

Анализ изменений законодательства в области долевого строительства

Протопова Анастасия Александровна
Магистрант Инженерно-технического института СВФУ,
Россия, Республика Саха (Якутия), г.Якутск

Научный руководитель: **Архангельская Екатерина Афанасьевна**
к.т.н., доцент.
Кафедра Экспертизы, управления и кадастра недвижимости.
Инженерно-технический институт СВФУ,
Россия, Республика Саха (Якутия), г.Якутск

Аннотация: в работе рассматривается развитие долевого строительства в мире и на территории России. Описываются предпосылки внесения изменений в федеральный закон № 214 «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 декабря 2004 г.». Также введены прогнозы и перспективы развития первичного рынка недвижимости после вступления в силу изменений.

Ключевые слова: долевое строительство, рынок жилья, законодательство о долевом строительстве, ответственность застройщика, проблема обманутых дольщиков.

В настоящее время, наиболее востребованным способом приобретения жилья на первичном рынке является участие населения в долевом строительстве. Популярность долевого строительства недвижимости связана с желанием покупателя оплатить за будущее жилье преждевременно, до окончания строительства, так как стоимость в этом случае будет ниже.

Страна-родоначальница долевого строительства — Аргентина, в которой, из-за нестабильной экономической ситуации в стране, была создана специальная жилищная программа 1985 года. Здесь зарождается термин «construccion de la equidad» — «строительство по справедливости». Для воплощения этой идеи было создано акционерное общество, акции которого находились в свободной продаже и были номинированы в квадратных метрах жилой площади. Как только накапливалось достаточное количество акций, их можно было обменять на построенное жильё. Опыт Аргентины впоследствии переняли Чили, Сальвадор, Англия. Аргентинская программа была скорректирована британскими финансистами, которые в свою очередь начали реализовывать квадратные метры, вместо продажи акций.[1] Именно Англия стала основоположником «российской» схемы долевого строительства. Англичане обратились к договору долевого строительства для того чтобы был гарантирован сбыт еще не построенных объектов.

Долевое строительство в его современном понимании в России получило развитие только в начале 90-х годов XX-го века при переходе экономики страны на рыночные отношения. В условиях планово-распорядительной экономики данный правовой институт отсутствовал, поскольку ранее потребность в жилье в основном обеспечивалась с помощью безвозмездной передачи жилья во владение и пользование лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.[2] Правовое регулирование привлечения денежных средств граждан под обязательство по окончании строительства передать в собственность дольщика жилое помещение в России вступило в силу в конце 2004 года и было закреплено в Федеральном законе 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» (далее — федеральный закон № 214 ФЗ).

За период существования ФЗ № 214 «О долевом строительстве», на каждом из этапов изменений и дополнений все равно выявлялись нарушения прав дольщиков, или даже обман.

По данным рабочей группы президиума генерального совета партии «Единая Россия» по защите прав вкладчиков и дольщиков, на 1 января 2017 г. в России насчитывалось 928 проблемных жилых объектов, а количество обманутых дольщиков составляло около 132 тыс. человек. По состоянию на 1 июля 2017 г., по данным Минстроя России, в 69 регионах страны официально насчитывается 785 проблемных объектов. [3]

Последним показательным примером совершенствования закона об участии в долевом строительстве является принятие закона от 29 июля 2017г. № 218-ФЗ. [4] Новый усовершенствованный закон несет за собой радикальные изменения в деятельности застройщиков, которые на сегодняшний момент вызывает много дискуссий. Вступают вопросы о том, как коснется данный законопроект на строительную отрасль России, сколько застройщиков останется реализовывать свою деятельность и как перемены в дальнейшем коснутся на покупательскую способность населения. В перспективе планируется полный отказ от долевого участия при строительстве жилых домов означаящее, что привлечение частных инвестиций в строительство домов на ранней стадии станут невозможными.

С 1 июля 2017 г. установлены минимальные требования к уставному капиталу застройщика. При невыполнении требований, они лишаются права заключать договоры участия в долевом строительстве. Также вступают в силу:

— положение об обязательстве заключить договор поручительства, при несоответствии размера уставного капитала с новыми требованиями;

— положение о Едином реестре застройщика;

— положение о привлечении долевых инвестиций через счета эскроу.

