

**ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ / JURIDICAL SCIENCES**

**УДК: 347.45**

магистрант

**Верховцев Олег Андреевич,**

Тюменский государственный университет, Институт государства и права,  
г. Тюмень.

**ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СФЕРЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ  
СРЕДСТВ ГРАЖДАН ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА**

В статье рассматривается вопрос об отказе от участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и его замене новыми способами привлечения денежных средств граждан для финансирования строительства. Предложены направления развития правовых положений, обеспечивающих защиту участников инвестиционно-строительных отношений.

**Ключевые слова:** инвестирование, строительство, участие в долевом строительстве, проектное финансирование, застройщик, банк, кредитование, дольщик, залог.

**PERSPECTIVES OF DEVELOPMENT OF THE SPHERE OF ATTRACTION  
OF CITIZENS' FUNDS FOR FINANCING CONSTRUCTION**

Graduate student **O.A.Verkhovtcev**

Tyumen State University, Institute of State and Law, Tyumen

The article discusses the issue of refusing to participate in the shared construction of apartment buildings and other real estate and its replacement with new ways of attracting citizens' money to finance construction. The directions of development of legal provisions providing protection of participants in investment and construction relations are proposed.

**Key words:** investment, construction, participation in shared construction, project financing, developer, bank, lending, interest-bearer, collateral.

В октябре 2017 года Президент утвердил перечень поручений по итогам совещания с членами Правительства, в одном из пунктов которого указано: совместно с Банком России и АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» утвердить план мероприятий («дорожную карту») по поэтапному замещению в течение трёх лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан.

С 2020 года предлагается полностью отказаться от долевого строительства жилья. Застройщики смогут продавать квартиры только после ввода дома в эксплуатацию. В Правительстве полагают, что покупка готового жилья решит проблему обманутых дольщиков и не приведет к существенному повышению цен на недвижимость<sup>5</sup>.

Вследствие таких действий государственных органов, можно сделать вывод о том, что законодатель признал неработоспособность Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон об участии в долевом строительстве). За 13 лет существования Закона не были созданы комфортные условия для участия в долевом строительстве ни для одного из участников инвестиционно-строительной деятельности: на действия застройщика накладываются все большие ограничения при создании объекта недвижимости, а дольщик при этом остается абсолютно не защищенным<sup>6</sup>.

Относительно функционирования Закона об участии в долевом строительстве встречаются следующие мнения:

1. «Его по сути можно назвать антизаконом так, как помимо всего вышеперечисленного, он не защищает от доплаты за «лишние метры», плохого

---

<sup>5</sup>Сухаренко А. Защитит ли новый Закон обманутых дольщиков? // ЭЖ-Юрист. — 2016. — № 20. — С. 14.

<sup>6</sup>Чукреев А. А. Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2014. № 12. — С. 69-79; 2015. — № 1. — С. 60-71.

качества квартиры и срывов сроков строительства»<sup>7</sup> (Сергей Криндач, член координационного совета организации обманутых дольщиков «Сила в движении»);

2. «Сегодня 214-й закон не работает вообще. Его игнорируют, не выполняют, его выполнение не контролирует государство во всех без исключения субъектах федерации. Его как бы и нет. Поэтому если его завтра отменить, хуже от этого не станет. Лучше тоже, но и хуже не станет»<sup>8</sup> (Антон Беляков, депутат Госдумы, лидер общественного движения «Комитет помощи пострадавшим дольщикам»);

3. «214-ФЗ — это огромная ошибка, которая когда-то была допущена»<sup>9</sup> (Герман Елянюшкин, зампред подмосковного правительства).

Однако необходимо понимать, что скоропостижная отмена Закона об участии в долевом строительстве принесет немало проблем для застройщиков, усугубит проблемы нынешних обманутых дольщиков, разрушив единственный реально действующий на сегодня механизм достройки проблемных объектов<sup>10</sup>, уменьшит число потенциальных инвесторов и будущих покупателей, то есть приведет к обрушению строительного рынка.

