

**БЫШОВ Д.В., ТУРШАТОВА А.Е.**

## **ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО: ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ**

**Аннотация.** В данной статье подробно рассмотрены некоторые положения из Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», а также рынок долевого строительства жилья Российской Федерации в целом. Проанализированы характерные особенности оформления договора долевого участия и выделены основные пункты договора, а также рассмотрены основные задачи государства по проведению активной жилищной политики.

**Ключевые слова:** жилищная политика, долевое строительство, застройщик, дольщик.

**BYSHOV D.V., TURSHATOVA A. E.**

## **SHARED CONSTRUCTION: LEGAL ASPECTS**

**Abstract.** The article considers some of the provisions of the Federal Law "On participation in shared construction of apartment buildings and other real estate items." In this connection the article presents a general characteristics of the shared construction market of Russia. The authors focus on the specifics of a shared participation contract registration. Particularly, the main contract clauses are analyzed. The authors also touch upon some issues of the state housing policy.

**Keywords:** housing policy, shared construction, developer (builder), private investors.

Право человека на комфортное доступное жилье является одним из самых важных социальных прав, закрепленных в Конституции Российской Федерации [1]. Оно осуществляется путем предоставления жилых помещений в домах государственного, муниципального и иных жилых фондов на условиях договора социального найма, путем приобретения или строительства жилья за собственные средства.

На сегодняшний день одной из первостепенных задач государства является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий для проживания граждан. За последние 10 лет для решения этой проблемы государство проводит активную работу, доказательством могут служить следующие принятые нормативные документы:

1) принята и одобрена Федеральная целевая программа (ФЦП) «Жилище», рассчитанная на 2002–2010 годы, в дальнейшем программа была продлена 17 декабря 2010 года постановлением Правительства Российской Федерации № 1050 до 2015 года.

На данный момент эта программа является основным инструментом Правительства РФ в проведении жилищной политики в стране [2];

2) 30 ноября 2004 года принят Федеральный закон № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее Федеральный закон № 214) [3].

В данной статье рассматриваются некоторые положения из федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и правовые аспекты рынка долевого строительства жилья Российской Федерации в целом.

Как указывает в своей статье А. Абрамов, изначально долевое строительство возникло в Аргентине в период с 1983 г. по 1989 г. правления президента Рауля Альфонсина. На то время экономическая ситуация в стране была крайне нестабильной, национальная валюта (аустраль) стремительно дешевела, за 7 лет произошло 12 деноминаций. В связи с наличием жесткого экономического кризиса большая часть населения страны находилась за чертой бедности, банки отказывались выдавать кредиты по причине их убыточности. Руководству Аргентины ничего не оставалось, как изменить экономическую политику, в том числе и в строительной отрасли. С этой целью в 1985 г. была разработана и внедрена в жизнь специальная жилищная программа [7, с. 9].

Долевое строительство для России является абсолютно новой и в то же время уже получившей широкое распространение формой инвестиционной деятельности на рынке жилья. Согласно законодательным актам Российской Федерации долевое строительство – это вид отношений между застройщиком и инвестором (участник долевого строительства – «дольщик»), который, с одной стороны, обязует первого осуществить строительство тех или иных объектов недвижимости в установленные сроки, а, с другой стороны, накладывает обязательства по уплате договорной суммы на второго. При этом законодательная база подчеркивает, что в данных отношениях слабой стороной является именно инвестор (участник долевого строительства – «дольщик»), поэтому основной акцент сделан на защиту его прав и интересов в случае оказания ему некачественных услуг или невыполнения застройщиком взятых на себя обязательств.

Как указано выше, основным нормативно-правовым актом, который регулирует долевое строительство, является Федеральный закон № 214. Данный Федеральный закон вступил в законную силу 1 апреля 2005 г., но за короткий срок действия не раз подвергался жесткой критике из-за отсутствия схем обхода.

Наиболее распространенные схемы обхода – это заключение на первоначальном этапе предварительного договора купли-продажи и (или) договора купли-продажи векселя (вексельная схема). Дольщик, заключая данные договоры с недобросовестным застройщиком, после окончания строительства может и не получить желаемую недвижимость.

