

Попова Наталья Александровна

магистрант

Землин Александр Игоревич

заслуженный деятель науки Российской Федерации,

д-р юрид. наук, профессор,

заведующий кафедрой

ФГБОУ ВО «Российский государственный

социальный университет»

г. Москва

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ ЗАСТРОЙЩИКОВ И УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

***Аннотация:** в статье представлен анализ современного состояния правового регулирования взаимоотношений между застройщиками и участниками долевого строительства в Российской Федерации. Рассматриваются ключевые аспекты действующего законодательства, в том числе положения Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также последние изменения и тенденции в данной области. Особое внимание уделяется вопросам защиты прав участников долевого строительства, механизмам обеспечения исполнения обязательств застройщиком, а также проблемам, возникающим в процессе реализации проектов долевого строительства. Представлены предложения по совершенствованию правового регулирования с целью повышения эффективности защиты прав граждан и стимулирования развития строительной отрасли.*

***Ключевые слова:** долевое строительство, застройщик, участник долевого строительства, правовое регулирование, защита прав, эскроу-счета, компенсационный фонд, проблемные объекты, законодательство, строительная отрасль.*

Введение.

Взаимоотношения между застройщиками и участниками долевого строительства играют важную роль в развитии жилищного строительства и обеспечении граждан доступным жильем, что предопределяет интерес к этому вопросу специалистов, рассматривающих вопросы обеспечения законности в данной сфере [13], а также наличие ряда учебных изданий, включающих в свое содержание исследуемую тематику [7]. Сравнительно-правовой анализ свидетельствует о внимании к данной проблематике в иностранных государствах [4]. Особое значение решение указанного вопроса имеет в отношении отдельных категорий граждан, нуждающихся в государственной поддержке [18].

Правовое регулирование данной сферы направлено на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства, минимизацию рисков, связанных с неисполнением застройщиком своих обязательств, и обеспечение стабильности строительной отрасли. Закон №214-ФЗ [21] является основным нормативным актом, регулирующим данные отношения.

1. Современное состояние правового регулирования.

Основные положения Закона №214-ФЗ.

Закон №214-ФЗ устанавливает требования к деятельности застройщиков, содержанию договора участия в долевом строительстве (ДДУ), порядку привлечения денежных средств граждан, а также предусматривает меры ответственности за нарушение обязательств.

Ключевыми положениями являются:

– обязательная государственная регистрация ДДУ: позволяет обеспечить прозрачность сделки и защиту прав участников долевого строительства [17];

– требования к информации о застройщике и объекте строительства: застройщик обязан предоставлять полную и достоверную информацию о себе и проекте [23], что позволяет потенциальным участникам долевого строительства принимать обоснованные решения;

– ограничение способов привлечения денежных средств: закон ограничивает возможности застройщиков привлекать средства граждан до получения разрешения на строительство и опубликования проектной декларации [24].

2. Эскроу-счета и компенсационный фонд.

Переход на систему эскроу-счетов стал важным этапом в реформировании долевого строительства. Средства участников долевого строительства размещаются на специальных счетах в банках и перечисляются застройщику только после ввода объекта в эксплуатацию. Это обеспечивает полную защиту денежных средств граждан в случае банкротства или недобросовестности застройщика.

Функции компенсационного фонда долевого строительства, созданного для защиты прав граждан, осуществляются публично-правовой компанией «Фонд развития территорий». Фонд выплачивает возмещение участникам долевого строительства в случае банкротства застройщика или принимает решение о завершении строительства проблемного объекта.

3. Контроль и надзор.

Контроль и надзор за деятельностью застройщиков осуществляют уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Они проводят проверки, выявляют нарушения и принимают меры по их устранению. Важную роль в обеспечении законности и защите прав граждан играют также органы прокуратуры.

4. Проблемы и вызовы.

