

Проблемы страхования застройщиков за неисполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве. Изменения законодательства - введение Компенсационного фонда долевого строительства

Чернышова А.О.

Санкт-Петербургский университет технологий управления и экономики

Аннотация. В статье отражены проблемы участников долевого строительства, возникающие в случае неисполнения застройщиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве. В статье рассмотрены вносимые в законодательство изменения.

Ключевые слова: договор участия в долевом строительстве, участник долевого строительства, Компенсационный фонд, банкротство застройщика, рынок недвижимости.

Согласно статистике, число зарегистрированных преступлений в сфере долевого строительства выросло с 511 в первом полугодии 2016 года до 634 за первое полугодие 2017 года, по данным Минстроя Российской Федерации. Пострадавшими признакам более 45000 человек.

Однако это только официальная статистика признанных обманутых участников долевого строительства. Расхождения в официальной и неофициальной статистике, в частности, вызваны и тем, что не все граждане заключали договор участия в долевом строительстве, а также проходили процедуру обязательной государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Нельзя преуменьшать социальную значимость проблемы обманутых участников долевого строительства. На рынке недвижимости стоимость жилья, приобретенного на этапе строительства, гораздо ниже готового жилья. Однако многие граждане, вкладывая денежные средства в строящийся многоквартирный дом, не учитывают рисков, связанных с продлением срока строительства, а что хуже ситуации, когда застройщик не способен выполнить свои обязательства. Вместе с тем нередки ситуации, когда в результате неверного финансового планирования перед началом строительства, колебаний спроса в процессе строительства или резкого роста цен на материалы, застройщик сталкивается с ситуацией, когда не может достроить дом в установленный законом срок.

Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон 214-ФЗ) регулирует отношения, возникающие у застройщика и участника долевого строительства. Все изменения, вносимые в Закон 214-ФЗ, направлены на регулирование и защиту прав граждан, инвестировавших в долевое строительство.

Так с 1 января 2014 года законодательно было установлено требование к застройщику по дополнительному обеспечению обязательств, касающихся передачи объекта долевого строительства. Застройщик мог выбрать один из дополнительных способов гарантии исполнения обязательств:

1. Обеспечение исполнения обязательств по договору поручительством;
2. Страхование гражданской ответственности застройщика.

Стоит отметить, что данное требование относилось к многоквартирным домам, разрешение на строительство которых выдано после 01.01.2014, застройщики, разрешение на строительство которых было выдано до 1 января 2014 года, могли продолжать строительство, не применяя дополнительные способы гарантии исполнения своих обязательств.

К началу 2017 года проблемы обманутых участников долевого строительства оставались острой и неразрешенной. Внесение изменений в части обязательного применения дополнительных способов гарантии исполнения обязательств застройщика, таких как Договор страхования и поручительства банка не показали своей эффективности. На практике способы выплат компенсаций по застрахованным объектам долевого строительства участникам долевого строительства были сложны и непонятны. С 20 октября 2017 года был создан компенсационный фонд долевого строительства (далее — Фонд).

Теперь если разрешение на строительство выдано после 20 октября 2017 года законодательно закреплена обязательства застройщика по отчуждению денежных взносов в отношении каждого объекта долевого строительства. Цели использования денежных средств, накопленных в фонде, весьма ограничены. Их можно использовать лишь для выплаты обманутым дольщикам в случае банкротства застройщика или окончания строительства многоквартирного дома.

Следует заметить, что застройщики, уже осуществляющие возведение многоквартирного жилого дома, не могут переходить на новый способ обеспечения обязательств, то есть отчисления компенсационный фонд. Договоры страхования, заключенные в отношении объект долевого строительства, продолжает свое действие.

С введением обязательных отчислений в фонд должен снизиться риск появления новых обманутых дольщиков . законодательно Появилась возможность достроить дом в случае если застройщик признается банкротом. Простился механизм выплат компенсации участникам долевого строительства. Средства, уже перечисленные В фонд, находятся под управлением не частной организации, а государственные структуры. Аналитики отметили, что фонд был частично создан по аналогии с Агентом по страхованию вкладов, по которому люди гарантированно могут вернуть денежные средства, размещенные в банковских депозитах.

Для управления фондом была создана некоммерческая организация «фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» , учредителем данного фонда выступил Минстрой России.

В задачи фонда входит: гарантия и наблюдение за своевременным поступлением взносов от застройщика, в случае банкротства застройщика — выплата компенсаций по договорам участия в долевом строительстве или перевод денежных средств на счёт нового застройщика , в зависимости от принятого решения. Также фонд выступает в роли конкурсного управляющего в ходе рассмотрения дела о банкротстве застройщика.

Отчисления в фонд, которые должен осуществить застройщик, напрямую коррелирует с ценой договора. В связи с изменением закона 214-ФЗ , изменился и процесс государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Теперь без подтверждения выполнения резервирования средств на счет застройщика в фонде государственная регистрация договора долевого участия не может быть осуществлена.

Список использованной литературы:

1. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

(ред. от 03.07.2016) // СЗ РФ, 28.07.1997, N 30.

2. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 31.12.2017) // СЗ РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1).
3. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) «О государственной регистрации недвижимости»// «Собрание законодательства РФ», 20.07.2015, N 29 (часть I).

Anna Chernyshova

The problems of the construction participants cause by the developers' failure to fulfill the obligations. Changes in the legislation of the real estate market.

Abstract. The article reflects the problems of people, who decided to invest in the construction with the purpose to gain a flat in the future. The problems are connected with the developer's failure to fulfill its obligations under the contract. The article deals with changes introduced to the legislation.

Keywords: estate developers, developer's failure, real estate market, compensation fund, bankruptcy of the developer, legislation of the real estate market.