

**Белова Александра Алексеевна,**  
*магистрант, Костромской государственной университет, г. Кострома*

**Belova Alexandra Alekseevna,**  
*postgraduate, Kostroma state University, Kostroma*  
*belovacaha1994@icloud.com*

**Мельников Иван Николаевич,**  
*кандидат юридических наук,*  
*Костромской государственной университет, г. Кострома*

**Melnikov Ivan Nikolaevich,**  
*candidate of law, Kostroma state University, Kostroma*  
*melnikk44@gmail.com*

**НОВЕЛЛЫ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ  
ПРАВООТНОШЕНИЯ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
NEWS IN LEGISLATION REGULATING LEGAL RELATIONS  
IN THE FIELD OF SHARE-BUILDING**

*В статье освещены основные изменения законодательства, регулирующего долевое строительство в Российской Федерации, закрепляющие принципиально новые формы защиты интересов участников данного рынка, а также проведен анализ статистики внедрения данных изменений на территории Костромской области.*

*The article highlights the main changes in the legislation governing shared construction in the Russian Federation, reinforcing fundamentally new forms of protecting the interests of participants in this market, and analyzes the statistics on the introduction of these changes in the Kostroma region.*

*Долевое строительство, изменения в законодательстве, участники долевого строительства.*

*Shared construction, changes in legislation, participants in shared construction.*

С 1 июля 2019 года в Российской Федерации вступили в силу изменения в законодательство, устанавливающие новый порядок защиты прав участников долевого строительства.

Система страхования гражданской ответственности застройщиков не принесла ожидаемых результатов [1]. Договоры страхования и поручительства как инструменты обеспечения интересов участников рынка перестают действовать, за исключением следующих случаев:

1) если не наступил страховой случай по завершеному объекту строительства, либо отсутствует судебное решение/требование о выплате страхового возмещения. Судебное решение должно вступить в законную силу;

2) если объект долевого строительства не был введен в эксплуатацию.

В таких ситуациях для покрытия убытков будут использоваться средства компенсационного фонда. Аналогичный способ защиты будет применяться в тех случаях, когда застройщики продолжают строительство объектов без открытых счетов эскроу.

В случае если не произведена оплата в компенсационный фонд, то регистрация договоров долевого участия в строительстве, либо других прав не будет произведена.

На переходный период за застройщиками оставляют возможность осуществлять строительство без открытых в банке счетов эскроу. Такая возможность будет предоставляться только тем застройщикам, которые согласуют заявление на ведение подобной деятельности.

Застройщик, которому разрешено достроить объект без счета эскроу, обязан уплачивать взносы в компенсационный фонд. Только после этого он сможет заключить договор долевого участия (далее по тексту «ДДУ»).

В случае если такая схема не удобна для использования застройщиком, то он всегда может перейти на использование счетов эскроу.

Еще одной новеллой является то, что закон теперь распространяет свое действие на любые помещения в любых зданиях. Это предусмотрено в целях противодействия обхода закона через продажу нежилых помещений, например апартаментов.

Кроме того, все застройщики переходят на полный электронный оборот. Все изменения проектной декларации вносятся на сайт Единой информационной системы жилищного строительства.

По результатам анализа проектных деклараций застройщиков на территории Костромской области на январь 2019 года выявлено 135 строящихся домов, в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с Федеральным законом 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» [2];
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию. В указанных домах строится 5 684 жилые единицы (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет 309 415 м<sup>2</sup> [1].

Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 98,8 % строящихся жилых единиц. На блокированные дома приходится 1,2 % строящихся жилых единиц. Строительство домов с апартаментами на территории Костромской области не выявлено [1].

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2016 году (37,4 % по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2017 году. Доля количества таких домов составляет 33,3 % от общего количества строящихся домов в Костромской области [1].

В результате анализа статистической информации выявлено значительное количество случаев переноса планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию. Переносы сроков с 2018 на 2019 год произведены в отношении 117 532 м<sup>2</sup>, что составляет 47,7 % от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию в Костромской области в 2019 году.

В Костромской области количество застройщиков, которые перешли на использование счетов-эскроу очень мало. Лишь два застройщика обязаны использовать счета-эскроу.

К настоящему времени лишь 7 % российских застройщиков перешли на вступившую в силу 1 июля 2019 года схему долевого строительства с использованием эскроу-счетов и проектного финансирования. За первое полугодие 2018 года количество заключенных договоров участия в долевом строительстве увеличилось на 17,3 % по сравнению от аналогичного периода прошлого года, что свидетельствует об активном использовании данного вида правоотношений в целях удовлетворения потребности граждан в жилье. Согласно статистическим данным, на 1 кв. 2019 года на территории Костромской области было введено 45,2 тыс. кв. м жилых помещений. За март 2019 года 14.1 тыс. кв. м, в процентном соотношении по отношению к аналогичному периоду прошлого года это составило 109,2 % [1].

Вероятнее всего, что к концу 2019 года половина действующих застройщиков будут использовать счета-эскроу, так как путей обхода законодательства практически не осталось. На наш взгляд, опыт применения других механизмов защиты оказался малоэффективным по причине наличия значительных пробелов в правовом регулировании. Использование нового механизма, обладающего высокой степенью императивности позволит обеспечить надлежащую защиту интересов прав дольщиков.

## **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Аналитический обзор «Строительство жилья профессиональными застройщиками» по Костромской области на январь 2019 года // Единый ресурс застройщиков. – URL : <https://erzrf.ru> (дата обращения: 30.09.2019).

2. 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» (в ред. от 25.12.2018) // Российская газета. – 2004. – № 292.