

О новеллах правового регулирования в сфере жилищного строительства

Мищенко В.И., доцент кафедры частноправовых дисциплин факультета права и управления, кандидат философских наук, доцент
Гудков А.И., заведующий кафедрой частноправовых дисциплин факультета права и управления, кандидат юридических наук, доцент
Красильщиков А.В., доцент кафедры частноправовых дисциплин факультета права и управления, кандидат юридических наук
ВЮИ ФСИН России

Аннотация. В данной статье проанализированы новеллы законодательно регулирования, направленные на изменение правовых и организационных условий участия в долевом строительстве жилых и нежилых помещений, перехода на проектное финансирование жилья с использованием эскроу – счетов, с тем чтобы окончательно решить проблему обманутых дольщиков. По мнению авторов, самым главным в решении проблемы обманутых дольщиков является наличие политической воли, компетентное использование действующих правовых механизмов, деятельное взаимодействие в решении возникающих проблем региональных и федеральных властей.

Ключевые слова: закон, застройщик, участники долевого строительства, обманутые дольщики, жилые помещения, эскроу – счет, банк.

About novels of legal regulation in housing

Mishchenko V.I., Associate Professor of the Department of Private Law Disciplines, Faculty of Law and Management, Candidate of Philosophical Sciences, Associate Professor
Gudkov A.I., Head of the Department of Private Law Disciplines of the Faculty of Law and Management, Candidate of Legal Sciences, Associate Professor
Krasilschikov A.V., Associate Professor of the Department of Private Law disciplines of the Faculty of Law and Management, candidate of law
VUI FSIN of Russia

Annotation. This article analyzes the legislative changes aimed at changing the legal and organizational conditions for participation in the shared construction of residential and non-residential premises, the transition to project-based housing financing using escrow accounts in order to prevent the appearance of deceived co-investors in the future. According to the authors, the most important thing in solving the problem of deceived co-investors is the presence of political will, the competent use of existing legal mechanisms, and active interaction in solving the emerging problems of regional and federal authorities.

Keywords: law, developer, participants in shared construction, defrauded real estate investors, residential premises, escrow account, bank.

Вопросы правового регулирования динамично развивающихся общественных отношений в различных сферах жизнедеятельности общества имеют важное значение, поскольку призваны установить такие правила поведения субъектов гражданского права, которые гармонизировали бы интересы личности, общества и государства. Однако, это скорее идеал, к которому следует стремиться. На практике неизбежно приходится вносить коррективы в действующее законодательство, с тем чтобы устранить возникающие в процессе его реализации проблемы и негативные явления, придать новый импульс развитию в той или иной сфере общественных отношений. Особенно важна своевременная корректировка в сфере жилищного строительства, поскольку решение жилищных вопросов определяет не только настроения в обществе, но оказывает влияние на другие секторы развития экономики России.

Летом 2018 года был принят Федеральный закон Российской Федерации от 01.07.2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных до-

мов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [2].

Содержание закона направлено на изменение правовых и организационных условий долевого строительства жилых и нежилых помещений, с тем чтобы не допустить впредь появления обманутых дольщиков. Если раньше застройщики имели возможность использовать денежные средства участников долевого строительства по своему усмотрению, и нередко застройщик бесконтрольно выводил средства, предназначенные для строительства жилья, под видом хозяйственной деятельности, то с 1 июля 2019 года, согласно Федеральному закону № 175, деятельность застройщиков будут контролировать банки. Отныне каждый застройщик должен будет открыть отдельный банковский счет по каждому объекту и проводить все хозяйственно – финансовые операции, используя этот счет. Роль банка в этом случае заключается в надлежащем контроле за целевым использованием денежных средств участников

долевого строительства. В соответствии с законом застройщик сможет направлять на административные расходы не более 10% от общей стоимости строительства.

И если после принятия вышеназванного закона у застройщиков была надежда не попасть под его юрисдикцию, заранее сформировав программу строительства новых объектов по старым правилам, то есть, не используя эскроу - счета, на несколько ближайших лет, то с принятием Федерального закона от 25.12.2018 N 478-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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [3], эти надежды оказались несостоятельными. Внесенными в названный закон изменениями законодатель предписывает использование эскроу — счетов всеми участниками долевого строительства по уже действующим проектам.

