

Э. И. Миллер¹, Е. С. Стегнийко^{1}*

Актуальные особенности правового регулирования долевого участия в строительстве

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
*e-mail: es.st@inbox.ru

Аннотация. Долевым строительством является особая форма инвестиционной деятельности, а также одна из форм участия граждан в жилищном строительстве. Договор долевого участия применяется при покупке недвижимости на стадии постройки. Наибольшую актуальность он приобрел за счет возможности получения жилья ниже рыночной стоимости. В статье поэтапно раскрывается процедура участия в долевом строительстве при приобретении жилых помещений, анализируются изменения в законодательстве, раскрываются плюсы такого способа приобретения жилья, а также возможные риски дольщиков. Авторами сформулированы предложения по совершенствованию исследуемого института в публичных и частных интересах.

Ключевые слова: долевое участие в строительстве, проектное финансирование, эскроу-счет, жилое помещение, многоквартирный дом, застройщик, Единый государственный реестр недвижимости

E. I. Miller¹, E. S. Stegnienko^{1}*

Current Features of Legal Regulation of Shared Construction Participation

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation,
*email: es.st@inbox.ru

Abstract. Shared construction is a special form of investment activity, as well as one of the forms of citizens' participation in housing construction. The shared construction agreement is used when purchasing real estate at the construction stage. It has acquired the greatest relevance due to the possibility of obtaining housing below market value. The article describes step by step the procedure for participation in shared construction when purchasing residential premises, analyzes changes in legislation, reveals the advantages of this method of acquiring housing, as well as possible risks for shareholders. The authors formulated proposals for improving the institution under study in the public and private interests.

Keywords: shared construction participation, project financing, escrow account, residential premises, apartment building, developer, Unified State Register of Real Estate

Введение

В настоящее время на территории РФ наиболее актуальным способом приобретения жилого помещения является долевое строительство. Долевое строительство – особая форма инвестиционной деятельности, а также одна из форм участия граждан в жилищном строительстве. Соответствующий договор применяется при покупке недвижимости на стадии постройки. Наибольшую актуаль-

ность данный вид приобретения жилого помещения приобрел за счет возможности получения жилья ниже рыночной стоимости.

В 2004 году был принят ФЗ № 214 [1], в котором была определена сущность договора долевого участия в строительстве, а также меры воздействия при невыполнении условий. Однако, в связи с участвовавшими случаями банкротства, недобросовестности застройщиков, а вследствие – митингов, пикетирований обманутых дольщиков, в 2019 году была принята норма о необходимости применения эскроу-счета (специального счета в банке, на котором хранятся денежные средства дольщиков), которое стало гарантией соблюдения принятых сторонами обязательств [1, 2]. Таким образом, произошел переход от реального долевого участия в строительстве к проектному финансированию такового [3].

Обсуждение

Разберем более подробно удобство приобретения жилья через процедуру долевого участия в строительстве [4]:

- доступность – позволяет приобрести жилое помещение по цене ниже рыночной стоимости;
- гарантия и защита прав – эскроу-счет гарантирует, что деньги, которые платят дольщики будут храниться на счете до тех пор, пока застройщик не предоставит банку акт приема-передачи жилья;
- контроль строительной фирмы – собирать финансирование от граждан могут только финансово устойчивые компании, другие не получают разрешения на строительство;
- контроль качества – дольщики принимают жилье в случае соответствия условиям договора. В случае нарушения договора застройщик должен выплатить компенсацию.

Однако, несмотря на все плюсы, приобретение жилья при долевом строительстве является огромным риском, так как стройка – затратное мероприятие, обремененное длительными сроками реализации. Ни банк, ни застройщик, ни страховая компания не смогут дать точной гарантии получения дольщиком недвижимости в собственность. Перечислим основные минусы долевого строительства [1, 4]:

- риск недостроя – нет однозначных гарантий, что застройщик завершит проект или не задержит его;
- дольщик не может расторгнуть договоренность без серьезных оснований, перечисленных в ст.9 № 214-ФЗ, иначе придется выплатить штраф;
- при банкротстве застройщика или банка есть ограничения по выплатам. Размер возмещения будет составлять не более 10 млн. руб., реализовывать его будет Агентство по страхованию вкладов.

Рассмотрим поэтапно актуальную процедуру долевого участия в строительстве жилого помещения.

В начале дольщикам необходимо выбрать застройщика, изучив его репутацию, предыдущие проекты и финансовую стабильность, это снижает риски, свя-

занные с недостроем. На втором этапе дольщик знакомится с проектом, изучает планировку, срок строительства и условия договора. После ознакомления застройщик заключает с покупателем договор долевого участия, в котором прописаны все условия сделки. Перед подписанием необходимо проверить составленный договор, он должен быть юридически грамотным и включать существенные и иные значимые условия (сроки, стоимость, права и обязанности сторон) [5].