Несмотря на значительные успехи в реформировании долевого строительства, в данной сфере сохраняются определенные проблемы и вызовы:

– проблемные объекты. Несмотря на введение эскроу-счетов, остается значительное количество проблемных объектов, строительство которых было начато до реформы. Завершение строительства таких объектов требует значительных усилий и финансовых ресурсов;

– недобросовестные застройщики. Несмотря на усиление контроля, отдельные застройщики продолжают нарушать закон, вводя в заблуждение участ-

ников долевого строительства, затягивая сроки строительства или не выполняя свои обязательства в полном объеме;

– сложность и запутанность законодательства. Нормативные акты, регулирующие долевое строительство, отличаются сложностью и запутанностью, что затрудняет их понимание и применение как застройщиками, так и участниками долевого строительства.

5. Предложения по совершенствованию правового регулирования.

Для дальнейшего совершенствования правового регулирования взаимоотношений между застройщиками и участниками долевого строительства предлагается следующее.

1. Усиление контроля за целевым использованием денежных средств. Необходимо усилить контроль за целевым использованием денежных средств, размещенных на эскроу-счетах, чтобы исключить их неправомерное расходование застройщиком.

2. Совершенствование механизмов завершения строительства проблемных объектов. Следует разработать более эффективные механизмы завершения строительства проблемных объектов, в том числе за счет привлечения дополнительных источников финансирования и упрощения процедур.

3. Повышение информационной прозрачности. Необходимо обеспечить более широкую доступность информации о застройщиках, проектах строительства и ходе их реализации. Это позволит участникам долевого строительства принимать более взвешенные решения.

4. Упрощение и систематизация законодательства. Требуется упрощение и систематизация нормативных актов, регулирующих долевое строительство, с целью повышения их понятности и доступности для всех участников рынка.

5. Развитие механизмов страхования рисков. Необходимо развивать механизмы страхования рисков участников долевого строительства, в том числе путем расширения перечня страховых случаев и повышения надежности страховых компаний.

6. Внедрение цифровых платформ. Активное внедрение цифровых платформ, обеспечивающих возможность онлайн-мониторинга хода строительства, заключение ДДУ в электронном виде и оперативное взаимодействие с застройщиком, повысит прозрачность и эффективность процесса.

Заключение.

Правовое регулирование взаимоотношений между застройщиками и участниками долевого строительства в России претерпело значительные изменения за последние годы. Введение эскроу-счетов и создание компенсационного фонда позволили существенно снизить риски для граждан и повысить доверие к долевого строительству. Однако, несмотря на достигнутые успехи, данная сфера требует дальнейшего совершенствования. Предложенные меры позволят повысить эффективность защиты прав участников долевого строительства, стимулировать развитие строительной отрасли и обеспечить граждан доступным и качественным жильем.

Список литературы

1. BRICS. A View from Russia: China: this publication is timed to coincide with the year of the Russian Federation's chairmanship in the BRICS organisation / A.L. Khazin, D.F. Aliyev, V.N. Ignatenko [et al.]. – Moscow: Symbols Publishing, 2020. – 156 p. EDN HBAZAS

2. BRICS. A View from Russia: India: this publication is timed to coincide with the year of the Russian Federation's chairmanship in the BRICS organisation / A.L. Khazin, D.F. Aliyev, V.N. Ignatenko [et al.]. – Vol. 3. – Moscow: Symbols Publishing, 2020. – 199 p. EDN ZJSXCT

3. BRICS. A View from Russia: South Africa: this publication is timed to coincide with the year of the Russian Federation's chairmanship in the BRICS organisation / A.L. Khazin, I.O. Abramova, D.F. Aliyev [et al.]. – Moscow: Symbols Publishing, 2020. – 152 p. EDN YIKWZL

4. BRICS. Взгляд из России: Индия: издание приурочено к году председательства РФ в объединении БРИКС / А.Л. Хазин, Д.Ф. Алиев, В.Н. Игнатенко [и др.]. – М.: Символы, 2020. – 198 с. EDN NTWAGZ