В основу вышеуказанного закона заложена идея – «строительство по справедливости» (англ. «*equity construction*»), т.е. участники долевого строительства («дольщики») расплачиваются за жилье в рассрочку до полной сдачи в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости за исключением объектов производственного назначения [3, ст. 12]. Такая схема называется «английской», так как участникам долевого строительства не нужно создавать кооперативы или акционерные общества, по сути застройщик продает не мифические акции на дом, а реальные квадратные метры жилья.

Гражданско-правовые отношения между дольщиком и застройщиком возникают с момента подписания договора долевого участия (далее ДДУ). При этом данный документ не предусмотрен в ГК РФ, это обусловлено принципом свободы договора, установленным ст. 1 и ст. 421 ГК РФ [2].

Исходя из Федерального закона № 214, ДДУ должен содержать:

- 1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- 3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
- 4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

При отсутствии в ДДУ данных условий договор не считается заключенным. Также исходя из ст. 18 Федерального закона № 214, дольщик должен помнить, что застройщик использует денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, исключительно для строительства (создания) им многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией, а использование средств не по назначению повлечет за собой наказание.

Основные виды нарушений застройщиков: «двойная продажа» прав на одну и ту же квартиру нескольким участникам долевого строительства, затягивание сроков

(приостановка или полная остановка) строительства и передачи объекта в эксплуатацию, несоответствие качества выполненных работ на объекте недвижимости строительным нормам и стандартам [5].

Самым частым из вышеперечисленных нарушений условий договора долевого участия со стороны застройщика является затягивание сроков (приостановка или полная остановка) строительства объекта, а самым актуальным на сегодня является покупка застройщиком небольшого земельного участка, предназначенного для индивидуального строительства, но на участке возводится многоквартирный жилой дом и квартиры продаются как доли в доме. При строительстве таких домов нарушаются градостроительные нормы, собственники данного жилого дома могут быть не обеспечены инженерными коммуникациями, такая незаконная застройка сносится по решению суда [5].

После составления договора долевого участия он должен быть зарегистрирован в Государственной службе регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) согласно Федеральному закону № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [4].

Застройщиком для регистрации оформляется договор с самым первым участником. Одновременно представляются проектная декларация, разрешение на строительство, план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого помещения; договор поручительства, если застройщиком в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств было выбрано поручительство.

Регистрация первого договора осуществляется в течение месяца после подачи всех документов, все последующие договоры регистрируются в пятидневный срок.

При этом участник долевого строительства может потребовать от застройщика следующие документы согласно ст. 21 Федерального закона № 214: разрешение на строительство; технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; заключение государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом; проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения; документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок. И застройщик в обязательном порядке должен их предоставить.

Помимо дольщика застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу следующие документы:

- 1) учредительные документы застройщика;
- 2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) отчётность о финансово-хозяйственной деятельности застройщика по установленным формам;
- 5) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении застройщиком такой деятельности менее трех лет;
- б) аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

В заключение хотелось бы отметить, что в средствах массовой информации к долевого строительству относятся с опаской и информируют население об этой форме инвестирования денежных средств больше в негативном свете. Конечно же, имел место в некоторых проектах долевого строительства обман дольщиков недобросовестными застройщиками, но не стоит забывать и о наивной неосмотрительности дольщиков при подписании важных документов.

В целом, в настоящее время в России принято довольно большое количество нормативных актов, связанных с долевым строительством. Соответственно доленое строительство за довольно короткий срок заняло своё место на рынке жилья, благодаря ему многие граждане нашей страны получили возможность дешевле приобрести недвижимость и могли контролировать процесс её строительства.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Рос. газета. – 1993. – № 40.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Об участии в доленом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: Федер. закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 40.
4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федер. закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.

5. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ Обобщение практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов // Бюллетень Верховного Суда Рос. Федерации. – 2003. – № 2.

6. О федеральной целевой программе "Жилище" на 2011 - 2015 годы: Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 № 1050 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2011. – № 5. – Ст. 739.

7. Абрамов А. Долевое строительство: история и практика // Жилищное право. – 2013. – № 2. – С. 7-18.