

Шульга Антонина Константиновна

канд. юрид. наук, доцент

Черникова Людмила Олеговна

студентка

Эрзиманов Артем Эдманович

студент

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный

университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: в статье освещаются правовые проблемы, связанные с участием в долевом строительстве объектов недвижимости. Существует множество различных взглядов на сущность договора участия в долевом строительстве. На основе анализа данного правового института определяются его характерные признаки и особенности. Рассматривается реформа долевого строительства.

Ключевые слова: долевое строительство, объекты недвижимости, застройщик, дольщик.

Право граждан на жилище является одним из самых важных прав, закрепленных в Конституции Российской Федерации [1]. Оно осуществляется путем предоставления гражданам жилых помещений в домах государственного, муниципального и иных фондов на условиях договора социального найма, путем приобретения или строительства жилья за собственные средства. В современном обществе, в период урбанизации жилищная тематика по-прежнему остается актуальной и наиболее обсуждаемой в различных слоях населения. Статистика показывает, что определенное количество людей либо не обеспечено жильем, либо их жилищные условия ниже установленных нормативов [2].

Сегодня основная задача государства – формирование рынка доступного жилья и создание комфортных условий для проживания граждан. В целях решения данной проблемы был создан Федеральный закон №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Долевое строительство для России является новой, но в то же время получившей широкое распространение формой инвестиционной деятельности на рынке недвижимости. Следует отметить, что участник долевого строительства, передавая свой капитал застройщику, не может влиять на выполнение всех своих обязательств в полном объеме со стороны застройщика. Данная проблема является актуальной в отношениях, связанных с участием в долевом строительстве.

Легальное определение договора долевого участия в строительстве объектов недвижимости дается в статье 4 ФЗ №214 [3]. Однако, данное определение полностью не раскрывает правовую природу данного договора и исключает возможность его отнесения к известным типам гражданско-правовых договоров и применения к нему норм, регулирующих смежные договоры. Договор участия в долевом строительстве является основным документом, который определяет правоотношения сторон. Подписывая данный документ, покупатель подтверждает долевое участие в строительстве объекта недвижимости. Стороны, при заключении договора, определяют порядок исполнения обязательств. В связи с тем, что нет гарантии на полное и своевременное исполнение обязательств, в законодательство вносятся поправки и вводятся новые требования. Например, участник долевого строительства может потребовать неустойку за просрочку срока сдачи объекта в эксплуатацию. Также дольщик имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке и потребовать от застройщика вернуть внесенную сумму.

Существуют и минусы в данном договоре. Например, при увеличении площади квартиры, дольщик обязан произвести доплату в соответствии с условиями цены за квадратный метр. В случае неуплаты застройщик имеет право не передавать объект по акту приема-передачи [4].

Однако, несмотря на все преимущества участия в долевом строительстве, российское правительство анонсировало возможность отказа от долевого участия в строительстве. Данную реформу планируют реализовать к 2020 году. Данное нововведение необходимо для того, чтобы остановить рост «обманутых дольщиков». После отмены ФЗ №214 купить объект недвижимости можно будет только в готовом доме. Видится, что до этого застройщик не сможет распоряжаться денежными средствами дольщиков, а банк станет так называемым посредником, который будет распоряжаться всем финансовым потоком и осуществлять контроль за деятельностью застройщика на всех этапах строительства. В случае, если сроки строительства будут нарушены и финансовое положение застройщика ухудшится, заканчивать строительство проекта будет кто-то другой.

Каковы возможные последствия данного нововведения? Отмена участия в долевом строительстве может существенно снизить доступность жилья. К тому же, так как между застройщиком и покупателем будет находиться банк в виде посредника, то он со своей стороны станет с еще большей осторожностью подходить к аккредитации объектов-новостроек и к кредитованию застройщиков. В этом случае неминуемо снизятся объемы строительства жилья, сократится объем предложения и вырастет стоимость квартир.

С другой стороны, такие нововведения могут оказать благоприятное воздействие на отношения между участниками рынка недвижимости и сделать их более прозрачными. Усиление контроля деятельности застройщиков со стороны банков повысят надежность сделки.

Таким образом, вопрос реформирования договора участия в долевом строительстве является спорным и требующим детального рассмотрения. На сегодняшний день многие доверительно относятся к долевому участию в строительстве, однако данная система требует множества поправок и доработок. Необходимо обязательное введение более жестких требований для застройщиков относительно возводимых объектов и сроков их сдачи. Требуется контроль объектов на всех этапах строительства, а также обязательная проверка документации и

отчетностей. Следует ввести обязательство застройщика по выплате страховых компенсаций в случае банкротства. Участник долевого строительства должен быть уверен, что при любом стечении обстоятельств, не потеряет свои средства.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. – 1993. – №40.
2. Черникова Л.О. Конституционное право граждан на жилище [Текст] / Л.О. Черникова, А.Э. Эрзиманов // Образование и наука в современных реалиях: Материалы Междунар. науч.-практ. конф. (Чебоксары, 4 июня 2017 г.) / Редкол.: О.Н. Широков [и др.]. – Чебоксары: ЦНС «Интерактив плюс», 2017. – С. 311–312.
3. Федеральный закон «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 №214-ФЗ (последняя редакция).
4. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости. Правовое регулирование / М.В. Петрухин. – 2012. – С. 11–19.