5. BRICS. Взгляд из России: Китай: издание приурочено к году председательства РФ в объединении БРИКС / А.Л. Хазин, Д.Ф. Алиев, В.Н. Игнатенко [и др.]. – М.: Символы, 2020. – 156 с. EDN GOBAZO

6. Землин А.И. Актуальные проблемы правового обеспечения профессиональной деятельности: учебник / А.И. Землин. – 1-е изд. – М., 2020. EDN QHGYPM

7. Землин А.И. Правовое обеспечение профессиональной деятельности (для студентов транспортных вузов): учебник / А.И. Землин. – 1-е изд. – М., 2020. EDN OVSQWL

8. Землин А.И. Правовое обеспечение профессиональной деятельности для транспортных специальностей: учебник / А.И. Землин. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: КноРус, 2019. EDN DYKPHV

9. Землин А.И. Правовые основы противодействия коррупции: учебник и практикум / А.И. Землин. – 1-е изд. – М.: Юрайт, 2019. EDN AVALAX

10. Землин А.И. Правовые аспекты противодействия коррупции в коммерческих организациях при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности / А.И. Землин, Д.Ю. Левшиц, Р.К. Ованесян // Право и государство: теория и практика. – 2025. – №7. – С. 100–105.

11. Землин А.И. Теоретико-правовые основы противодействия коррупции при осуществлении коммерческой деятельности / А.И. Землин, Д.Ю. Левшиц, А.А. Мкртчян // Право и государство: теория и практика. – 2025. – №7. – С. 126–130.

12. Правовая работа в военных организациях / А.И. Землин, О.В. Докучаев, А.И. Емельянова [и др.]. – М., 2011. EDN TVLQSI

13. Левшиц Д.Ю. Кредитное мошенничество по законодательству Германии / Д.Ю. Левшиц // Банковское право. – 2007. – №5. – С. 44–48. EDN KWHVUJ
14. Левшиц Д.Ю. Налоговое мошенничество в зарубежных странах / Д.Ю. Левшиц // Налоги. – 2007. – №6. – С. 15–17.
15. Левшиц Д.Ю. Ответственность за страховое мошенничество в законодательстве зарубежных стран / Д.Ю. Левшиц // Юридический мир. – 2007. – №10. – С. 61–64. EDN KKPNOH
16. Левшиц Д.Ю. Уголовная ответственность за финансовое мошенничество по законодательству России и зарубежных стран: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.08 / Д.Ю. Левшиц. – М., 2007. – 25 с. EDN NJKCGJ
17. Организационно-правовые основы противодействия коррупции (с практикумом): учебник / А.И. Землин, И.В. Мишуткин, О.М. Землина [и др.]. – М.: КноРус, 2024. – 290 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://book.ru/book/951503> (дата обращения: 01.07.2025).
18. Попова Н.А. Правовое регулирование государственной регистрации недвижимого имущества в цифровой среде / Н.А. Попова // Вестник АУП. – 2025. – №2. – С. 492–495.
19. Правовая поддержка в процессе ресоциализации участников специальной военной операции и членов их семей. Со словарем-справочником (с комментариями): учебное пособие / отв. ред. А.И. Землин. – М.: КноРус, 2024.
20. Рекомендации по организации правовой поддержки военнослужащих – участников специальной военной операции и членов их семей при обеспечении жильем: учебно-методическое пособие / под ред. А.И. Землина. – М.: Русайнс, 2024.
21. Финансово-правовые основы государственного и муниципального управления: учебник и практикум для вузов / И.В. Мишуткин, А.И. Землин, О.М. Землина [и др.]. – М.: Юрайт, 2022. – 194 с. EDN DTUNKH

22. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ (ред. от 01.07.2021).

23. Приказ Минстроя России «Об утверждении формы проектной декларации» от 22.12.2014 №884/пр.

24. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил осуществления контроля за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов» от 26.03.2019 №317.