Четвертым этапом будет внесение денежных средств дольщиком на эскроу-счет. Такие счета гарантируют безопасность дольщиков и блокируются до момента сдачи дома в эксплуатацию. Тем самым застройщик не может использовать для строительства объекта средства дольщиков, он может возводить жилье только на собственные средства либо при их отсутствии использовать банковские кредиты [4, 5].

Пятым этапом можно выделить контроль за строительством – необходим регулярный мониторинг хода строительства и участие в собраниях дольщиков, что позволит выявить потенциальные проблемы на более ранней стадии и защитить интересы сторон.

Шестым этапом является приемка квартиры. После завершения строительства дольщикам необходимо проверить соответствует ли жилье договору. На данном этапе важно тщательно изучить качество выполнения работы и соответствие проектной документации. Выявленные недостатки отражаются в соответствующем акте.

Заключительным этапом является регистрация права собственности на жилое помещение в Едином государственном реестре недвижимости [6].

Результаты

Из всего вышеперечисленного можно сделать вывод о том, что долевое участие в строительстве является наиболее популярным способом приобретения жилого помещения за счет возможности гражданам инвестировать в новостройки с меньшими первоначальными затратами. Но, несмотря на множество преимуществ, данный механизм имеет риски, такие как недострои и плохое качество выполнения работ. В связи с этим можно сформулировать несколько предложений по доработке и улучшению института долевого участия в строительстве.

Первым предложением может быть ужесточение контроля и введение дополнительных требований к лицензированию и финансовой отчетности застройщика, совершенствование «Единого ресурса застройщиков» может помочь дольщикам проверять их репутацию, тем самым уменьшая риск недостроев [2].

Вторым предложением можно ввести упрощение процесса приемки жилья через регламентацию четких стандартов, что может помочь дольщикам проверить качество выполненных работ. Также будет обоснованным привлечение независимых экспертов для оценки качества строительства на этапе приёмки.

Третьим предложением будет повышение доступности информации, введение образовательных программ для дольщиков. Одной из главных проблем является плохая осведомленность граждан в вопросе долевого строительства при приобретении жилого помещения. Ее может стать проведение семинаров и веби-

наров для потенциальных дольщиков, в которых будут рассказывать о том, как правильно выбирать застройщика, составлять договоры долевого участия и контролировать строительство.

Также решением может послужить создание платформы для общения дольщиков. При разработке онлайн-платформы дольщики смогут обмениваться опытом и обсуждать проблемы, связанные с конкретным проектом.

Заключение

Необходимо отметить, что в ФЗ № 214-ФЗ было внесено множество значительных изменений, которые направлены на усовершенствование защиты прав дольщиков [1]. По мнению авторов, одним из наиболее значимых является создание эскроу-счетов. Принятое в 2019 году улучшение позволило дольщикам быть уверенными, что их средства останутся на счете до конца строительства. Еще одним немаловажным улучшением является ужесточение требований к застройщикам, в связи с чем возникла обязанность предоставлять доказательства своей финансовой устойчивости, что снижает риск недостроя и банкротства.

Совершенствование уже существующего правового статуса компании застройщиков, реализующих долевое строительство, демонстрирует готовность государства предельно оберегать финансовые интересы дольщиков, инвестирующих денежные средства в строительство многоквартирных домов. Данные изменения значительно повысили уровень защиты прав дольщиков и смогли улучшить общую ситуацию на рынке долевого участия в строительстве, создавая более безопасную среду для инвестиций граждан в жилую недвижимость.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 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». Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 23.11.2024).

2 Тарасов С. М. Долевое участие в строительстве в 2023 году: новые требования к застройщикам, актуальные нововведения и перспективы правового регулирования // Закон и право. 2024. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dolevloe-uchastie-v-stroitelstve-v-2023-godu-novye-trebovaniya-k-zastroyschikam-aktualnye-novovvedeniya-i-perspektivy-pravovogo> (дата обращения: 13.11.2024).

3 Шадрин П. В. Последствия перехода к проектному финансированию жилищного строительства // SAF. 2020. №20. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/posledstviya-perehoda-k-proektnomu-finansirovaniyu-zhilischnogo-stroitelstva> (дата обращения: 13.11.2024).

4 Навигатор по договору долевого участия / ЯндексНедвижимость – официальный сайт. URL: <https://realty.yandex.ru/journal/post/navigator-po-ddu-pravilnye-formulirovki-primery-i-sovety-ot-ekspertov/#part1> (дата обращения: 13.11.2024).

5 Новостройка. Оформляем договор долевого участия / Т – Ж: журнал про ваши деньги – официальный сайт. URL: <https://journal.tinkoff.ru/crazy-docs/> (дата обращения: 13.11.2024).

6 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс (дата обращения: 23.11.2024).

© Э. И. Миллер, Е. С. Стегнийенко, 2025