерации 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 ред. 25.12.2018) // Российская газета. – 2018. – № 294.

4. Федеральный закон Российской Федерации от 29.11.2007 № 286-ФЗ «О взаимном страховании» (в ред. 29.07.2017) // Российская газета. – 2017. – № 173.

5. Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.2017 № 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» (в ред. 25.12.2018) // Российская газета. – 2018. – № 294.

⁷ Панин Г. В. Плюсы и минусы отмены долевого строительства [Электронный ресурс] // Российская газета. Недвижимость. Итоги года. – URL : <https://rg.ru/2018/01/04/pliusy-i-minusy-otmeny-dolevogo-stroitelstva.html> (дата обращения: 20.04.2019).