

Куканова Наталья Викторовна

канд. экон. наук, доцент

Тослунов Николай Николаевич

магистрант

ФГБОУ ВО «Орловский государственный аграрный

университет им. Н.В. Парахина»

г. Орел, Орловская область

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

***Аннотация:** в статье рассмотрено понятие «долевое участие в строительстве жилья», дана характеристика договора долевого участия. Даны рекомендации по совершенствованию системы правового регулирования долевого строительства жилья.*

***Ключевые слова:** долевое участие, договор, жилье, стороны, механизм.*

Жилье традиционно представляет собой одну из важнейших материальных ценностей в жизни человека, определяя степень его устроенности, состоятельности, создавая стабильность и уверенность в завтрашнем дне. Решение «квартирного вопроса», так или иначе, составляло предмет усилий государства в разные периоды его истории. Приобретение жилья – особая веха в жизни большинства людей, поэтому реализация данной цели важна не только для граждан, но и для государства в целом, так как экономически государство не в состоянии обеспечить бесплатным жильем всех нуждающихся.

Один из наиболее оптимальных механизмов в этой сфере – долевое строительство жилья, которое создает возможность взаимного учета интересов данных отношений – тех, для кого жилье строится, и тех, кто его строит. Поэтому становятся важными задачи правовой разработки института участия в долевом строительстве жилья, создания правовых инструментов, которые устанавливали бы юридические механизмы обеспечения интересов всех участников, возникаю-

щих в данной сфере отношений, а также способствовали бы дальнейшему их развитию. Помимо разрешения самой жилищной проблемы долевое строительство жилья благоприятствует развитию строительных компаний, созданию рабочих мест и сокращению безработицы, повышению доходов предпринимателей, а значит и увеличению налоговых поступлений в бюджеты разных уровней. Совместно со строительством домов развивается и сопутствующая инфраструктура населенных пунктов.

Договор участия в долевом строительстве жилья не только предоставляет потребителю возможность постепенной оплаты будущей недвижимости, поэтапного вложения денежных средств в строящееся жилье, но и существенно уменьшает материальные затраты покупателей. Также, это выгодно и застройщикам, потому что привлечение средств со стороны предоставит им возможность сформировать необходимое количество капитала для строительства, объединяя разные по величине вклады частных лиц. Однако данный способ привлечения денежных средств в строительство имеет ряд проблем. В первую очередь это несовершенство законодательства, коллизии в правовых актах о долевом участии в строительстве, которые порождают злоупотребления правами застройщиками при заключении соответствующих договоров, что ведет к значительному увеличению судебных споров в этой сфере хозяйственной деятельности. В РФ созданы целые комитеты для помощи пострадавшим дольщикам. Такие организации не только ведут учет новых строительных объектов, но и собирают статистические данные о каждом из них, об администрации соответствующего региона, а также о недобросовестных застройщиках.

Долевым строительством называют особую форму инвестирования. В ее рамках строительная фирма занимается привлечением денежных средств граждан или же организаций, которые требуются для возведения объектов недвижимого имущества. Граждане, которые вкладывают денежные средства в строящееся жилье, принимают непосредственное участие в долевом возведении. Компания-застройщик заключает с ними договор участия в долевом строительстве.

По договору участия в долевом строительстве жилья одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

1. Договор участия в долевом строительстве является договором консенсуальным, возмездным, двусторонним.

2. Элементами договора участия в долевом строительстве являются: стороны, предмет, цена, срок, форма.

3. Сторонами договора участия в долевом строительстве являются участник долевого строительства и застройщик.

4. Цена договора участия в долевом строительстве состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

5. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Участник долевого строительства и застройщик имеют как права, так и обязанности, предусмотренные договором участия в долевом строительстве. Количество обязанностей на стороне застройщика и прав на стороне участника долевого строительства примерно равное.

7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Признаками договора долевого участия являются: особый субъектный состав, особенности предмета договора, различные цели участников данного договора, наличие публичных элементов, призванных защитить интересы слабой стороны, необходимость государственной регистрации договора.