В связи с невозможностью привлечения денежных средств участников долевого строительства застройщикам потребуются привлекать гораздо большие кредитные средства банка. При этом необходимо учитывать, что средняя ставка по таким кредитам около 15%, а разница в стоимости объекта строительства на этапе котлована и готовой новостройки составляет 20-25%, что приведет к неизбежному росту стоимости недвижимости на 20-30%. Также поскольку банки не захотят принимать на себя все риски финансирования строительства, они

---

<sup>7</sup>Криндач С. Закон 214-ФЗ по сути является антизаконом [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://xn--80aeahgfjcau5abb.xn--p1ai/stati/zakon-214-fz-po-suti-yavlyatsya-antizakonom/>

<sup>8</sup>Скальский А. Закон о долевом строительстве отменят через 5-10 лет [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.bfm.ru/news/108372>

<sup>9</sup>Асиновская М. Долевое строительство отомрет само [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.irn.ru/articles/39580.html>

<sup>10</sup>Смирнов А. По новым правилам никто строить не хочет [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.gazeta.bn.ru/articles/2017/09/14/241352.html>

перестанут выдавать кредиты застройщикам на начальном цикле строительства. Таким образом, на рынке останутся только крупные застройщики с большим собственным капиталом и обеспеченные покупатели, способные оплатить возросшую в стоимости недвижимость.

Дополнительно ситуация будет дестабилизирована за счет ухудшения в целом всей экономики Российской Федерации, подверженной на данный момент активному санкционному влиянию со стороны других стран, и за счет постоянногоспада спроса на рынке жилья по причине того, что застройщик самого начала воспринимается как недобросовестный участник долевого строительства «благодаря» наложению на него все больших ограничений, установлению все больших мер ответственности, обременению его дополнительными обязанностями Законом об участии в долевом строительстве. При этом уход с рынка недвижимости крупных застройщиков оказывает влияние не только на его дольщиков, но и на всю строительную сферу в целом. Так банкротство крупнейшей в стране строительной и девелоперской компании «СУ-155» в очередной раз доказало несостоятельность Закона об участии в долевом строительстве, подорвало доверие покупателей к долевному строительству и усилило опасения дольщиков, уже вложивших денежные средства в создание жилых домов. Снижение числа дольщиков приведет к банкротству остальных застройщиков, которым требуются финансовые вложения для завершения строительства, как итог: исчезновение системы отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и обвал строительного рынка в целом.

В складывающейся ситуации и с учетом жестких нововведений в Закон об участии в долевом строительстве встает необходимость защиты прав застройщиков от невыполнимых требований и возрастающей финансовой нагрузки.

Авторы многих научных статей и публикаций в качестве нового способа защиты застройщиков и граждан, инвестирующих в строительство, альтернативой долевого участию, называют «проектное финансирование».

Проектное финансирование, как правило, используется в инвестиционных проектах, которые отличаются высокой стоимостью реализации, долгосрочный характер, высокий процент заемного финансирования и обеспечение за счет будущих прибылей от оказания услуг и эксплуатации объектов, строительство которых только предполагается в будущем<sup>11</sup>.

Проектное финансирование представляет собой многостороннее соглашение между застройщиком, банком и инвестором (физическим или юридическим лицом), по которому банк кредитует определенный проект застройщика, полностью контролируя его деятельность, и привлекает для финансирования строительства проекта денежные средства инвесторов, гарантируя их целевое использование и сохранность.

Главными отличительными особенностями проектного финансирования, от схожего по смыслу механизма использования счетов эскроу (статья 15.4 Закона об участии в долевом строительстве) являются:

- 1) возможность использования большого числа разнообразных источников и инструментов финансирования проекта;
- 2) возврат вложенных средств и получение доходов осуществляется на этапе эксплуатации объекта строительства преимущественно из потока денежных средств, генерируемого самим проектом.

Основными положительными качествами проектного финансирования являются:

- 1) защита денежных средств граждан, инвестирующих в строительство, за счет банковского контроля их использования застройщиком;
- 2) гарантированное финансирование полной стоимости строительного проекта.

---

<sup>11</sup> Кузнецов С. В. Правовые формы участия институтов развития в организации проектного финансирования в России // Право и экономика. — 2016. — № 2. — С. 16-21.

На первый взгляд система реализации инвестиционного проекта путем проектного финансирования является решением всех проблем в области привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: банк получает свое вознаграждение за услуги кредитования, застройщик получает гарантированное финансирование проекта, граждане и юридические лица получают защиту своих денежных средств.

