

Ничипорович Анастасия Николаевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Договор долевого участия в историческом аспекте развития

Аннотация. В статье проведен анализ истории развития законодательства о регулировании договора участия в долевом строительстве жилья. Исследована правовая база долевого строительства. Определен основной источник правового регулирования института долевого строительства жилья, отражены изменения, внесенные в него, а также причины вносимых изменений.

Ключевые слова: договор долевого участия, строительство, граждане, судебная практика, жилье, пирамиды, «обманутые» дольщики, сделки, девальвация, инвестиции, банкротство, способ, ошибки правоприменения, застройщик, институт долевого участия, оборот жилья, комплексный анализ, жилая площадь, благоустройство территорий, жилищный фонд, инвестиционная деятельность, капитальные вложения.

Для исследования в рамках заявленной темы использовались научные публикации российских ученых по вопросу истории развития, правового регулирования и проблем правоприменения договора долевого строительства жилья. Также анализировались действующие и признанные утратившими силу нормативные правовые акты, которые в разные исторические периоды являлись источниками регулирования исследуемых правоотношений на рынке. Изучалась судебная практика.

Гипотеза исследования: Создание перспективной правовой базы долевого строительства жилья, как и иных способов обеспечения граждан жилыми

площадями, недопустимо без выявления практики правоприменения и анализа имеющихся проблем регулирования соответствующих правовых институтов.

Проводимая государством жилищная реформа, была ориентирована на смену всего комплекса норм жилищного права, а также на решение довольно актуальной и сложной проблемы – обеспечение граждан страны жильем. Эти задачи последовательно решались и в дореволюционный период, и в советское время, и в период перехода страны от планово-административных форм и методов управления к рыночным способам регулирования экономики и иных сфер общественных отношений.

Советский период характеризуется сейчас как этап российской истории, для которого было характерно частная инициатива, не отмечаемая и не поддерживаемая государственными структурами, повсеместное ограничение различных вариантов применения частной собственности, сильное преувеличение роли государственного обеспечения граждан страны жильем, при явной потребности в таком предоставлении для отдельных категорий граждан, в том числе социально – незащищенной категории (сироты, инвалиды). При этом мало внимания уделялось и благоустройству территорий и сохранности самого жилищного фонда.

В постсоветское время отношения в сфере строительства регулировались Законом РСФСР от 26.06.1991 № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности РСФСР», Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [1, с. 82]. В этот период государство не оказывало никакого воздействия на инвестиционную деятельность граждан, в то время как между участниками долевого строительства и застройщиком существовала практически неограниченная свобода договора.

Кроме того, правоприменительная практика была весьма противоречива, у судов отсутствовал единый подход к квалификации и непосредственно договора долевого участия, и природы возникновения прав инвесторов на строящиеся объекты недвижимости [2, с. 14]. Отсутствие в законодательстве

специальной нормы, направленной на регулирование отношений в сфере долевого строительства, неминуемо привело к повсеместно распространившейся ситуации так называемых «обманутых дольщиков».

Высокий уровень инфляции в 1990-х годах и последствия проведенной в результате этого девальвации, когда очень многие разом потеряли все свои сбережения в национальной валюте стали причинами того, что наши граждане стремились, как только у них появлялась хоть какая-то свободная «копейка», без лишних промедлений вложить ее в недвижимость. Поскольку недвижимость на тот момент только дорожала, а деньги — только обесценивались [3, с. 187].

По той причине, что долевое строительство изначально в нашей стране было целиком отдано частным структурам, то на заре 90-х годов имело место множество случаев недостроев: как по причине экономических просчетов застройщиков, так и в результате откровенных мошеннических обманов дольщиков со стороны экономических преступников. Зато, если квартира, приобретенная по договору долевого строительства, все-таки достраивалась, то она порой в два, три и более раза увеличивалась в цене. И по этой причине долевое строительство было хоть и очень рискованным, но все-таки выгодным вложением денег. Но обманутых дольщиков было очень и очень много, и это оказывало существенный негативный эффект на оценку действий властей со стороны простых граждан. Проблема обманутых дольщиков приобрела глобальный и повсеместный характер.

