

**ЮРИСПРУДЕНЦИЯ**

DOI: 10.17805/trudy.2017.6.11

**ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА  
РОССИИ О ДОЛЕВОМ УЧАСТИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ***Н. Г. Красавцева**Московский гуманитарный университет*

**Аннотация:** *Статья посвящена анализу основных направлений развития российского законодательства о долевом участии в строительстве. В сложившейся социально-экономической ситуации, при которой наблюдается снижение реальных доходов населения, представляется в основном неблагоприятный сценарий развития данного направления рынка строительства жилья.*

**Ключевые слова:** *долевое строительство; долевое участие; дольщик; застройщик; строительство; законодательство о строительстве*

**THE MAIN DIRECTIONS OF DEVELOPMENT OF THE RUSSIAN  
LEGISLATION ON EQUITY PARTICIPATION IN CONSTRUCTION***N. G. Krasavtseva**Moscow University for the Humanities*

**Abstract:** *The article analyses the main directions of the development of the Russian legislation on share participation in construction. In the current social and economic situation, in which there is a decrease in real income, there presents itself a mainly adverse scenario for the development of the given direction of the housing market.*

**Keywords:** *participatory construction; equity participation; participant; developer; construction legislation*

Долевое участие в строительстве едва ли не самый проблемный аспект в сфере оборота недвижимости России, и ситуация не меняется на протяжении двух последних десятилетий. Стихийно возникшая правовая форма привлечения денежных средств граждан под обязательство по окончании строительства передать в собственность дольщика жилое помещение получила правовое регулирование только в конце 2004 г. и была закреплена в Федеральном законе от 30 декабря 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» (далее — федеральный закон № 214-ФЗ).

Несмотря на то, что закон предусмотрел значительные гарантии прав участников долевого строительства, тысячи «обманутых» дольщиков не исчезли и по-прежнему продолжают вызывать тревогу и озабоченность как рядовых граждан (участников или потенциальных участников долевого строительства), так и органов государственной власти. Во многих субъектах РФ действуют комиссии по защите прав участников долевого строительства (В Люберцах ... , Электр. ресурс), что свидетельствует об особой значимости проблемы. По состоянию на 1 ноября 2016 г. в 66 регионах России имелось 696 проблемных объектов и свыше 39 тысяч граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков (Субъекты РФ ... , Электр. ресурс). По данным Минстроя России, на 12 октября 2017 г. данные существенно увеличились — в 85 субъектах Российской Федерации насчитывается уже 830 проблемных объектов и 42641 обманутый дольщик (Объекты ... , Электр. ресурс).

Еще в 2015 г. в средствах массовой информации неоднократно сообщалось о развитии долевого строительства, а, точнее — сообщено об отмене данного способа продажи прав на незавершенные строительством объекты. Поручение Президента Российской Федерации, принятое к исполнению органами законодательной власти, реализовалось в принятии Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 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» (далее — федеральный закон № 304-ФЗ).

Большинство внесенных в федеральный закон № 304-ФЗ изменений направлено на ужесточение требований к застройщику, расширение контрольных и надзорных функций уполномоченного органа, более жесткую регламентацию порядка ведения строительной деятельности в сегменте долевого участия. Однако, самой важной новеллой указанного закона можно назвать принципиальное изменение самого подхода к определению наличия или отсутствия у застройщика права на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости.

Ранее действовавший подход, не менявшийся в даты вступления федерального закона № 214-ФЗ в силу, в марте 2005 г. указывал на необходимость определения самим застройщиком возможности привлечь денежные средства участников долевого строительства, а уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в свою очередь, мог впоследствии в рамках осуществления контрольных и над-

зорных функций привлечь к ответственности «нерадивого» застройщика в случае нарушения последним требований законодательства.

Теперь же, следуя новому направлению развития законодательства в отрасли, право на определение возможности конкретному застройщику привлекать денежные средства участников долевого строительства принадлежит регулятору — уполномоченному органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Именно данный орган в рамках исполнения государственной функции по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости выдает заключение о соответствии застройщика (далее — ЗОС) и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, или отказ в выдаче такого заключения. В отсутствие ЗОС застройщик не сможет зарегистрировать договор участия в долевом строительстве<sup>1</sup> и, соответственно, получить денежные средства дольщика.

Особое внимание хотелось бы обратить на изменения, внесенные федеральным законом № 304-ФЗ, в части установления требований к размеру уставного капитала застройщика.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 3 федерального закона № 214-ФЗ уставный капитал застройщика должен быть полностью оплачен и должен составлять не менее чем минимальный размер, указанный в части 2.1 данной статьи, в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений и площади всех не жилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию.

Данные требования согласно статье 7 федерального закона № 304-ФЗ применяются с 1 июля 2017 г. Соответственно, к этой дате застройщики, работающие по договору участия в долевом строительстве, должны были привести свои уставные капиталы в соответствие с требованиями законодательства.