Однако при подробном рассмотрении ситуация складывается следующим образом:

1) Застройщик так же, как и при долевом участии, ограничен в принятии решений, по причине того, что любые действия либо должны согласовываться с банком, либо банк должен быть поставлен в известность о принятых решениях. Получая значительное финансирование проекта от банка, застройщик утрачивает свободу действий, становится, по сути, подрядчиком банка, перестает быть коммерческим предприятием, управляющим финансовыми потоками с целью получения наибольшей прибыли. Проектное финансирование станет единственным разрешенным способом привлечения денежных средств извне, то есть всех застройщиков обязывают брать кредит в банке, что неправомерно к тем застройщикам, которые этого опасаются и избегают. Подобное возложение избыточных обязанностей на застройщиков как участников гражданско-правовых отношений банками, государственными органами и инвесторами, как при долевом участии, так и при проектом финансировании, существенно ограничивает самостоятельность застройщика и его конкурентоспособность.

2) Банк, гарантируя полное финансовое обеспечение проекта, подвергает себя огромным рискам невозврата кредитных средств, неполучения прибыли в виде процентов по кредиту и различных комиссий. Помимо этого банк должен обеспечить себя штатом новых сотрудников, способных осуществлять контроль первичной документации, договоров, схем, планов и в целом за непрофильной для банка деятельностью.

Важно отметить, что как и при долевом участии, с точки зрения злоупотребления правом задавать условия поведения застройщика и инвестора существует место двойного обогащения банка при участии в реализации одного проекта. Выражается это в том, что банк получает прибыль от процентов по кредитному договору для финансирования объекта строительства с застройщика и проценты по ипотечному кредиту с граждан, приобретающих долю в том же самом объекте.

3) Инвесторы — физические и юридические лица, вкладывая деньги в финансирование строительства через банк, уменьшают риски их невозврата при банкротстве застройщика, но при этом не защищены от утраты финансовой устойчивости непосредственно самого банка.

Стоит отметить, что, несмотря на замену долевого участия проектным финансированием, законодатель продолжит активно защищать права, законные интересы и имущество граждан как самой слабой стороны в инвестиционно-строительной сфере. Данная односторонняя направленность в конце концов приведет к ситуации, схожей с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на данный момент: «бесправный застройщик — защищенный обманутый дольщик».

Помимо проектного финансирования в литературе можно встретить следующие варианты решения проблемы обманутых дольщиков:

Банк не даст кредит, если не будет уверен, что это жилье будет потом продано, — сказала ВФМ.ru президент Фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева. — Поэтому необходимо законодательно предусмотреть возможность договора купли-продажи, который заключается на стадии строительства квартиры, с регулированием объема предоплаты по этому кредиту. Мы предлагаем, чтобы задаток был не более 10% от цены квартиры, и этот договор будет означать обязательства человека купить ее после того, как она будет построена, а со стороны банка — обязательство ее построить. И если человек, заплатив этот задаток, отказывается потом от покупки, он теряет 10%.

Если застройщик не выполняет свои обязательства, то он обязан вернуть человеку в двойном размере этот задаток»<sup>12</sup>.

Депутат Госдумы Антон Беляков считает, что в долгосрочной перспективе необходимо уйти от долевого участия в строительстве жилья. «Стратегически наиболее правильным было бы принять закон о строительных сберегательных кассах, который лоббирует Сергей Миронов. Он предполагает гарантию сохранности средств и государственную помощь в строительстве жилья»<sup>13</sup>.

Строительная сберегательная касса (или строительное общество) — это специализированный банк. Источником ресурсов для целевых жилищных займов в стройсберкассе являются вклады граждан, плата заемщиков за пользование жилищным займом, а также государственная премия, которая выплачивается в соответствии с контрактом о строительных сбережениях при условии, что вкладчик в течение года вложил на свой счёт определённую сумму. Жилищный кредит может получить только вкладчик стройсберкассы по истечении определённого времени (обычно несколько лет), в течение которого он ежемесячно делал вклады на установленную в контракте сумму. Процентные ставки (как на вклад, так и на кредит) фиксированные на все время действия контракта<sup>14</sup>.

Анализируя указанные варианты привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, можно отметить, что их суть во многом схожа с принципами функционирования механизма долевого строительства или проектного финансирования, и соответственно, не исключает ранее описанные риски для застройщиков и граждан, вкладывающих денежные средства в

---

<sup>12</sup>Скальский А. Закон о долевом строительстве отменят через 5-10 лет [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.bfm.ru/news/108372>

<sup>13</sup>Там же.

