

УДК 347.454.32

**ГОСУДАРСТВЕННО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Д. В. Бышов

Кандидат исторических наук, доцент,

А. Е. Туршатова

*Студентка 4 курса,
Мордовский государственный университет
им. Н. П. Огарева,
г. Саранск, Республика Мордовия, Россия*

THE STATE-LEGAL REGULATION OF EQUITY CONSTRUCTION

D. V. Byshov

*Candidate of Historical Sciences,
assistant professor;*

A. E. Turshatova

*4th year student,
Ogarev Mordovia State University,
Saransk, Republic of Mordovia, Russia*

Summary. In this article more certain aspects of the state-legal regulation of shared construction, the provisions of the Federal law «On participation in share participation construction of apartment buildings and other real estate objects» and also the market share housing construction in the Russian Federation as a whole. It focuses on the characteristic features of registration of the contract of share participation and highlights the main points of the Treaty and considers the main tasks of the state to pursue an active housing policy.

Keywords: housing policy; equity construction; developer (builder); equity holder (shareholder).

В настоящее время одной из первоочередных задач государства является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий для проживания граждан. Последние 10 лет для решения этой проблемы государство проводит активную работу, доказательством могут служить следующие принятые нормативные документы, которые являются не только источником развития, но и источником регулирования со стороны государства всего рынка жилья:

1) принята и одобрена Федеральная целевая программа (ФЦП) «Жилище», рассчитанная на 2002–2010 годы, в дальнейшем программа была продлена 17 декабря 2010 постановлением Правительства Российской Федерации № 1050 до 2015 года. На данный момент эта программа является основным инструментом Правительства РФ в проведении жилищной политики в стране [2];

2) 30 ноября 2004 года принят Федеральный закон № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее Федеральный закон № 214) [3].

Долевое строительство для России – это недавно появившаяся и в то же время уже получившая широкое распространение форма инвестиционной

деятельности на рынке строительства жилья. Согласно законодательным актам Российской Федерации долевое строительство – это вид отношений между застройщиком и участником долевого строительства – дольщиком, который, с одной стороны, обязует первого осуществить строительство тех или иных объектов недвижимости в установленные сроки, а с другой стороны, накладывает обязательства по уплате определенной в договоре денежной суммы на второго. При этом в данных отношениях слабой стороной является именно участник долевого строительства – дольщик, поэтому основной акцент государство делает на защите его прав и интересов. Как указано выше, основным нормативно-правовым актом, который регулирует долевое строительство, является Федеральный закон № 214. Данный федеральный закон вступил в законную силу 1 апреля 2005 г., но за короткий срок действия не раз подвергался жесткой критике.

Основой закона является тезис – «строительство по справедливости», это означает, что участники долевого строительства расплачиваются за жилье в рассрочку до полной сдачи в эксплуатацию многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости,

за исключением объектов производственного назначения. Такая схема очень распространена, так как она более понятна и просчитана, ведь участникам долевого строительства не нужно создавать кооперативы или акционерные общества, а застройщик строит и продает реальные квадратные метры жилья.

Гражданско-правовые отношения между дольщиком и застройщиком возникают с момента подписания договора долевого участия (далее ДДУ).

Исходя из Федерального закона № 214, ДДУ должен содержать:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

При отсутствии в ДДУ данных условий договор не считается заключенным. Также, исходя из ст. 18 Федерального закона № 214, дольщик должен помнить, что застройщик использует денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, исключительно для строительства (создания) им многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией, и использование средств не по назначению повлечет за собой наказание.

Самым частым из нарушений условий договора долевого участия со стороны застройщика является затягивание сроков (приостановка или полная остановка) строительства объекта, а самым актуальным на сегодня является покупка застройщиком небольшого земельного участка, предназначенного для индивидуального строительства, но на участке возводится многоквартирный жилой дом, и квартиры продаются как доли в доме. При строительстве таких домов нарушаются градостроительные нормы, собственники данного жилого дома могут быть не обеспечены инженерными коммуникациями, такая незаконная застройка сносится по решению суда [1, с. 8].

В заключение данной статьи хотелось бы отметить, что в средствах массовой информации к долевого строительству относятся с опаской и информируют население об этой форме инвестирования денежных средств больше в негативном свете. Причина может быть и в несовершенстве нормативно-правовых актов, непродуманной государственной политике в данной области, отсутствии эффективной защиты со стороны государства. Данная проблема сложилась исторически и имела место в России в XIX веке [4, с. 81]. В то же время государство в последнее время, в связи с возникающими проблемами у дольщиков, довольно жестко стало реагировать на незаконные действия со стороны застройщиков. В 2006 году Президиумом Генсовета Партии «Единая Россия» образована Рабочая группа по оказанию помощи «обманутым дольщикам» по всей стране.

Библиографический список

1. Абрамов А. Долевое строительство: история и практика // Жилищное право. – 2013. – № 2. – С. 7–18.
2. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости : федер. закон РФ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1 (Ч. 1). – Ст. 40.
3. О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011–2015 годы : постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 № 1050 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2011. – № 5. – Ст. 739.
4. Тарасов Р. С. Состояние металлургической промышленности России середины XIX века: политико-экономические аспекты // В мире научных открытий. – 2012. – № 11. – С. 80–101.

Bibliograficheskiy spisok

1. Abramov A. Dolevoe stroitelstvo: istoriya i praktika // Zhilishchnoe pravo. – 2013. – № 2. – S. 7–18.
2. Ob uchastii v dolevom stroitelstve mnogokvartirnykh domov i inykh ob'ektov nedvizhimosti : feder. zakon RF ot 30 dekabrya 2004 g. № 214-FZ // Sobr. zakonodatelstva Ros. Federatsii. – 2005. – № 1 (chast 1). – St. 40.
3. O federalnoy tselevoy programme «Zhilische» na 2011–2015 godyi : postanovlenie Pravitelstva RF ot 17 dekabrya 2010 № 1050 // Sobr. zakonodatelstva Ros. Federatsii. – 2011. – № 5. – St. 739.
4. Tarasov R. S. Sostoyanie metallurgicheskoy promyshlennosti Rossii sere dinyi XIX veka: politiko-ekonomicheskie aspekty // V mire nauchnykh otkrytiy. – 2012. – № 11. – S. 80–101.

© Бышов Д. В., Туриштова А. Е., 2014.