После вступления в силу Закона РФ № 39-ФЗ «Об инвестициях в форме капитальных вложений» и инвесторы, и застройщики не имели достаточно четкого представления об особенностях работы с данным правовым актом, отсутствовало и представление об инструментах инвестирования в строительство жилья, достижении необходимого баланса интересов и застройщиков и потребителей. Основным механизмом привлечения инвестиций они видели предварительный договор купли-продажи строящегося объекта. Но данный вариант таил в себе множество рисков для инвестора. Отсутствовала

гарантия, что инвестор получит собственность, когда объект будет достроен, поскольку предварительный договор содержит только обязательство заключить в будущем основной договор купли-продажи, а в случае продажи готового объекта недобросовестным застройщиком другому лицу инвестор был лишен возможности требовать перевода прав и обязанностей покупателя по такому договору на себя или оспорить данную сделку. Такому инвестору оставалось только требовать возмещения убытков и столкнуться со всеми сложностями доказывания их размера в российских судах. Обеспечение исполнения обязательств застройщика по предварительному договору задатком также не приводило к достижению цели, поскольку Высший Арбитражный Суд Российской Федерации (далее ВАС РФ) в нескольких своих документах говорил о недопустимости таких видов обеспечения потому, что буквальное толкование ст. 380 ГК РФ (в действовавшей ранее редакции) предполагало, что задаток может быть обеспечен только посредством денежного обязательства, а не в рамках реализации возможности заключения предварительного договора [4].

Еще одна часть коммерсантов – предпринимателей, считали, что инвестор приобретает право пользования, владения и распоряжения строящимися объектами капитальных вложений, а также результатом этих капитальных вложений ввиду прямого указания на это в законе. А собственность на строящийся объект возникала у инвесторов именно в дату завершения строительных работ или оформления прав на сам участок, на котором находилось незавершенное строительство. Такого рода вариант считался базисным в рамках сложившейся судебной практики.

© В период до 2004 г. наблюдался полный уход государственного управления из инвестиционной сферы бизнеса, граждане и предприниматели строили отношения без участия властных структур. Как следствие такого неконтролируемого процесса возникли сложности и проблемы с «обманутыми дольщиками», которые приняли характер национального бедствия. Анализ судебной практики указанного периода показал, что выводы судебных

инстанций довольно часто противоречили друг другу, по одной и той же схожей ситуации выносились порой совершенно противоположные судебные решения.

Но рынок сам нашел выход из сложившейся ситуации – и стихийно возникла иная правовая форма привлечения финансовых ресурсов граждан под обязательство передачи жилья в собственность граждан по окончании строительства. Правовое закрепление такая форма нашла лишь к концу 2004 года в рамках принятого Федерального закона 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) [5]. Правовой акт был призван минимизировать риски для физических и юридических лиц, вкладывающих личные средства в долевое строительство. Справедливо отметить, что в период становления 214-ФЗ наблюдалось несовершенство юридической техники по его применению. Однако, закрепление в законе способа возникновения у участников долевого строительства первоначального права, установление специальных требований для лиц, привлекающих денежные средства, в качестве инвестиций для строительства объектов недвижимости, установление санкций в отношении недобросовестных застройщиков, оказало существенное влияние на положительную динамику развития отношений долевого строительства. Участники долевого строительства в отношениях с застройщиком стали более защищены от неисполнения последним своих договорных обязательств. Так, в качестве основной гарантии исполнения застройщиком обязательств по передаче объекта участнику долевого строительства установлено требование по страхованию застройщиком гражданской ответственности, оформлению поручительства банка, а так же залог. В целом ужесточены требования к застройщику, как к лицу, осуществляющему строительство. Возможность привлекать для строительства денежные средства участников возникает у застройщика после выполнения целого ряда условий как то – получение

разрешения на строительство; опубликование проектной декларации; оформление прав на земельный участок, предоставленный для строительства; государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Между тем, Закон о долевом строительстве предусматривает так же и защиту интересов застройщика, устанавливая право застройщика на одностороннее расторжение договора в случае неоплаты (просрочки внесения платежей) за объект долевого строительства, а также право на получение оплаты за изменение в площади завершеного строительством объекта долевого строительства, если изменения площади произошли в сторону увеличения.

Из года в год Федеральный закон № 214-ФЗ понемногу дополнялся и изменялся, с единственной целью — обеспечить еще большую защиту дольщиков от недобросовестных застройщиков. Но поскольку, несмотря на активное применение 214-ФЗ, случаи обмана дольщиков все равно продолжались, руководством страны было принято решение внести в Федеральный закон о долевом строительстве жилья масштабные поправки, направленные на усиление защиты прав дольщиков.

Первый пакет поправок был внесен Федеральным законом № 304-ФЗ от 03.07.2016 г., большая часть внесенных изменений вступала в силу с 01.01.2017 г. Здесь предусматривались расширенная проектная декларация, увеличенный уставный капитал застройщика, необходимость получения застройщиком заключения о соответствии контролирующего органа субъекта РФ, требования к официальному сайту застройщика, возможное применение эскроу-счетов и некоторые иные новеллы.

Второй пакет глобальных поправок в 214-ФЗ был внесен год спустя — Федеральным законом № 218-ФЗ от 29.07.2017 г. Этими изменениями, с целью защиты дольщиков от обмана со стороны застройщиков, предусмотрены еще более драконовские, если так можно выразиться, условия работы застройщиков.