<sup>14</sup> [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F\\_%D1%81%D0%B1%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F\\_%D0%BA%D0%B0%D1%81%D1%81%D0%B0](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D1%81%D0%B1%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F_%D0%BA%D0%B0%D1%81%D1%81%D0%B0)



строительство объектов недвижимости. Требуется кардинальная переработка всей системы взаимоотношений застройщиков и инвесторов (граждан и юридических лиц), должны быть созданы новые способы привлечения денежных средств для создания объектов строительства.

После вступления в силу закона Федерального закона от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон о публично-правовой компании по защите прав граждан), значительно изменившего содержание Закона об участии в долевом строительстве, во многом осложнившего деятельность застройщиков, среди экспертов высказывается два варианта ведения застройщиком своей деятельности:

1) отменить действие Закона о публично-правовой компании по защите прав граждан и вернуться к прежней версии долевого участия граждан в строительных проектах;

2) отказ от привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и концентрация исключительно на реализации готовой недвижимости.

Развитие на рынке недвижимости ситуации, при которой произойдет откат к предыдущей версии Закона об участии в долевом строительстве маловероятно. Законодатель не признает неработоспособность основательно разработанных нововведений, либо выпустит новую редакцию закона, в которой, пытаясь исправить положение дел, только усугубит и без того непростую ситуацию в инвестиционно-строительной сфере. Несмотря на это, объединения профессиональных строителей, критикуя вновь принятый Закон о публично-правовой компании по защите прав граждан, подготовили перечень его корректировок и направили их в Совет Федерации. Ждать в данной ситуации каких-либо ответных действий со стороны государственных органов не стоит.

Рассматривая ситуацию, связанную с отказом от долевого строительства и переходу к реализации застройщиками исключительно готовой недвижимости, необходимо отметить, что ее возникновение в большей степени связано не с кардинальными мерами борьбы государства с «обманутыми дольщиками», а с реструктуризацией строительного рынка в целом. Несколько лет назад создание института долевого участия в строительстве объектов недвижимости задавало мощный темп застройки новых микрорайонов и их реализации. В данный момент рынок недвижимости перенасыщен нереализованными жилыми площадями и потребителю становится выгоднее и безопаснее приобрести уже готовую квартиру, поэтому долевое участие как инструмент приобретения новой недвижимости перестает существовать, процент финансирования строительства за счет привлечения средств граждан падает.

Таким образом, с учетом вышесказанного в инвестиционно-строительной сфере складывается следующая ситуация:

1) Застройщик остался без дополнительного финансирования своей деятельности по строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2) Банк теряет крупного заемщика денежных средств, опасаясь необеспеченности кредитных средств при полном финансировании проекта.

3) Гражданин лишается возможности приобретения недорогой недвижимости на этапе ее строительства и возможности приобрести определенную квартиру в конкретном проекте путем ее бронирования или предоплаты.

В рамках решения данной проблемы на рынке строительства необходимо разработать правовые положения по двум основным направлениям:

1) Правовое обеспечение залоговых прав и имущества при полном финансировании проекта за счет кредитных ресурсов.

2) Гражданин (бывший дольщик) не слабая сторона инвестиционно-строительных отношений, а профессиональный инвестор.

Для оптимизации финансирования строительства необходимо усовершенствовать механизмы взаимодействия застройщиков и кредитных организаций в случае привлечения для строительства кредитных ресурсов.<sup>15</sup>

Кредитование застройщика предполагает для банка риск невозврата значительной суммы кредитных средств и неполучение дохода в виде процентов по ним. С целью уменьшения таких рисков банк старается обеспечить для себя исполнение обязательств заемщиком. Согласно статье 329 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) «Способы обеспечения исполнения обязательств» к способам обеспечения исполнения обязательств относятся: неустойка, залог, удержание вещи должника, поручительство, независимая гарантия, задаток, обеспечительный платеж и другие способы, предусмотренные законом или договором.

