

Артёмова Анастасия Сергеевна,
магистрант кафедры гражданского права и процесса
юридического института НИУ «БелГУ»

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация. Данная статья посвящена анализу правовых проблем регистрации права собственности на объекты долевого строительства с позиции последних изменений действующего законодательства. Автором использован сравнительно-правовой метод анализа действующих нормативно-правовых актов и юридической доктрины.

Ключевые слова: долевое строительство, проблемы долевого строительства, недвижимость.

Annotation. This article is devoted to the analysis of legal problems of registration of ownership of shared-equity construction objects from the perspective of recent changes in current legislation. The author used a comparative legal method for analyzing the current regulatory legal acts and legal doctrine.

Keywords: shared-equity construction, problems of shared-equity construction, real estate.

Первым нормативным правовым актом, направленным на решение рассматриваемого вопроса, является Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», вступивший в силу 1 апреля 2005 года (далее

– Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ). Этим законом впервые были введены основные понятия и требования к деятельности застройщика, определены требования к форме договора участия в долевом строительстве, одним из которых является регистрация каждого такого договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [1].

Позже в этот закон часто вносились поправки, которые свидетельствуют о желании государства регулировать эту сферу. Так, в 2010 году государство, продолжив борьбу с недобросовестными застройщиками, внесло изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» 21 июля 1997 года № 122-ФЗ.

В 2012 году было введено страхование гражданской ответственности застройщика за ненадлежащее исполнение обязательств или его банкротство, которое заменило добровольное страхование граждан для защиты себя от рисков покупки жилья по договору участия в долевом строительстве. Причиной таких действий стала незащищенность дольщиков страховкой.

Другими изменениями законодательства, регулирующими долевое строительство, являются: Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», отдельные законодательные акты Российской Федерации от 3 июля 2016 г. № 304-ФЗ и Федеральный закон «Об публично-правовой компании защиты прав граждан - участников долевого строительства при банкротстве застройщиков» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ. [2].

С 2019 по 2020 год Генпрокуратура выявила около 15 тысяч нарушений закона. Эти данные свидетельствуют о необходимости строжайшего правового регулирования деятельности в долевом строительстве.

Банкротства крупных строительных компаний, таких как СУ-155 или Urban Group, также указывают на сложность ситуации в долевом строительстве. Это крупные компании, например, Urban Group занимает восьмое место в России и второе в Москве по объему строительства.

Еще один значимый показатель этой проблемы - общая задолженность активов СУ-155 в размере 315 млрд. рублей при общей стоимости активов 204 млрд. рублей. Рейтинговое агентство строительных компаний провело исследование, которое показало, что с 2010 по 2020 год более 40 тысяч человек пострадали из-за банкротства застройщиков.

Поэтому с 1 июля 2018 г. требования к застройщикам, заключающим договоры участия в долевом строительстве, ужесточились, а с 1 июля 2019 г. заключение новых вышеназванных договоров стало возможным только при соблюдении определенных мер. Эти меры были введены для усиления контроля в этой сфере, защиты средств дольщиков от мошенничества, контроля количества обманутых дольщиков и постепенного его сокращения. Это существенно снизило риски для участников долевого строительства, в частности:

- Вступил в силу запрет на регистрацию застройщиков в качестве недобросовестных поставщиков, подрядчиков, исполнителей;
- Законодатель требует от руководителя организации и главного бухгалтера отсутствия судимости по преступлениям в сфере экономической деятельности;
- Вступила в силу новая редакция проектной декларации, являющаяся официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика, а также запрет на отправку указанной декларации в уполномоченный орган без полной оплаты уставного капитала;
- Увеличены требования к капиталу застройщика;
- Введение банковской гарантии и счета эскроу стало обязательным.

Период с 2019 по 2020 год можно считать переходным для долевого строительства, поскольку после 2019 года деятельность в сфере долевого строительства будет привязана только к участию финансово-кредитных организаций. Условия для застройщиков в 2018 году были ограничены, чтобы снизить рост количества заключаемых договоров участия в долевом строительстве, снизить риски для граждан и для строительного рынка, ослабить давление на государство, занимающееся этой проблемой, подготовить застройщиков к переходу на новую систему эскроу-счетов [3].

Эскроу-счет – это система, которая подразумевает создание учетной записи для дольщиков в банке, куда переводятся их инвестиции. Застройщик открывает кредитную линию под счет будущих жильцов под определенный процент и на полученные средства приступает к строительству. Все оставшиеся деньги покупателя жилья можно передать застройщику только после завершения строительства.