Минимальный размер уставного капитала застройщика составляет два миллиона пятьсот тысяч рублей при максимальной площади всех объектов долевого строительства не более одной тысячи пятисот квадратных метров. Для примера, усредненный 1-подъездный 9-этажный многоквартирный дом (МКД) с четырьмя квартирами на лестничной площадке может иметь сумму общей площади всех жилых помещений МКД около

---

<sup>1</sup> См. пункт 4 части 2 статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3500–4500 квадратных метров. При такой площади объектов долевого строительства размер уставного капитала застройщика должен быть не менее десяти миллионов рублей.

И если для крупных застройщиков увеличение уставного капитала хоть и не желательная, но выполнимая задача, то как действовать застройщику, который желает строить (добросовестно), но финансовые возможности которого с учетом текущих расходов на осуществление строительства недостаточны для необходимого увеличения уставного капитала? Очевидно, что такое увеличение уставного капитала для небольших строительных компаний может оказаться непосильным бременем.

Становится ясно, что данные нововведения поставили под угрозу существование малого и среднего бизнеса в сфере долевого участия в строительстве. Особенно в регионах Российской Федерации, где в небольшом городе может быть только один застройщик, рентабельность которого не позволяет выполнить новые требования федерального закона № 214-ФЗ.

Таким образом, указанные изменения обозначили направление на сокращение общего количества строительных компаний, работающих в сфере долевого строительства, путем ухода с рынка «маленьких» застройщиков или их слияния с крупными строительными фирмами. Данное подтверждается также и альтернативным вариантом соответствия требованиям к размеру уставного капитала, предложенным законодателем, — договор поручительства с участником (учредителем) застройщика.

В силу части 1 статьи 15.3 № федеральный закон 214-ФЗ по договору поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям пункта 1 части 2 статьи 3 федерального закона № 214-ФЗ, по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, объектами долевого строительства по которым являются жилые помещения в многоквартирном доме (далее — договор поручительства), поручитель или сопоручители обязываются перед участниками долевого строительства, заключившими с застройщиком указанные договоры участия в долевом строительстве, отвечать за исполнение застройщиком его обязательств по таким договорам в полном объеме.

Вышеназванные требования к уставному капиталу застройщика наиболее спорны, поскольку вероятно ведут к серьезному перераспределению субъектов в отрасли (укрупнению застройщиков) в противовес имевшей место тенденции по дроблению компаний и снижению конкуренции, ведь малый и средний бизнес в сфере долевого строительства вряд ли сможет выжить.

В результате данная попытка законодателя защитить участника долевого строительства способна привести к обратным результатам — к

увеличению стоимости одного квадратного метра жилья из-за снижения конкуренции, а также появлению новых «серых» схем, направленных на обход закона (Евдокимова, 2016).

Хотелось бы обратить внимание, что обширные изменения, внесенные в Федеральный закон №2 14-ФЗ в июле 2016 г. (федеральный закон № 304-ФЗ), не были заключительными. Не успела отрасль подготовиться к вступлению в силу требований к размеру уставного капитала застройщика, как 29 июля 2017 г. был принят Федеральный закон № 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 Российской Федерации» (далее — федеральный закон № 218-ФЗ).

Принятие данного федерального закона № 218-ФЗ было в первую очередь обусловлено необходимостью детально урегулировать деятельность компенсационного фонда, который изначально должен был начать свою работу с 1 июля 2017 года. Предлагаемый федеральным законом № 218-ФЗ механизм защиты прав участников долевого строительства в совокупности с вступившими в силу с 1 января 2017 г. изменениями в федеральный закон № 214-ФЗ (требования к открытости застройщика, ужесточение требований к застройщику, за исключением требований к уставному капиталу и прочие) может способствовать установлению серьезных барьеров для недобросовестных застройщиков и обеспечить надлежащую защиту прав участников долевого строительства<sup>1</sup>.

Вместе с тем, помимо положений, регулирующих деятельность фонда защиты прав дольщиков, федеральный закон № 218-ФЗ включил в закон ряд условий, существенно усложняющих деятельность застройщиков жилья и, что особенно неожиданно, меняющих кардинально установленный ранее подход.

Так, предусмотрены следующие условия ведения деятельности:

- обособление жилищного строительства от иных видов деятельности с наложением на застройщика ограничений на совершение операций, не связанных с реализацией проекта строительства жилья;

- определено, что застройщику запрещено получать доходы от проекта по окончании его реализации до исполнения обязательств перед последним дольщиком;

- установление принципа «одна компания — одно разрешение на строительство»;

- введение обязательного банковского сопровождения деятельности застройщика уполномоченными банками;

---

<sup>1</sup> См. пояснительную записку к законопроекту № 139186-7.

- застройщик может иметь только один расчетный счет и не вправе исполнять больше никаких строительных контрактов, включая государственные;

- достаточность собственных средств в размере 10% от планируемой стоимости проекта на протяжении всего срока строительства МКД;

- наличие минимального остатка денежных средств на расчетном счете застройщика в размере 10% от проектной стоимости строительства МКД на дату получения ЗОС.