На практике в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитной линии для застройщика используются неустойка, залог и поручительство. Неустойка и залог представляют собой денежные суммы, который должник и поручитель (соответственно) обязаны уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по погашению кредита, но в реальной жизни эти суммы в рамках многомиллионных кредитных договоров на финансирование строительства ничтожно малы. Наибольшая популярность обеспечения обязательств застройщика пользуется залог, по которому, согласно статье 334 ГК РФ «Понятие залога», кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

---

<sup>15</sup>Кондратьева И. В. Доверяй, но проверяй: проблемы инвестирования денежных средств граждан в строительство многоквартирных домов // *Законы России: опыт, анализ, практика.* — 2016. — № 2. — С. 89-94.

В качестве предмета залога по договорам кредитования застройщика банк с экономической точки зрения должен принимать наиболее быстро реализуемое имущество и имущественные права. Тем не менее, по факту используется принцип не ликвидности имущества, а признания прав на него путем государственной регистрации, поэтому в качестве залога чаще всего выступают земельные участки под застройку и толькоготовые квартиры, получение прав на которые требует наличия специального штампа регистрирующего органа в договоре приобретения. Необходимо заметить, что залог имущества, права на который приобретаются без регистрации государственными органами, имеет равнозначную силу, также защищается судами и при этом может иметь значительную залоговую стоимость.

Стоит отметить, что в качестве залога могут быть использованы незавершенные строительством объекты недвижимости, которые имеют большую стоимость, увеличивающуюся по мере осуществления строительства, но также требующие государственной регистрации права собственности для совершения с ними сделки. При этом необходимо учитывать, что стоимость объектов незавершенного строительства постоянно увеличивается по мере застройки, что приводит к необходимости перерегистрации прав на указанные объекты с целью увеличения залоговой стоимости обеспечений исполнения обязательств по кредитному договору.

С учетом выше сказанного требуется внести в законодательство положение о залоге объектов незавершенного строительства по договорам проектного кредитования в силу закона. Залоговая стоимость по таким объектам будет определяться в момент возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога.

Положение о залоге объектов незавершенного строительства по договорам проектного кредитования в силу закона возможно разработать, опираясь на статью 341 ГК РФ «Возникновение залога», в которой указано:

1) пункт 2. Если предметом залога является имущество, которое будет создано или приобретено залогодателем в будущем, залог возникает у

залогодержателя с момента создания или приобретения залогодателем соответствующего имущества, за исключением случая, когда законом или договором предусмотрено, что оно возникает в иной срок.

2) пункт 4. Законом в отношении залога недвижимого имущества может быть предусмотрено, что залог считается возникшим, существует и прекращается независимо от возникновения, существования и прекращения обеспеченного обязательства.

Определенная сложность состоит в возможности залога будущего объекта недвижимости, поскольку залогодатель — застройщик не приобрел права собственности на закладываемый объект, что противоречит пункту 2 статьи 335 ГК РФ «Залогодатель», согласно которой право передачи вещи в залог принадлежит собственнику вещи.

Однако, опираясь на статью 218 ГК РФ «Основания приобретения прав собственности», согласно которой право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом, можно утверждать, что застройщик станет собственником многоквартирного дома при наступлении определенного юридического факта — окончание строительства. Разрешение на строительство, которое приобретает до начала выполнения всех строительных работ, в данном случае определяет и гарантирует будущего собственника вновь возводимого объекта недвижимости.

При составлении кредитного договора на строительство многоквартирного дома, по которому обеспечением является залог объектов незавершенного строительства, в залог банку переходят права заказчика по договору строительного подряда на строящийся объект. Права залогодержателя на объект незавершенного строительства возникают без регистрации государственными органами, при составлении кредитного договора между банком и застройщиком, то есть в силу закона. После возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога банк может зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства.

Таким образом, банк получит дополнительное обеспечение кредитной линии, предоставленной застройщику на строительство многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, чтобы увеличить цену кредитного договора на сумму, ранее получаемую застройщиками от привлечения денежных средств граждан и юридических лиц.

Как уже отмечалось, на сегодняшний день в инвестиционно-строительной сфере складывается ситуация: «бесправный застройщик — защищенный обманутый дольщик». С появлением Закона об участии в долевом строительстве, благодаря которому физическое лицо из обычного инвестора стало дольщиком, число пострадавших граждан, привлекаемых для строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, имело в основном положительную динамику. Также необходимо отметить, что число застройщиков стабильно уменьшалось, при чем не только по причине бегства с рынка недобросовестных участников, но и в связи с ужесточением законодателем требований в отношении них, что привело к необходимости слияния мелких застройщиков и банкротству большинства.

