

УДК 343.1

Р.Н.Стешин (4 курс), М.А.Николаева, асс.

## ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ ГРАЖДАН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Долевое участие граждан в строительстве многоквартирных жилых домов является наиболее распространенным инструментом инвестирования в жилищное строительство. В России – это до 75% всех средств, а в Санкт-Петербурге – до 95%.

Массовое "долевое строительство" возникло 7-8 лет назад из-за отсутствия каких-либо иных источников инвестирования – в 1996 г. в Санкт-Петербурге бюджетные средства, включая ЖСК, обеспечивали ввод только 84 тыс. кв. метров жилья, а в 2004 г. – 43 тыс. Поэтому и стало бурно развиваться привлечение средств граждан в виде их долевого участия.

Практика такого инвестирования шлифовалась на ходу – в отсутствии какого-либо законодательного поля, поэтому сопровождалась непростыми проблемами. В Санкт-Петербурге имели место двойные продажи квартир, банкротство компаний и другие негативные последствия. Следует отметить, что к 2004 г. количество таких случаев в Санкт-Петербурге существенно сократилось, "дольщики" и застройщики приспособились к ситуации, хотя имеются значительные задержки ввода домов, нарушение договоров и т.д. Судебная практика при решении возникающих споров оказалась в тупике, и два года назад Пленум Верховного Суда РФ принял постановление о применении к этим спорам закона о защите прав потребителей, который никак не подходит к рынку недвижимости.

Поэтому принятие Федерального закона N 214-ФЗ от 30 декабря "Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" установило, наконец, законодательную основу для такого массового вида инвестирования в жилищное строительство.

Необходимость разработки и принятия данного Федерального закона была, прежде всего, вызвана тем, что большое количество граждан вкладывают средства в строительство жилых многоквартирных домов с целью последующего приобретения квартир в собственность, но их права до настоящего момента нередко нарушались. В обобщении Верховным Судом Российской Федерации 19 сентября 2002 г. практики разрешения дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства жилых многоквартирных домов, указывается на трудности судебных споров, связанных с правовой оценкой таких договоров. Верховным Судом сделан вывод о возможности применения к рассматриваемым правоотношениям законодательства о защите прав потребителей. Данный Федеральный закон направлен на снижение рисков в приобретении жилья гражданами и установлению государственных гарантий в защите прав граждан вкладывающих средства в строительство жилья. Установлены особенности государственной регистрации права собственности на объекты долевого строительства путем внесения изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и раскрытия информации о застройщике и о проекте строительства. Определена организация специального учета договоров " долевого участия" в жилищном строительстве. Регламентированы сроки передачи застройщиком объекта долевого строительства его участнику, а также качество объекта долевого строительства. Установлен порядок государственного регулирования, контроля и надзора долевого участия в строительстве жилья через уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти. Правительством Российской Федерации

устанавливается типовой договор "долевого строительства". Данный вид договора, несмотря на некоторые сходства с договором строительного подряда, является самостоятельным и новым видом договора. Отличительной чертой данного вида договора является то, что в отличие от договоров инвестирования, договор "долевого участия в строительстве жилья" не ставит перед участником договора цель – получение прибыли, а ставит цель приобретения права собственности на создаваемое жилое помещение.

В законе предусмотрено большое количество санкций, налагаемых на застройщика, по самым разным основаниям. Практически все они по своему размеру представляются неоправданными. Следует также отметить, что проценты взимаются в двойном размере. В статье 10 данного Федерального закона все неустойки (штрафы, пени) носят штрафной характер, то есть убытки уплачиваются сверх взысканных неустоек (штрафов, пени). Такое количество штрафных санкций и их размер может нести в себе злоупотребление правами участниками долевого строительства, как со стороны дольщиков, так и со стороны застройщика по взысканию неустойки (штрафов, пени).

Таким образом, принятый Федеральный закон предусматривает раскрытие информации о застройщике и проекте строительства, особенностях государственного регулирования, контроля и надзора в области долевого строительства, а также устанавливает административную ответственность застройщика, привлекающего денежные средства для целей строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Принятый закон вызвал довольно бурную реакцию, в первую очередь среди застройщиков. Были попытки коренным образом его изменить: перенести сроки ввода в действие, вообще отменить и т.п.

Такая негативная реакция застройщиков вполне объяснима. Субъективно – это реакция на установление контроля со стороны государства за их деятельностью. До сих пор именно застройщики, собирающие деньги "дольщиков", были хозяевами положения, диктуя "правила игры", а в условиях отсутствия других возможностей получения жилья, граждане этим правилам вынуждены были подчиняться.

Но есть и объективная сторона проблемы недовольства и даже панических настроений среди застройщиков, для которых средства граждан – единственный источник инвестирования строительства жилых домов. Дело в том, что с принятием Закона ситуация повернулась в другую сторону – в пользу прав граждан-"дольщиков", которые помимо защиты их интересов со стороны государства, оказались в существенном преимуществе в их взаимоотношениях с застройщиками. Речь идет о праве внесудебного изъятия своих средств в одностороннем порядке со значительными штрафными санкциями, в том числе: в случае задержки в передаче квартиры на срок более, чем на 2 месяца; нарушения требований к качеству и в ряде других случаях.

Следует только сожалеть, что этот закон не был принят 5-6 лет назад, что предотвратило бы много страданий граждан. В Санкт-Петербурге, по некоторым данным, за эти годы пострадало 15 тысяч "дольщиков", а некоторые судебные процессы тянутся до сих пор.