

УДК 347

## НОВЕЛЛЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НЕДВИЖИМОСТИ

*Багаева Виктория Геннадьевна,  
магистрант, ФГБОУ ВО «Северо-Осетинский  
государственный университет им. К.Л. Хетагурова»  
Айдарова Нелли Георгиевна,  
научный руководитель,  
кандидат юридических наук,  
доцент кафедры гражданского права и процесса  
ФГБОУ ВО «Северо-Осетинский  
государственный университет им. К.Л. Хетагурова»*

## NOVELTIES OF LEGAL REGULATION IN THE SPHERE OF SHARE CONSTRUCTION OF REAL ESTATE

*Bagaeva Victoria Gennadievna,  
undergraduate, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "North Ossetian  
State University named after K.L. Khetagurov"  
Aidarova Nelli Georgievna,  
Scientific Supervisor, PhD in Law, Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure  
Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "North Ossetian  
State University named after K.L. Khetagurov"*

**Аннотация.** Статья посвящена актуальной теме – новеллам правового регулирования в сфере долевого строительства недвижимости. Так, в 2017 году был опубликован перечень поручений Президента РФ, в котором были подведены итоги совещания с членами правительства. Правительству РФ совместно с Центральным банком России и Агентством ипотечного жилищного кредитования поручено в течение трех лет разработать нормативно-правовую базу поэтапного замещения средств граждан, привлекаемых для возведения многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием или иными формами финансирования. Изменения в законодательстве Российской Федерации неизбежно приводят к появлению новых рисков в долевом строительстве. В статье представлен анализ развития правоотношений в долевом строительстве, показаны возможные пути развития, недостатки и риски строительного сектора, способы разрешения возможных конфликтов. Авторы обозначают, что в связи с принятием вышеуказанных поправок застройщикам рекомендуется ознакомиться с их содержанием и учитывать их при планировании и осуществлении деятельности по строительству объектов недвижимости, финансируемой за счет средств участников долевого строительства.

**Ключевые слова:** недвижимость, строительство, долевое участие, законодательство, многоквартирный дом, денежные средства.

**Abstract:** The article is devoted to the topical topic - the novelties of the legal regulation in the sphere of share construction of real estate. For instance, in 2017, the list of instructions from the President of the Russian Federation was published that summarized the results of the meeting with members of the government. The Government of the Russian Federation, together with the Central Bank of Russia and the Agency of Housing Mortgage Loans, were assigned to develop within three years a legal framework of the staged replacement of citizens' funds attracted for erection of apartment buildings and other real estate with bank lending or other forms of financing. Changes in the legislation of the Russian Federation inevitably lead to new risks emerging in the shared-equity construction. The article presents the analysis of the development of legal relations in shared-equity construction, shows possible ways of development, shortcomings and risks of the construction sector, ways to resolve possible conflicts. The authors point out that in connection with the adoption of the above-mentioned amendments developers are recommended to read their content and take them into account when planning and carrying out the activities of the construction of real estate, financed by the funds of share construction participants.

**Keywords:** real estate, construction, equity participation, legislation, apartment building, funds.

долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости за последние годы претерпел ряд изменений[1].

Ниже представлен краткий обзор новых изменений в законодательстве в сфере долевого строительства.

1. Запрет на привлечение денежных средств физических лиц способами, не предусмотренными Федеральным законом № 214-ФЗ, распространен на нежилые помещения.

До внесения указанных изменений запрещалось привлечение денежных средств физических лиц способами, не предусмотренными Законом № 214-ФЗ, при возникновении у таких лиц права собственности на недвижимое имущество. Запрет был установлен исключительно в отношении жилых помещений в многоквартирных домах[2].

С 27 июня 2019 года запрет распространяется на все помещения (как жилые, так и нежилые) во всех объектах недвижимости (многоквартирные дома и иные объекты).[3] Норма введена с целью установления требований к застройщикам нежилых зданий, привлекающим средства физических лиц. Требования аналогичны тем, которые применяются к застройщикам многоквартирных домов.

2. В случае невозможности завершения строительства компенсация, выплачиваемая пострадавшим участникам долевого строительства, должна рассчитываться на основе рыночной стоимости квартиры на дату выплаты компенсации.

Положением, действовавшим до 27 июня 2019 года, предусматривалось, что в случае банкротства застройщика и невозможности завершения строительства компенсация, выплачиваемая общественной некоммерческой организацией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), рассчитывается исходя из рыночной стоимости квадратного метра равнозначного жилого помещения на момент заключения договора долевого участия в строительстве (далее - ДДУ).

3. Застройщики, которым разрешено привлекать средства участников долевого строительства с использованием "старых механизмов" без использования счетов депонирования, могут вернуться к использованию счетов депонирования

В соответствии с ДДУ, предусматривающим передачу жилых помещений, застройщик, которому было разрешено завершить строительство объекта недвижимости без использования счетов депо, обязан внести взносы в компенсационный фонд. При соблюдении указанного условия застройщик вправе заключить такой ДДУ.

