

УДК 347.451

*Н. М. Якушев*, кандидат экономических наук*Д. Р. Халитов*, студент*Р. Ш. Сафиуллина*, студентка

Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова

## РИСКИ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

*Статья посвящена обзору наиболее частых рисков, связанных с участием в долевом строительстве. Договор долевого участия в строительстве должен предоставлять дольщику гарантии защиты его прав. Авторами представлены основные из этих гарантий. Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ предусматривает широкий спектр гарантий прав дольщиков, но, чтобы воспользоваться этими гарантиями, необходимо знать свои права и уделять необходимое внимание различным условиям договора об участии в долевом строительстве. К сожалению, при участии в долевом строительстве полностью избежать рисков невозможно – слишком много здесь факторов, влияющих на степень риска. Раскрыты самые распространенные риски.*

**Ключевые слова:** строительство; долевое строительство; участие в долевом строительстве; риски; риски в долевом строительстве.

Современная жизнь каждого человека связана с постоянным риском быть обманутым или столкнуться с ненадежным партнером в любой сфере деятельности. Строительная сфера не является исключением. Особая роль в этом вопросе отводится долевого участию в строительстве.

Долевое строительство – это вид строительства, при котором застройщик для реализации своего проекта привлекает средства физических лиц, которые впоследствии становятся полноправными владельцами собственных квартир в этом доме. Здесь выгода очевидна для обеих сторон: застройщик не использует кредит для реализации проекта, а участник долевого строительства приобретает свои законные квадратные метры по достаточно невысокой стоимости.

Долевое строительство основывается на договоре об участии в долевом строительстве. Договор об участии в долевом строительстве – это договор, по которому одна сторона (застройщик) обязуется в определенный срок построить многоквартирный дом и передать его участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить предусмотренную договором цену и принять построенный объект [1].

Согласно Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ договор долевого участия в строительстве предусматривает ряд гарантий защиты прав дольщиков. Ниже представлены основные из этих гарантий.

1. Важными условиями договора об участии в долевом строительстве являются объект, цена и срок. Это значит, что застройщик обязуется передать участнику долевого строительства конкретный объект в установленный срок и по обусловленной цене. Если договор не будет содержать этих условий, он может быть признан недействительным в судебном порядке. Изменить эти условия можно только по соглашению сторон.

2. Государственный контроль над ходом строительства объекта гарантируется согласно правилам представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности. Данные правила утверждены постановлением Правительства РФ от 27.10.2005 г. № 645.

3. Договор о долевом участии подлежит государственной регистрации. Это дает гарантию того, что застройщик не сможет заключить одновременно несколько договоров на одну квартиру.

4. Право привлекать средства населения застройщик получает только после государственной регистрации права собственности или аренды на земельный участок, получения разрешения на строительство, а также составления и обнародования проектной декларации.

5. При приобретении недвижимости через ДДУ исключительно для личных нужд отношения, вытекающие из договора и неурегулированные законом об участии в долевом строительстве, регламентируются законодательством о защите прав потребителей.

6. Гарантии качества объекта договора долевого участия в строительстве изложены в ст. 7 закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Согласно данной статье, гарантийный срок на построенный объект недвижимости не может быть меньше пяти лет. В случае обнаружения отступлений от условий договора при ухудшении качества объекта, а также прочих недостатков участник долевого строительства имеет право требовать от застройщика устранения недостатков в разумный срок или возмещения расходов на устранение недостатков [2].

Закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» предусматривает широкий спектр гарантий прав дольщиков, но чтобы воспользоваться этими гарантиями, необходимо знать свои права и уделять необходимое внимание различным условиям договора об участии в долевом строительстве.

Конечно, застройщик имеет широкий спектр факторов риска застройщиков представлена на рисунке [3, 4].



Схема факторов риска участников долевого строительства

Как показывает современная практика, есть недобросовестные застройщики, которые могут не выполнять взятые на себя обязательства по строительству объекта недвижимого имущества и передачи в установленный срок доли построенного объекта для оформления права собственности. Дольщики, в отношении которых произошли такие события, называются обманутыми дольщиками. Данная ситуация – не редкость, т. к. при участии в долевом строительстве полностью избежать рисков невозможно – имеется слишком много факторов, влияющих на степень риска.

Рассмотрим самые распространенные риски участников долевого строительства:

1. *Задержка окончания строительства и срока сдачи дома.*

Очень часто сроки, указанный в договоре, не соблюдаются, и дольщик вынужден обращаться в судебные инстанции с требованием вернуть деньги или ждать завершения строительства. Порой фактический срок завершения работ отличается от указанного в договоре на несколько лет [5].

Для того чтобы свести этот риск к минимуму, специалисты рекомендуют в договоре в разделе «Обязанности компании» прописать, что застройщик обязуется завершить строительство объекта и подключить его к инженерным сетям не позднее определенной даты. Необходимо обратить внимание на ответственность за неисполнение этих обязательств, например, выплату неустойки [6].