Введение в действие Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», регулирующего договор участия в долевом строительстве, заметно улучшило положение участников долевого строительства. Многие условия договора четко зафиксированы в Законе и носят императивный характер. В то же время правовое положение застройщиков, привлекающих денежные средства от населения и юридических лиц, с введением ФЗ, заметно осложнились. В Федеральном законе закреплены существенные условия и основные характеристики договора, заключаемого между застройщиком и дольщиком; предусмотрено серьезное обеспечение исполнения обязательств застройщика перед дольщиком, повышение информативности в отношении застройщика и возводимого им инвестиционного объекта.

Федеральный закон №214-ФЗ, являясь основным нормативно-правовым актом в сфере долевого строительства жилья, по нашему мнению, подлежит корректировке, а именно:

1. необходимо уточнить в Федеральном законе от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», максимальное количество изменений срока получения разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта, так как на практике иногда процесс приемки в эксплуатацию строительного объекта государственной приемочной комиссией длится годами;

2. необходимо, в целях облегчения правоприменительной деятельности и уменьшения количества судебных тяжб ввести норму в Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» норму, обязывающую стороны

внести в договор, а именно в пункт касающийся цены, графу, предусматривающую дополнительные затраты, например благоустройство прилегающей территории. Благодаря этой графе застройщик, не нарушая принципа целевого использования денежных средств, выполнял «попутные обязанности», а участники долевого строительства могли отстаивать свои права, касающиеся не только объекта долевого строительства, но и, например, благоустройства прилегающей территории. При этом застройщику не пришлось бы оплачивать «попутные обязанности» за счет своих средств, а исходить из дополнительных затрат.

Основная цель Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» – защита прав и интересов граждан и юридических лиц, вкладывающих средства в строительство жилья и иных объектов недвижимости (за исключением объектов производственного назначения) в порядке долевого участия, которая реализуется путем решения следующих задач:

- 1) снижение рисков участников долевого строительства за счет установления обязанности застройщиков по раскрытию информации как о самих застройщиках, так и о проектах жилищного строительства («проектная декларация»);
- 2) установление обязательных условий, порядка заключения, изменения и исполнения договоров участия в долевом строительстве;
- 3) обязательность учета договоров участия в долевом строительстве для недопущения передачи прав на одну строящуюся квартиру или иной объект долевого строительства одновременно нескольким лицам;
- 4) обеспечение возврата застройщиком средств участников долевого строительства при невыполнении договора путем установления залога земельного участка и строящегося объекта;
- 5) государственный контроль за долевым строительством.

К основным проблемам в достижении главной цели государственной жилищной политики – доступности жилья для граждан Российской Федерации относятся:

- 1) общеэкономическая нестабильность в стране;

- 2) отсутствие достаточного количества финансовых ресурсов, обеспечивающих динамичное развитие рынка доступного жилья;
- 3) отсутствие гарантированных прав на жилье;
- 4) нежелание государства брать на себя обязательства и ответственность за развитие доступного строительства жилья для граждан;
- 5) длительная и дорогостоящая процедура учета и регистрации сделок и т. п.

Данные проблемы еще не до конца рассмотрены учеными и требуют дальнейшего анализа и исследования. Кроме того, необходимо совершенствование законодательной базы в области гражданского законодательства о договоре участия в долевом строительстве жилья.

Список литературы

1. Федеральный закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. (в действ. ред.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/> (дата обращения: 30.06.2017).
2. Абрамов А.В. Долевое строительство: история и практика // Журнал «Жилищное право». – 2013. – №2.
3. Зюзин В.А. Комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ (постатейный) / В.А. Зюзин, А.Н. Королев. – М.: Юстицинформ, 2011.
4. Демёхин А.И. Актуальные проблемы применения Закона об участии в долевом строительстве добросовестными застройщиками [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.center-bereg.ru/498.html> (дата обращения: 28.06.2017).
5. Правовое регулирование договора участия в долевом строительстве [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://bibliofond.ru/view.aspx?id=558010> (дата обращения: 03.07.2017).