4. Для регистрации ДДУ не требуется заявление о соответствии застройщика и заявления о раскрытии информации о проекте требованиям Закона № 214-ФЗ.

С 27 июня 2019 года для государственной регистрации ДДУ больше не требуется представлять указанное заявление о соответствии.

Если многоквартирный дом строится в рамках ДДУ, заявление по-прежнему требуется для привлечения денежных средств участников долевого строительства.

5. Отказ от получения заявления о соответствии застройщика и заявления о раскрытии информации о проекте требованиям Закона № 214-ФЗ отменяется в отношении объектов, строительство которых осуществляется с использованием счетов депонирования.

С 28 июня 2021 года отменено требование о необходимости получения застройщиками, привлекающими денежные средства с использованием счетов депонирования, заявления о соответствии.

Проведем краткий обзор основных этапов строительного проекта, а также выявлению рисков, которые ожидают будущих инвесторов (застройщиков) на каждом этапе.

Этап № 1. Выбор земельного участка

Первым шагом каждого строительного проекта является выбор подходящего земельного участка. На данном этапе существует риск выбрать земельный участок, который не подходит для строительства.

Размещение объектов капитального строительства на территории России осуществляется в соответствии с документами территориального планирования (схемы территориального планирования, генеральный план, правила землепользования и застройки, концепция межевания и план землепользования). Рациональное и правильное использование земель является основной целью планирования территории.

Несоблюдение требований этих документов делает невозможным получение положительного экспертного заключения при рассмотрении проектной документации, что необходимо для начала строительства.

Чтобы минимизировать риск, следует рассмотреть все эти документы, которые применяются к выбранному земельному участку, и сравнить требования с параметрами будущего объекта.

Этап № 2. Регистрация прав на земельный участок

Как только инвестор выбрал земельный участок, он должен получить право собственности на землю в форме собственности или аренды. Право собственности на землю служит необходимым условием для получения статуса застройщика.

В России иностранные компании и частные лица могут владеть земельными участками, за исключением определенных случаев, например, земельных участков, расположенных в приграничных районах, земельных участков сельскохозяйственного назначения и участков в границах морского порта.

Иностранный инвестор может арендовать земельный участок на равных условиях с российскими юридическими и физическими лицами без дополнительных ограничений.

Одной из особенностей России является то, что большая часть земли является общественной (государственной или муниципальной) собственностью. Если это относится к земельному участку, выбранному инвестором, необходимо будет участвовать в публичных тендерах, чтобы получить право на покупку или аренду этого участка. Закон предусматривает случаи, когда земельные участки могут быть приобретены или переданы в аренду без проведения торгов: например, в случае реализации крупного инвестиционного проекта.

Обычно инвесторы арендуют земельные участки. Однако договоры аренды также сопряжены с рисками, которые следует учитывать. Прежде всего, необходимо проверить, что соглашение не содержит обременительных условий для арендатора. Такие условия, в частности, могут включать ограничения на использование участка, безусловное право арендодателя в одностороннем порядке расторгнуть договор и т.д. Следует также иметь в виду, что договоры аренды, заключенные на срок более одного года, требуют государственной регистрации.

Перед заключением договора аренды или покупкой земельного участка также необходимо проверить всех предыдущих владельцев, а также причины и обстоятельства передачи прав. Такая проверка направлена на предотвращение риска возврата земельного участка, например, если права на участок были переданы против воли предыдущего владельца.

Единый государственный реестр недвижимого имущества содержит всю информацию о передаче прав на объекты недвижимости, выписку из которого можно получить в электронном виде на официальном сайте. В выписке также содержится информация о том, находится ли земельный участок под арестом, на него распространяется сервитут или он находится в залоге.

#### Этап № 3. Проектирование объекта

Градостроительный кодекс регулирует проектирование и строительство объектов капитального строительства. Этап проектирования проекта включает в себя инженерные изыскания для строительства, фактическое проектирование и подготовку детальной проектной документации.

В России заказчик проектных и строительных работ (т.е. застройщик) должен быть профессиональным участником рынка. Это означает, что для заключения соглашения с подрядчиком застройщик должен быть членом саморегулируемой организации, то есть специальной профессиональной ассоциации подрядчиков и проектировщиков. В качестве альтернативы застройщик может нанять для этого "технического" заказчика – профессиональную организацию, которая будет общаться с подрядчиками от его имени.

Проектировщик (а также строительный подрядчик) также должны быть членами саморегулируемой организации. Такое обязательство предоставляет застройщику возможность требовать возмещения убытков от саморегулируемой организации в случае, если подрядчики причинили ущерб третьим лицам.

Следует сказать, что в большинстве случаев проектная документация в России требует экспертизы – государственной или негосударственной, в зависимости от типа объекта. Цель – подтвердить, что будущий объект соответствует требованиям надежности и безопасности.

Экспертиза проектной документации – достаточно серьезный и трудоемкий процесс. Поэтому важно, чтобы договор с проектной организацией предусматривал обязательство последней вносить изменения в документацию в ходе экспертизы, если это необходимо. Окончательный платеж лучше произвести после получения положительного заключения эксперта.