Также стоит отметить, что в 2020 году в Госдуме РФ руководитель рабочей группы партии «Единая Россия» по защите прав дольщиков недвижимого имущества сообщил, что было около 130 тысяч обманутых дольщиков и 936 проблемных объектов по всей стране. Подписание соглашений по системе эскроу-счетов требуется для застройщиков с 1 июля 2019 года.

Однако это требование в первую очередь будет нацелено только на тех застройщиков, которые заключат договор участия в долевом строительстве со своим первым покупателем жилья после 1 июля 2019 года. Эти нововведения предназначены для защиты покупателей и их денег, а также для ускорения перехода от долевого строительства к проектному финансированию. Однако только вступивший в силу закон позволит оценить уровень безопасности и эффективность этой системы. Поскольку закон об обязательных эскроу-счетах не будет введен немедленно, мошенничество, совершенное при заключении договоров участия в долевом строительстве, останется возможным.

Более того, предъявляемые жесткие требования к застройщикам могут сократить количество организаций, работающих на этом рынке. Это, в свою очередь, приведет к снижению конкуренции и росту цен на жилую площадь, что невыгодно покупателю и другим строительным компаниям. Остается нерешенным и вопрос о банках, владеющих деньгами инвесторов.

Напоминание о лицензии, мошенничество в банках с деньгами дольщиков, отсутствие банковских резервов для возврата вложенных средств: эти и некоторые другие аспекты отрасли требуют всестороннего анализа, направленного на предотвращение мошенничества и обмана дольщиков, защиту их средств и повышение эффективности система регулирования в этой сфере строительства.

Возможность использования механизмов банковского проектирования финансирования строительства с открытием эскроу-счетов, на которых будут храниться средства инвесторов в недвижимость до завершения строительства, может сопровождаться некоторыми рисками банковской деятельности.

Эта деятельность, безусловно, выгодна банкам за счет использования средств дольщиков, а также получения процентов по кредитной линии застройщика. Строительный сектор - одна из самых прибыльных отраслей в Российской Федерации, но не менее рискованная как для участников договора, так и для банковских компаний.

Совершенствуется государственное регулирование, создаются новые способы защиты всех участников этой деятельности. Законы, вступившие в силу 1 июля 2018 года, призваны подготовить застройщиков, дольщиков и банки к изменению правил хозяйственной деятельности в строительной отрасли.

В 2019 году использование эскроу-счетов становится обязательным для долевого строительства. Средства дольщика должны храниться на специализированном банковском счете, который становится доступным застройщику только после завершения строительства и сдачи здания в

эксплуатацию. Эти условия создают определенные положительные и отрицательные последствия, определяющие эффективность регулирования, вводимого законодательством.

Оценить реальную эффективность этого нововведения можно будет только с течением времени, на основе реальных прецедентов, их количества и точного анализа, путем выявления моделей поведения в выбранных статистических данных выборки.

Однако уже сейчас можно выявить некоторые недостатки этой системы, чтобы предотвратить негативные моменты в будущем, снизить риски каждого участника рассматриваемого договора и создать более прозрачную и простую для регулирования сферу деятельности. Компенсационный фонд долевого строительства, созданный для улучшения защиты средств дольщиков, не предполагает достаточной защиты.

Заявленные 1,2% от общей стоимости каждого договора участия в долевом строительстве должны обеспечивать финансовый резерв, который позволит завершить строительство жилого дома. Однако законодатель предусмотрел законом ограничение по метражу квартир. Причем компенсация будет исходить из средневзвешенной рыночной стоимости квадратного метра, однако эта площадь не должна превышать 120 квадратных метров, что позволяет сделать вывод об ущемлении прав покупателей жилья, приобретающих большие жилые площади.

Стоит добавить, что проблема обманутых дольщиков таким образом полностью не решается, так как часть их средств не была внесена в страховой фонд. Для решения проблемы нехватки средств, которые будут направлены на компенсацию финансовых потерь, фонд ежегодно оценивает обязательства и корректирует размер вносимых взносов. Хотя, если такая ситуация действительно произойдет и средств нет, то с увеличением вклада цены вырастут, что негативно отразится на рынке.

Список литературы

1. Федеральный закон № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314260/

2. Приказ Минстроя России от 12.08.2016 № 560 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан» // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_210202/

3. Яковлев, И. С. Развитие института участия в долевом строительстве в России. / И. С. Яковлев. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. — 2020. — № 5 (295). — С. 243-248.