2. *Непредусмотренная договором доплата.*

Данный риск подразумевает требование строительной компании дольщику внести дополнительную плату. Основные проблемы, связанные с данным риском, возникают в связи с тем, что в договоре не прописано, какие затраты входят в цену квадратного

метра. В основном доплату просят по объектам, строительство которых началось давно, когда цены на строительные материалы и на сами квартиры были гораздо ниже, а заканчивать строительство пришлось в настоящее время по новым ценам на строительные материалы.

Избежать такой ситуации можно при грамотном подходе к заключению договора, это возможно осуществить с помощью юриста, специализирующегося в области долевого строительства. В договоре крайне необходимо прописать, что сумма, т. е. цена квартиры, является достаточной для передачи квартиры дольщику.

3. *Проблемы с регистрацией права собственности.*

Сложности с регистрацией права собственности могут возникнуть из-за невыполнения застройщиками инвестиционных условий, установленных уполномоченным органом власти; из-за того, что застройщик не подготовил документы на дом, необходимые для регистрации права собственности в ГУ ФРС.

Если возникают сложности с регистрацией права собственности, то решать такие проблемы чаще всего приходится через суд. Если сделку сопровождает юрист, то проблем с признанием права собственности за дольщиком возникать не должно. Если сделка застрахована, то страховая компания будет оказывать вам помощь. Это в их интересах, т. к. в противном случае им придется выплачивать страховое возмещение.

4. *Нет возможности расторгнуть договор.*

Данный риск наступает в том случае, когда при нарушении условий договора строительной компанией застройщик отказывается расторгать договор.

Для минимизации этого риска следует детализировать пункт договора сделки «Условия расторжения

договора»: подробно описать, по каким причинам, по инициативе какой из сторон может быть расторгнут договор, что считается моментом расторжения договора и т. д.

#### 5. Факт двойных продаж.

Ситуация, когда в процессе строительства одна квартира может быть продана в одно время двум, а иногда и более покупателям. Этот вид риска долевого участия сейчас встречается редко, но все же имеет место в современной практике.

Избежать этого риска возможно, если ДДУ действует в рамках ФЗ № 214 и проходит регистрацию в Федеральной службе государственной регистрации.

Несмотря на некоторую стабилизацию отношений в области долевого участия в строительстве, рисков, связанных с ним, проблем, возникающих из этих рисков, по-прежнему достаточно много. Закон улучшил положение, но не решил кардинально проблему.

На сегодняшний день долевое строительство получило широкое распространение в Российской Федерации. В СМИ такая форма инвестиционной деятельности в строительстве зачастую освещается в негативном свете в силу сложившихся обстоятельств: все большее количество дольщиков оказываются обманутыми застройщиками.

Для минимизации рисков можно прибегнуть к помощи юриста, либо самим тщательно разобраться во всех пунктах, адекватно оценить риски договора.

И немаловажным является момент выбора застройщика. Необходимо серьезно подходить к проверке документов застройщика на земельный участок, разрешений на строительство, проектной декларации.

#### Библиографические ссылки

1. Российская Федерация. Законы. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон [от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 3 июля 2016 г.)] // КонсультантПлюс. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51038/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/) (дата обращения: 6.03.2017).

2. Там же.

3. Обзорная статья. Долевое строительство. – URL: <http://podmasterij.ru/stroitelstvo-doma/dolevoe-stroitelstvo.html> (дата обращения: 6.03.2017).

4. Зверев А. В. Классификация рисков граждан при участии в долевом строительстве жилья // Вестник ПНИПУ. – 2013.

5. Шнапс К. Долевое строительство: риски и гарантии // Строительный портал. – URL: <https://www.rmnt.ru/story/realty/204691.htm> (дата обращения: 4.03.2017).

6. Там же.

---

N. M. Yakushev, PhD in Economics

D. R. Khalitov, Student

R. Sh. Safiullina, Student

Kalashnikov Izhevsk State Technical University

#### RISKS OF IN NEW BUILD CONSTRUCTION OF APARTMENT BUILDINGS CO-FINANCED BY THE FUTURE PROPERTY OWNERS

*This article is devoted to the review of the most frequent risks associated with participation in shared construction. The contract of equity participation in construction must provide the shareholder with guarantees for the protection of his rights. Below in the article the main of these guarantees are presented. The Law "On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects" of December 30, 2004 provides for a wide range of guarantees for the holders' rights, but in order to use these guarantees, one must know their rights and pay the necessary attention to the various terms of the agreement. Unfortunately, with participation in shared construction, it is impossible to completely avoid risks – there are too many factors affecting the degree of risk. The article reveals the most common risks.*

**Keywords:** construction; equity construction; participation in shared construction; risks; risks in shared construction.