

# Взаимоотношения между дольщиками и застройщиками жилья

*особенности развития взаимоотношений  
между инвестором и застройщиком  
на рынке жилищного строительства*

## Аннотация

*Взаимоотношения, выстраиваемые застройщиком с дольщиками, являются одним из главных факторов, определяющих динамику жилищного строительства. С введением закона о долевом участии впервые на законодательном уровне были определены гарантии защиты прав граждан, вкладывающих средства в строительство. Благодаря его введению существовавший до этого перекоп в пользу прав застройщика был скорректирован и к настоящему времени наблюдается баланс их прав.*

**Ключевые слова:** жилищное строительство, долевое строительство, дольщики, финансирование строительства, источники финансирования, инвестиции в недвижимость, ипотечное кредитование

Динамика объемов жилищного строительства определяется рядом первоочередных факторов, воздействие которых на процесс реализации инвестиционно-строительного проекта определяется как внешней, так и внутренней средой. Одним из наиболее существенных факторов являются взаимоотношения, выстраиваемые застройщиком с инвесторами объектов жилищного строительства (дольщиками).

Понимая важность в процессе реализации данных взаимоотношений достигаемых результатов, Правительством РФ развитие жилищного строительства было выделено в приоритетную область государственной политики. Реализуемая к настоящему времени государственная жилищная политика приобрела два контура мероприятий. Один из них направлен на увеличение объемов жилищного строительства, другой – на повышение платежеспособности спроса со стороны большей части населения.

**Чугунова**

**Юлия Владимировна**

канд. экон. наук, доцент,

Казанский

государственный

архитектурно-

строительный

университет

juli-00727@yandex.ru

## **Участие в долевом строительстве многоквартирных объектов**

Одной из главных причин низких темпов прироста объемов жилищного строительства является недостаточная платежеспособность населения. При этом природа низкой платежеспособности покупателей заключается не только в малых доходах, но и в недоступности заемных источников.

Масштабное вхождение ипотечного кредитования на объекты жилищного строительства является тем индикатором, который отражает качество развития рынка жилой недвижимости в целом. Активное кредитование приобретения жилья в новостройках является показателем низких рисков незавершения строительства в установленные сроки, стабильности финансового положения застройщика и снижения популярности серых схем привлечения средств дольщиков.

Последний фактор среди дольщиков и застройщиков выдвинулся на первый план с 1 апреля 2005 года, когда был введен в действие закон об участии в долевом строительстве многоквартирных объектов [2].

Предпосылками для введения данного закона было несколько обстоятельств. В частности, в рамках применяемых схем отсутствовала достаточная правовая защита будущих собственников объектов недвижимости. Со стороны застройщиков отмечались злоупотребления – нарушались сроки строительства, имели место существенные недостатки в построенных объектах и случаи мошенничества, то есть двойные продажи одного объекта. В случаях, когда застройщик осуществлял строительство ряда объектов, отмечалось нецелевое использование средств дольщиков: иногда средства, полученные от реализации квартир в более ликвидных объектах, перекидывались на менее ликвидные проекты.

В дальнейшем, при завершении строительства у покупателей возникали проблемы при оформлении права собственности. Это происходило в связи с тем, что застройщик не обладал правоустанавливающими документами на земельный участок, отсутствовали разрешение на строительство и прошедшая государственную экспертизу проектно-сметная документация.

*одной из главных причин низких темпов прироста объемов жилищного строительства является недостаточная платежеспособность населения*

## **Почему продолжают применяться «серые» схемы?**

С введением закона о долевом участии в строительстве многоквартирных домов впервые на законодательном уровне были определены гарантии защиты прав граждан, вкладывающих средства в жилье на этапе строительства. Для застройщиков были предъявлены требования по обеспечению прозрачности и достоверности сведений о себе и объекте строительства.

Для исключения риска двойных продаж была введена необходимость обязательной государственной регистрации договоров долевого участия. Для повышения стандартов обслуживания застройщиками были установлены единые требования к структуре договоров долевого участия. К примеру, договора должны были содержать условия о сроках завершения и качестве выполняемых работ [2].

Для снижения риска незавершения строительства застройщикам было запрещено нецелевое использование средств дольщиков. В целом, за нарушение условий договора была внедрена возможность взыскания штрафов и неустоек.

В соответствии с введенным законом застройщикам было запрещено привлекать средства населения без наличия зарегистрированных прав на земельный участок, подготовленной и прошедшей экспертизу проектно-сметной документации, разрешения на строительство и опубликованной в средствах массовой информации проектной декларации [1].

На начало 2005 года на рынке недвижимости существовало несколько организационных форм привлечения средств будущих покупателей – оформление предварительных договоров купли-продажи и договоров инвестирования.