В результате, многие, даже из числа крупных строительных компаний, прямо заявляли о фактической и юридической невозможности работать по новым правилам, и о грядущем искоренении долевого строительства как явления на рынке недвижимости. Застройщики обратились в Совет Федерации и лично к Президенту с просьбой хоть как-то смягчить положения нового 214-ФЗ, поскольку застройщикам в ряде случаев на законодательном уровне создавались существенные и порой юридически непреодолимые трудности в ведении своей профессиональной деятельности. Президент же, со своей стороны, вообще предложил поэтапно отменить долевое строительство в принципе.

21 декабря 2017 года Председатель Правительства Российской Федерации утвердил План мероприятий («дорожную карту») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан.

«Дорожная карта» – постепенное создание модели долевого строительства, при которой отношения между участниками долевого строительства и застройщиком будут напрямую исключать экономическую составляющую. То есть расчет между сторонами по договору участия в долевом строительстве будет совершаться через специализированного посредника – банк посредством механизма счетов эскроу и (или) иного вида специализированных банковских счетов[6].

Реализацию «Дорожной карты» планируется производить в три этапа:

– подготовительный этап (по 30 июня 2018 г.) предусматривающий создание нормативно-правовой базы для перехода к целевой модели финансирования путем внесения изменений в ряд нормативно – правовых актов;

– переходный этап (с 1 июля 2018 г. по 30 июня 2019 г.), при котором будет возможным заключать договоры участия в долевом строительстве с

использованием счетов эскроу и (или) специализированных счетов, а также самостоятельно привлекать застройщикам денежные средства участников долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 23 Федерального закона № 214-ФЗ. Прогнозируется, что по итогам II квартала 2019 года доля договоров с использованием счетов эскроу и (или) специализированных счетов составит 30% от общего количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве;

– завершающий этап (с 1 июля 2019 г. по 31 декабря 2020 г.) – переход на заключение всех договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве с первым участником такого строительства заключен после 1 июля 2019 г. с использованием счетов эскроу и (или) специализированных счетов (прогнозная доля таких договоров не менее 95% от общего количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по итогам за IV квартал 2020 г.).

Итогом завершения модернизации законодательства о долевом строительстве станет кредитное финансирование такого строительства. Положительным моментом проектного финансирования является наличие профессионального кредитора – банка, отрицательной составляющей – высокие кредитные ставки (дорогие кредиты).

Проектное финансирование в условиях существующих реалий представляется приемлемым в случае снижения кредитных ставок до такой величины, при которой застройщик без ущерба и риска существенных потерь для бизнеса сможет заменить привлекаемые для строительства денежные средства участников долевого строительства банковскими кредитами.

Очевидно, что по истечении ближайших трех-пяти лет из отечественного законодательства будет полностью исключено понятие договора участия в долевом строительстве. Для этого на уровне нормотворчества должна быть реализована серьезная работа по замене ныне существующих отношений между участниками долевого строительства и застройщиком, как следствие, и сделок между указанными сторонами, на отношения между заказчиком и

исполнителем, активное участие в которых будут принимать кредитные организации – банки.

Подводя итог, выделим основные проблемы, затруднившие укрепление в нашей стране института долевого участия в строительстве жилья:

1. отсутствие четкой терминологической базы применяемых понятий, закрепленных на законодательном уровне;
2. несвоевременное (с опозданием) реагирование власти на возникающие проблемы на рынке долевого строительства жилья;
3. пробелы в законодательства, в том числе в части способов правовой защиты и перспективных направлений обеспечения прав всех участников долевого строительства жилья;
4. недостаточный контроль и низкая инициативность со стороны властных структур за законностью действий со стороны застройщиков;
5. по началу – отсутствие, а затем недостаточный уровень развития системы рискованного страхования долевого участия.

Литература

1. Козлова Е. Поиск модели договора долевого участия в строительстве и его учетная регистрация // Хозяйство и право. 2002. № 2.
2. Кирсанов А. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. №2.
3. Мельник В.В. Договоры о долевом участии в строительстве // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. 2019. № 2.
4. Постановление ФАС Московского округа от 16.12.2013 № Ф05-11129/2013 по делу № А41- 12089/12 [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru
5. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные

акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2014 №214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

6. План мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан: утвержден Правительством Российской Федерации 21.12.2017 [Электронный ресурс] // Режим доступа: consultant.ru

7. Кобылкова Т.А. Неоднозначность понятий в сфере долевого строительства как проблема управления и контроля // Студенческий: электрон. научн. журн. 2018. № 10(30) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sibac.info/journal/student/30/108416> (дата обращения: 25.04.2019).

© Бюллетень магистранта 2019. Том №4