Закон был воспринят негативно как профессиональным сообществом, так и теми, в интересах кого он был принят — обманутыми дольщиками. В марте текущего года в ряде регионов это недовольство вылилось в протестные акции. Участники акций отмечали, что федеральная власть, приняв поправки в Закон об участии в долевом строительстве, заботится только о будущих дольщиках, а для тех, кто уже годами ждет сдачи уже оплаченных квартир, эти законы бесполезны. Участники митингов требовали реализации четкой схемы достраивания их жилья: принятия федерального закона по восстановлению прав обманутых дольщиков, создание адресной целевой программы достройки каждого проблемного объекта с предоставлением субсидий из федерального и региональных бюджетов под жестким контролем Счетной палаты.

На наш взгляд, в этих протестных настроениях проявились негативные настроения людей по поводу неэффективности ранее принятых властями решений. Так, по мнению обманутых дольщиков, со вступлением в силу Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» [1] существенным образом повысились гарантии защиты будущих дольщиков, однако закон не решил проблем существующих обманутых участников долевого строительства.

Это заблуждение дольщиков опровергается действиями названной публично — правовой компании «Фонд защиты прав дольщиков», занимающегося, в частности, завершением строительства домов проблемного девелопера Urban Group — одного из крупнейших девелоперов жилья в Подмосковье, имеющего обязательства перед 17,2 тысячами дольщиков. В 2018 году арбитражный суд Московской области признал банкротами все компании-застройщики группы. Тогда власти Подмосковья заявили, что строительство объектов Urban Group будет возобновлено.

Банк «Дом.РФ» и Сбербанк полностью списали долги компании Urban Group, застройщики которой были признаны банкротами. По поручению Правительства России и в соответствии с дорожной картой по достройке объектов Urban Group, утвержденной вице-премьером Правительства РФ Виталием Мутко, Фонд защиты прав дольщиков взял на себя обязательства завершить строительство 65 домов в шести жилых комплексах и передал дольщикам этой обанкротившейся компании более тысячи помещений в четырех жилых комплексах в Подмосковье: 670 квартир, 300 нежилых помещений и 50 машиномест [6].

Это пример конструктивного решения проблемы обманутых дольщиков с использованием ранее созданных механизмов правового регулирования жилищного строительства в результате согласованных действий федеральных и региональных властей. Скептически настроенные дольщики в регионах могут назвать этот случай скорее исключением из общей практики, поскольку Москва и Подмосковье — это регионы с профицитным бюджетом.

Приведем другой пример. Так, по состоянию на 10 января 2019 года во Владимирской области было зарегистрировано более 8 тысяч договоров долевого строительства на сумму более 19 млрд. рублей. При этом есть и те, кто остался без обещанного жилья. Однако, если на начало 2013 года во Владимирской области обманутых дольщиков насчитывалось 408, то в настоящее время таковых официально числится 128 человек (по 19 стройкам). То есть, 280 человек решили свой жилищный вопрос.

Нам представляется, что самым главным в решении проблемы обманутых дольщиков является наличие политической воли, компетентное использование действующих правовых механизмов, деятельное взаимодействие региональных и федеральных властей, грамотный менеджмент.

Итак, с 1 июля текущего года строительные компании, занимающиеся строительством жилья и иных объектов недвижимости, должны перейти на новую схему работы с использованием эскроу-счетов. Средства дольщиков должны зачисляться на специальный банковский счет, и застройщики не смогут получить эти деньги до передачи квартир покупателям, а строить будут на банковские кредиты. Готовы ли банки и застройщики к работе в новых правовых и экономических условиях? Этот вопрос в течение полугодия находился под пристальным вниманием исполнительной власти РФ.