В результате анализа указанных изменений становится понятно, что законодатель отменил многие законодательные инициативы, которые только вступили в силу 1 января и 1 июля 2017 г., и задал противоположный вектор развития застройщиков — не на укрупнение, а на разукрупнение компаний. Теперь застройщикам не нужно наращивать размер уставного капитала, а будет необходимо следить за достаточностью собственных средств во время реализации проекта строительства. И если данное условие не так уж критично для строительной организации, поскольку собственные средства застройщика могут быть аккумулированы в строительной технике и механизмах. То требование о наличии минимального остатка денежных средств на расчетном счете застройщика в размере 10% от проектной стоимости строительства с одновременным запретом на наличие заемных обязательств, может существенно затруднить возможность ведения бизнеса в направлении долевого строительства.

Все вышеизложенное в настоящей статье наглядно показывает серьезный настрой власти на приближающуюся отмену долевого строительства в том виде, в котором мы его знали последние два десятилетия (Перечень поручений..., 2017: Электр. ресурс). Вместе с тем, перевод жилищного строительства на проектное финансирование банков, а также снижение конкуренции в отрасли вероятно приведут к увеличению стоимости квартир для конечного потребителя (Ключник, 2015: Электр. ресурс).

Учитывая социально-экономическую ситуацию в стране, характеризующуюся снижением реальных доходов населения в течение длительного времени и взаимосвязанной с этим затоваренностью рынка жилья, возможное удорожание стоимости квадратного метра усугубит и без того нелегкое состояние жилищного сектора экономики. Для минимизации обозначенного риска целесообразна разработка специальной программы льготного кредитования застройщиков с установлением минимальной процентной ставки за пользование кредитной линией для реализации проектов строительства жилья.

*СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ*

В Люберцах прошло очередное заседание рабочей группы по защите прав дольщиков [Электронный ресурс] // Пресс-центр Московской областной Думы. 2 ноября. URL: [http://www.mosoblduma.ru/Dejatelnost/working\\_group/orking\\_group\\_meetings/item/99286/](http://www.mosoblduma.ru/Dejatelnost/working_group/orking_group_meetings/item/99286/) (дата обращения: 08.11.2017).

Евдокимова, Т. Л. (2016) Проблемы эффективности правового регулирования долевого строительства // Актуальные проблемы развития гражданского права и гражданского процесса. Материалы Всероссийской научно-практической конференции, посвященной 40-летию университета. Краснодар : ФГКОУ ВПО «Краснодарский университет Министерства внутренних дел Российской Федерации». 448 с. С. 154-155.

Ключник, Д. (2015) Нелегкая доля [Электронный ресурс] // Российская Бизнес-газета - Бизнес и власть. №1010 (31). URL: <https://rg.ru/2015/08/11/zilyo.html> (дата обращения: 08.11.2017).

Объекты жилищного строительства [Электронный ресурс] // Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. URL: <http://www.minstroyrf.ru/problem-objects> (дата обращения: 12.10.2017).

Перечень поручений по итогам совещания с членами Правительства (2017) [Электронный ресурс] // Президент РФ. 5 ноября. URL: <http://kremlin.ru/acts/assignments/orders/56012> (дата обращения 10.11.2017).

Субъекты РФ предоставят в Минстрой России обновленные «дорожные карты» по решению проблем обманутых дольщиков [Электронный ресурс] // Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. URL: [http://www.minstroyrf.ru/press/subekty-rf-predostavyat-v-minstroy-rossii-obnovlennye-dorozhnye-karty-po-resheniyu-problem-obmanutykh/?sphrase\\_id=411623](http://www.minstroyrf.ru/press/subekty-rf-predostavyat-v-minstroy-rossii-obnovlennye-dorozhnye-karty-po-resheniyu-problem-obmanutykh/?sphrase_id=411623) (дата обращения 25.10.2017).

*Дата поступления: 26.11.2017 г.*

***Красавцева Наталия Георгиевна*** — аспирант кафедры гражданского и предпринимательского права Московского гуманитарного университета. Адрес: 111395, Россия, г. Москва, ул. Юности, д. 5. Тел.: +7 (499) 374-70-20. Эл. адрес: [krassavtseva@mail.ru](mailto:krassavtseva@mail.ru). Научный руководитель — канд. юр. н., доц. С. И. Курпякова.

***Krasavtseva Nataliya Georgievna***, Postgraduate Student, Department of Civil and Entrepreneurial Law, Moscow University for the Humanities. Postal address: 5, Yunosti St., Moscow, Russian Federation 111395. Tel.: +7 (499) 374-70-20. E-mail: [krassavtseva@mail.ru](mailto:krassavtseva@mail.ru)

***Для цитирования:***

Красавцева Н. Г. Основные направления развития законодательства России о долевом участии в строительстве [Электронный ресурс] // Научные труды Московского гуманитарного университета. 2017. № 6. URL: <http://journals.mosgu.ru/trudy/article/view/627> (дата обращения: дд.мм.гг.). DOI: 10.17805/trudy.2017.6.11