В настоящее время большая часть застройщиков продолжает осуществлять реализацию проектов жилищного строительства на основе так называемых серых схем реализации жилья, не выполняя условий закона о долевом участии. Дело в том, что период согласования проектно-сметной документации в среднем составляет 2–3 года и зависит от масштабов строительства. В результате отсрочка в запуске проекта на это время может обернуться затягиванием реализации проекта, что приведет к снижению интереса инвесторов. Другими слова-

**для исключения  
риска двойных  
продаж была введена  
необходимость  
обязательной  
государственной  
регистрации  
договоров долевого  
участия**

ми, застройщик должен быть крупной компанией и обладать достаточным объемом средств для того, чтобы проектный период и начало строительно-монтажных работ реализовать в запланированные сроки.

Вместе с тем, на сохранении серых схем сказалось отсутствие в законе о долевом участии прямого запрета на их использование для привлечения источников финансирования.

### ***Повышение цивилизованности жилищного рынка***

В целом, по итогам пяти лет, которые можно назвать переходными, на рынке первичного жилищного строительства выработалась полноценная практика применения закона о долевом участии. Для дальнейшего повышения цивилизованности жилищного рынка, в июне 2010 года в данный закон были приняты поправки, разрешающие организацию проектов жилищного строительства только в рамках действующего закона и с заключением договоров долевого участия [2].

Переход застройщиков к деятельности в соответствии с законом о долевом участии связан, прежде всего, с необходимостью проведения большой организационной подготовки. В частности, требуется обучение сотрудников компании и контрагентов, а также наработка практики взаимодействия с органами государственной регистрации сделок с недвижимостью.

В настоящее время положения рассматриваемого закона все более активно внедряется в практику деятельности застройщиков, тем самым, показывая жизнеспособность и выполнимость жестких требований. Благодаря введению закона существовавший до этого перекос в пользу прав застройщика был скорректирован, и к настоящему времени наблюдается баланс прав между правами дольщиков и застройщиков.

Вместе с тем, по прошествии 1–2 лет с момента введения данного закона общественность начала уделять повышенное внимание к деятельности застройщиков, как раз в части выполнения его положений. А в последние годы характер этого внимания сменился с простого информирования на активную пропаганду, когда реализация инвестиционно-стро-

***...реализация инвестиционно-строительных проектов, осуществляемая с применением закона о долевом участии, воспринимается как гарантия надежности вложений в строительство средств***

ительных проектов, осуществляемая с применением закона о долевом участии, воспринимается как гарантия надежности вложенных в строительство средств.

По мере развития законодательной базы рынка недвижимости финансовая грамотность населения все более увеличивалась, что также повысило требования к застройщикам, привлекающим средства населения. Имидж компании стал рассматриваться как один из наиболее главных критериев успешного ведения строительного бизнеса в условиях конкурентной среды.

### **Заключение**

В последние годы существенно повысилась активность государства на рынке жилой недвижимости, прежде всего, в роли заказчика социального жилья для граждан, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий. Одним из главных условий участия в программах государственной закупки социального жилья является соблюдение действующего законодательства, т.е. осуществление строительно-монтажных работ должно вестись со всей необходимой исходно-разрешительной документацией.

Как было отмечено ранее, в последние годы наблюдается увеличение интереса застройщиков к реализации проектов жилищного строительства в соответствии с законом о долевом участии. Установлению цивилизованных отношений на рынке жилой недвижимости поспособствовало, в том числе, качественное развитие инфраструктуры рынка ипотечного кредитования. Это позволило существенно повысить доступность ипотечного кредитования, прежде всего, для покупателей жилья на первичном рынке жилья. В свою очередь, данное обстоятельство обеспечило интерес застройщиков в организации жилищного строительства в рамках закона о долевом участии, так как практически гарантировало получение аккредитации в банке-партнере, готовому организовать кредитование покупателей квартир.

В настоящее время застройщики жилых объектов имеют ясное представление о правилах игры во взаимоотношениях с гражданами. Недостаток оборотных средств и недоступность других источни-

***в настоящее время  
застройщики жилых  
объектов имеют  
ясное представление  
о правилах игры  
во взаимоотношениях  
с гражданами***

ков финансирования постоянно повышают планку стандартов обслуживания населения. В итоге количество застройщиков, применяющих схему долевого финансирования строительства жилья в рамках действующего законодательства, постоянно увеличивается. Вместе с тем, действующие ограничения не способствуют повсеместному переходу на реализацию инвестиционно-строительных проектов и сохраняют актуальность серых схем привлечения средств населения.

### *Литература*

1. Зюзин В.А., Королев А.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». – М.: Юстицинформ, 2005.
2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

pn

**Yulia V. Chugunova**

*Cand. of Econ. Sci., Associate Professor,*

*Kazan State University of Architecture and Engineering*

### **Features of the Relations Development between the Investor and the Developer in the Housing Construction Market**

Abstract

**R**elationships built by the developer with interest-holders, are one of the main factors determining the dynamics of housing construction. The law of share holding has been introduced, it was for the first time that at the legislative level the guarantees have been identified to protect the rights of citizens who invest in the construction. Due to enacting the law, the pre-existing bias in favor of the developer rights was adjusted and so far there is a balance of their rights.

**Keywords:** housing construction, share construction, interest holders, construction financing, sources of financing, real estate investments, mortgage lending