Аналізу данного вопроса было посвящено расширенное заседание президиума Государственного совета по теме жилья в Казани 10-12 февраля 2019 года, в ходе которого обсуждались проблемные вопросы в работе органов исполнительной власти субъектов России по улучшению жилищных условий населения и формированию благоприятной городской среды.

Жилищный нацпроект рассчитан на 2019–2024 годы. Он подразумевает расходы в размере более 1 трлн. рублей и ставит целью улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно к 2024 году. Участники заседания отмечали необходимость поэтапного перехода на новые организационные и

правовые основы долевого строительства, во – первых, чтобы не допустить роста цен на жилье, во – вторых, чтобы оказать определенную поддержку застройщикам, которые более чем на 30 процентов выполнили объемы запланированного строительства.

Следует отметить, что по итогам анализа состояния строительной отрасли страны, консультаций с региональными властями и крупнейшими строительными компаниями Правительство РФ пришло к выводу о необходимости корректировки правового механизма перехода в долевом строительстве жилья и иных объектов недвижимости на эскроу - счета. Итоговым документом стало Постановление Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года» [4].

В этом подзаконном акте Правительство РФ установило критерии, при соответствии которым застройщики смогут с 1 июля 2019 г. по уже начатым проектам привлекать средства дольщиков без использования счетов эскроу: во – первых, степень готовности проекта строительства должна составлять не менее 30%, во – вторых, дольщикам должно быть реализовано не менее 10% общей площади жилых и нежилых помещений.

На наш взгляд, это разумное и своевременное решение, которое позволит сохранить темпы строительства жилья и обеспечит плавный переход к новому организационно – правовому механизму долевого участия в строительстве жилья и иных объектов недвижимости.

Литература:

1. Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 N 218-ФЗ. СПС Консультант Плюс, дата обращения 08.06.2019

2. 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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 01.07.2018 N 175-ФЗ. СПС Консультант Плюс, дата обращения 10.06.2019

3. 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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 25.12.2018 N 478-ФЗ. СПС Консультант Плюс, дата обращения 10.06.2019

4. Постановление Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

Проведенный Министерством строительства и жилищно – коммунального хозяйства РФ мониторинг свидетельствует о том, что на территории страны в настоящее время в стадии строительства находится 123,5 млн. квадратных метров жилья, из них 87 млн. квадратных метров – проекты, которые продолжают строительство по старым правилам, а 36,5 млн. квадратных метров жилья – проекты, которые должны получить проектное финансирование и перейти на работу с эскроу-счетами.

На совещании с членами правительства 4 июня 2019 года Президент РФ В.В. Путин подчеркнул, что нужно сделать все, что от нас зависит, для того, чтобы в ближайшие несколько лет, пару лет мы избавились от такого позорного словосочетания и явления как «обманутый дольщик» [5].

Чтобы выполнить эту задачу, по нашему мнению, работа должна быть выстроена таким образом, чтобы в каждом субъекте Российской Федерации работали комиссии, в фокусе внимания которых находились бы проблемные вопросы долевого строительства, чтобы было четкое понимание, какие проекты получают проектное финансирование, а какие не получают, и что необходимо предпринять, чтобы вновь не возникли остановленные объекты долевого строительства и обманутые дольщики.

Согласно данным Минстроя и ЖКХ РФ, по объектам, которые по тем или иным причинам не достраиваются, в настоящее время сформирована инфраструктура достроя. Разработаны программы, по которым уже в текущем проекте федерального бюджета, внесенного в Государственную Думу РФ, предусмотрено выделение первых 16 млрд. рублей для достроя брошенных объектов в 37 субъектах Федерации.

В заключение отметим, что переход на проектное финансирование долевого участия в строительстве жилья и иных объектов недвижимости – сложный процесс, в ходе реализации которого неизбежно возникнут новые проблемы, требующие дополнительного правового регулирования, оперативного реагирования и принятия решений региональными и федеральными органами исполнительной власти.

www.esa-conference.ru

по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года. СПС Консультант Плюс, дата обращения 10.06.2019

5. <https://lenta.ru/news/2019/06/04/dolshik/>

6. <https://realty.ria.ru/20190610/1555429135.html>