Величина уставного капитала организации—застройщика будет зависеть от площади квартир и нежилых помещений в строящихся домах:

— 2,5 млн рублей при площади не более 1,5 тыс.м² (минимальный показатель);

— 1,5 млрд рублей — более 500 тыс. м² (максимальный).

Комплекс выполненных и планируемых мер по усовершенствованию законодательства о долевом строительстве вызывает многочисленные вопросы у экспертов и аналитиков в данной сфере. Действительно ли изменений в ФЗ № 214 будет достаточно для решения накопившихся проблем в отрасли строительства и ликвидации обманутых дольщиков. Изменения в законодательстве о долевом строительстве разделило участников строительной сферы на два лагеря. В то время, как одни считают, что изменения, принятые законом, защитят права потребителя на рынке долевого строительства, другие утверждают о том, что «усовершенствование» закона приведет к кризису в строительной индустрии Российской Федерации.

В настоящее время реально работают и имеют движение по счетам 2461 застройщика. Из них останутся и смогут работать в условиях нового закона только 132 застройщика или 5,3% от работающих сейчас. Остальные либо будут переходить на «серые» схемы привлечения средств, либо станут банкротами. Как считает Андрей Кираснов: при переходе на стопроцентное кредитование строительства возмещение выпадающих объемов финансирования станет решающим фактором для снижения объемов жилищного строительства, что приведет к росту цен на жилье. В современных экономических условиях это приведет к снижению покупательского спроса, сокращению рабочих мест в строительной отрасли и может поставить под сомнение выполнение указ Президента Российской Федерации — Указ от 7 мая 2012 года № 600 "О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг". [5] Аналогичного мнения придерживается Профессор РАНХиГС, д.э.н., член Федерального межотраслевого совета «Деловой России» Михаил Викторов «Из-за новых законодательных инициатив цены на жилье вырастут на 20–30%. При этом с рынка может уйти до двух третей игроков.

Резюмируя, можно сказать, что:

- рынок долевого строительства не готов к таким радикальным изменениям;
- новые требования к застройщикам и введение эскроу-счетов приведет к росту цен на рынке недвижимости;
- после вступления в силу изменений главными игроками на рынке долевого строительства станут банки с их прогрессивными процентами;
- резко сократится количество застройщиков;
- уменьшение общей суммы оборотных средств в сфере долевого строительства приведет к уменьшению рабочих мест, безработице;
- появятся новые «серые» схемы привлечения денежных средств в строительство.
- при падении объемов строительства жилья пострадает не только строительная отрасль, но и смежные с ней.
- большое количество граждан останутся без жилья, так как не смогут купить жилье по ДДУ на новых условиях.

Таким образом, ужесточения закона № 214-ФЗ в период с 2004 по 2017 год всегда были направлены в пользу дольщиков как более слабой стороны. Теоретически это правильно, так как закон должен защищать более слабую в отношениях сторону. Если учитывать и отталкиваться от мнения экспертов, можно сказать, что закон № 218-ФЗ не только не решит проблему «обманутых дольщиков», но может ее обострить, попутно нанеся существенный вред реальному сектору экономики.

Литература:

1. *Абрамов А. Долевое строительство: история и практика// Жилищное право-2013. -№ 2. -С.7-18.*
2. *Бузун Е. В., Бузун М. Д. К вопросу об истории развития института долевого участия в строительстве // Молодой ученый. — 2015. — № 9. — С. 823-826. — URL <https://moluch.ru/archive/89/18344/> (дата обращения: 11.03.2018).*
3. *Петухова Л. Обездоленные инвесторы. Стоит ли вкладываться в недвижимость в преддверии отмены долевого строительства // РБК. № 193. URL: <https://www.rbc.ru/newspaper/2017/11/10/59f9acf59a794703d922a9c2>.*
4. *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 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017).[Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 30.07.2017).*
5. *Перспективы развития законодательства о долевом строительстве. Андрей Курсанов, к.ю.н., заместитель гендиректора MR Group, председатель комитета по законодательству клуба инвесторов Москвы [Электронный ресурс]. — Режим доступа <https://erzrf.ru/publikacii/perspektivy-razvitiya-zakonodatelstva-o-dolevom-stroitelstve>.*