В последние годы в России активно развивается и применяется информационное моделирование зданий ("BIM"). BIM позволяет создать трехмерную модель здания, содержащую всю необходимую информацию для его строительства и использования. Проектную документацию уже можно представить на экспертизу в виде информационной модели. С 1 января 2022 года BIM-моделирование становится обязательным для объектов, строительство которых финансируется за счет бюджетных средств.

#### Этап № 4. Строительство объекта

##### 4.1. Выбор подрядчика

Строительство, несомненно, является самым важным этапом, и оно сопряжено с множеством рисков и подводных камней.

Основываясь на нашем опыте, мы можем сделать вывод, что ключевым фактором успеха в строительном проекте является выбор надежного и авторитетного генерального подрядчика. Если застройщик руководствуется исключительно соображениями снижения затрат и заключает соглашение с подрядчиком, предлагающим цены ниже рыночных, это может иметь катастрофические последствия, такие как потеря денег и задержки строительства.

Наиболее значительным риском является "типичная" ситуация, когда подрядчику заплатили вперед, но в дальнейшем он выводит средства, передает все активы компании аффилированным лицам и объявляет о банкротстве.

Поэтому необходимо провести детальную проверку подрядчика, включая финансовое положение, портфель проектов, деловую репутацию и т.д. как минимум, проверка должна включать анализ открытых источников,

таких как База данных коммерческих дел, база данных исполнительных производств, Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и т.д. Имея всю информацию о подрядчике, можно сделать вывод, заслуживает он доверия или нет.

При заключении договора на строительство необходимо обратить внимание на условия, которые защищают инвестора от возможных потерь. В частности, для сторон обычной практикой является открытие специального банковского счета для нужд конкретного проекта. В этом случае заказчик может получить право разрешать переводы другим лицам и контролировать использование авансовых платежей.

Другим важным аспектом является обеспечение обязательств подрядчика. Наиболее распространенными инструментами являются (i) банковская гарантия, предоставляемая подрядчиком, и (ii) гарантия удержания инвестором части оплаты за работы (обычно до 10%). Желательно, чтобы обеспечение обязательств охватывало как можно больше обязательств подрядчика, включая возврат авансового платежа, штрафные санкции и ответственность за дефекты.

Детальная проверка подрядчика также необходима для минимизации налоговых рисков, связанных с уплатой дополнительного налога на добавленную стоимость ("НДС"). Дело в том, что в случае, если подрядчик не платит НДС, а застройщик не может доказать, что была проведена проверка подрядчика, налоговый орган может потребовать от застройщика неуплаченный НДС.

#### 4.2. Государственное регулирование

Поскольку строительство связано с безопасностью людей, эта сфера довольно строго контролируется государством. Таким образом, в большинстве случаев необходимо получить разрешение на строительство до начала работ, то есть подтверждение того, что проектная документация соответствует всем строительным требованиям. Несанкционированное выполнение работ может повлечь за собой административную ответственность, а объект может быть признан самовольным и подлежит сносу.

В большинстве случаев государство контролирует выполнение работ. Компетентные государственные должностные лица контролируют соблюдение обязательных технических требований, правильность и своевременность составления повседневной строительной документации и выдают предписания об устранении нарушений.

Обязательным условием ввода объекта в эксплуатацию является официальный документ, подтверждающий, что построенный объект соответствует требованиям проектной документации и строительных нормативных актов.

Последним шагом в реализации строительного проекта является получение лицензии на эксплуатацию – документа, который позволяет застройщику зарегистрировать объект капитального строительства в кадастре, зарегистрировать право собственности и ввести объект в эксплуатацию.

В заключение подчеркнем, что реализация строительного проекта в любой юрисдикции - это сложный и многоступенчатый процесс, сопряженный со значительными рисками как в юридической, так и в технической сферах. Качественное и профессиональное управление этими рисками является ключом к успешной реализации проекта и, в конечном итоге, к получению запланированной прибыли. В связи с этим крайне важно доверить юридическое сопровождение проекта консультантам из числа признанных лидеров в этой области.

Таким образом, в связи с принятием вышеуказанных поправок застройщикам рекомендуется ознакомиться с их содержанием и учитывать их при планировании и осуществлении деятельности по строительству объектов недвижимости, финансируемой за счет средств участников долевого строительства.

#### Список литературы:

1. Власов С.А. Обеспечение рабочими кадрами стройиндустрии дальнего востока России в современных условиях // Теоретические и прикладные аспекты современной науки. 2014. № 5-4. С. 15-24.
2. Власов С.А. Решение жилищной проблемы в приморском крае современных условиях // European Social Science Journal. 2014. № 2-1. С. 459-465.
3. Гареев И.Ф. О необходимости формирования жилищной стратегии в Российской Федерации // Жилищные стратегии. 2015. № 2(1). С. 7-18.
4. Залкинд Л.О. Мировые тенденции в развитии жилищной сферы // Север и рынок: формирование экономического порядка. 2011. № 2(28). С. 143-145.