

О некоторых вопросах правового регулирования участия в долевом строительстве.

Научный руководитель – Кондратенко Зарина Камилевна

Григорьева Татьяна Андреевна

Студент (бакалавр)

Марийский государственный университет, Йошкар-Ола, Россия

E-mail: t.grigorieva19@yandex.ru

Одной из наиболее распространенных форм привлечения денежных средств граждан является заключение с ними договоров долевого участия в строительстве. Такой способ является выгодным как для самих дольщиков, так и для предпринимателей, осуществляющих такую деятельность. Заключая договоры, участники долевого строительства имеют возможность выгодно приобрести квартиры (так как стоимость объекта долевого строительства в большинстве случаев зависит от этапа самого строительства), а для предпринимателей привлечение денежных средств дает базу для реализации своих идей и непосредственно строительства объектов, не прибегая при этом к кредитным денежным средствам и иным расходам. Однако не всегда предприниматели добросовестно исполняют свои обязательства. В настоящее время все чаще дольщикам приходится сталкиваться с «мертвым» строительством и «фирмами-однодневками», которые, получив денежные средства от граждан и/или организаций, объявляют себя банкротами.

Нововведения, вступившие в силу с 01 июля 2017 [1] года к закону 214-ФЗ, были призваны обеспечить дополнительную защиту от незаконных действий застройщика. Основное изменение касалось требований к уставному капиталу компании-застройщика — теперь его минимальный размер должен соответствовать максимальной площади всех объектов долевого строительства, на которых девелопер планирует вести работы. Например, если застройщик собирается возводить дом площадью 25 тысяч квадратных метров, его уставной капитал должен быть не менее 40 миллионов рублей. В противном случае Управление архитектуры и градостроительства просто не выдаст разрешение на строительство нового объекта. Однако до настоящего времени не все компании имеют такой размер уставного капитала.

Считаем, что данное положение закона не учло интересы малых фирм, находящихся в регионах. Сравнивая с объемами строительства в больших городах, например по Москве и Московской области, для фирм которых данные повышенные размеры уставного капитала не вызывают особой сложности, малые фирмы регионов имеют особые трудности по его увеличению. В то же время, спустя пол года со дня внесения изменений, касающихся размера уставного капитала, Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ [2] законодатель отменяет положения о размере уставного капитала и устанавливает, что с 01 июля 2018 года одним из требований для обладания правом на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве, для застройщика является наличие денежных средств в размере не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства на банковском счете застройщика [3]. Эти изменения, которые были внесены в законопроект в ходе его доработки, и удивили участников рынка, поскольку они не обсуждались с застройщиками и отсутствовали в предыдущей его редакции. Безусловно, данные изменения направлены на то, чтобы в конечном итоге максимально обезопасить процесс приобретения квартиры в новостройке, однако такие положения полностью ставят в тупик участников предпринимательской деятельности. В настоящий момент, для

того, чтобы начать строительство новых объектов все застройщики увеличивают уставной фонд, в то время как уже летом следующего года данный уставной капитал не будет иметь значения. Значит ли это, что малые фирмы будут уменьшать размер уставного капитала в связи с его ненадобностью и необходимостью иметь на расчетном счете денежные средства, которыми они не смогут воспользоваться в процессе всего строительства?

В настоящее время по данным Федеральной службы государственной статистики действуют более 235351 строительных организаций [4]. С учетом вносимых изменений, полагаем, что не все фирмы смогут продолжить данный вид предпринимательской деятельности, и останутся только крупные фирмы-монополисты, развивающие данную отрасль.

Подводя итоги, следует отметить, что все нововведения направлены на то, чтобы дать дополнительные гарантии для дольщиков и повысить вероятность того, что жилье будет достроено и передано собственникам. Однако закон необходимо дорабатывать и пытаться найти «золотую середину» между гарантиями дольщиков и успешной деятельностью добросовестных застройщиков.

Источники и литература

- 1) 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 03.07.2016 N 304-ФЗ
- 2) Федеральный закон от 29.07.2017 N 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"
- 3) Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
- 4) Федеральная служба государственной статистики http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#