Наиболее действенным способом решения данной проблемы является возврат гражданам, вкладывающим денежные средства в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, статуса профессионального инвестора, определяемого Федеральным законом от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее — Закон об инвестиционной деятельности).

Согласно статье 4 указанного Федерального закона инвесторы осуществляют капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации. Инвесторами могут быть физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного самоуправления, а также

иностранные субъекты предпринимательской деятельности (далее — иностранные инвесторы).

Независимо от степени защищенности лица, вкладывающего собственные средства в создание объекта недвижимости, всегда будет существовать риск их полной потери — это является спецификой не только для инвестиционно-строительной отрасли, но и для всей инвестиционной деятельности в целом.

Таким образом, граждане — участники инвестиционно-строительных отношений должны самостоятельно оценивать риски потери собственных средств, вкладываемых в создание недвижимости. При отсутствии возможностей рисковать потерей собственного имущества, возможно приобретение имущества на вторичном рынке недвижимости, который сейчас перенасыщен относительно новыми объектами, которые приобретались с целью перепродажи или не были своевременно реализованы застройщиком. Если граждане готовы принять на себя все права и обязанность инвестора, оценить все возможные риски, связанные с потерей вложенных средств и недостижением полезного эффекта от таких вложений, они могут участвовать в создании объекта недвижимости на стадии его строительства, но при этом приобрести объект недвижимости по меньшей стоимости. Застройщик в этом случае получает дополнительное финансирование строительства.

Исходя из всего вышесказанного, предполагается возврат к классическим инструментам взаимодействия участников инвестиционно-строительной деятельности, заложенным преимущественно в ГК РФ с указанными небольшими поправками на специфику.

Важно отметить, что уже в 2011 году данная позиция прослеживалась в Постановлении Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», согласно которой споры между сторонами по поводу приобретения будущей недвижимой вещи должны рассматриваться согласно главе 30 ГК РФ «Купля-продажа», а положения Закона

об инвестиционной деятельности являются специальными по отношению к положениям ГК РФ о купле-продаже будущей вещи.

Обобщая вышесказанное, необходимо отметить, что в рамках предстоящей отмены долевого строительства жилья, к 2020 году потребуются перестроить механизм правового регулирования общественных отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан для финансирования строительства.

На пути к реорганизации отношений в инвестиционно-строительной сфере с учетом обозначенных проблем потребуются, прежде всего, следующее:

1) совершенствование правового обеспечения залога имущественных прав и иного имущества, в том числе создаваемых объектов недвижимости, при полном или преимущественном финансировании строительного проекта за счет кредитных ресурсов;

2) граждане — участники инвестиционно-строительных отношений должны самостоятельно оценивать риски потери собственных средств, вкладываемых в создание недвижимости, тем самым становясь гарантированным потребителем готового жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости или инвестором, участвующим в создании объекта недвижимости на стадии его строительства с учетом всех рисков, но приобретающим объект недвижимости по меньшей стоимости.

### Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30 ноября 1994г. № 51–ФЗ: по сост. на 29 июля 2017г. [Электронный ресурс]. — Доступ из справочно–правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 10.10.2017).

2. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ: по сост. на 29 июля 2017г. [Электронный ресурс]. — Доступ из справочно–правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 10.12.2017).

3. О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 29.07.2017г. № 218-ФЗ: по сост. на 29 июля 2017 г.



[Электронный ресурс]. — Доступ из справочно–правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 10.12.2017).

4. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: федеральный закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ: по сост. на 26.07.2017 [Электронный ресурс]. — Доступ из справочно–правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 10.12.2017).

5. Асиновская М. Долевое строительство отомрет само. — Электрон. текстовые дан. — Режим доступа: <http://www.irn.ru/articles/39580.html>

6. Кондратьева И. В. Доверяй, но проверяй: проблемы инвестирования денежных средств граждан в строительство многоквартирных домов // Законы России: опыт, анализ, практика. — 2016. — № 2. — С. 89-94.

7. Криндач С. Закон 214-ФЗ по сути является антизаконом. Электрон. текстовые дан. — Режим доступа: <http://xn--80aeahgfjесау5абб.xn--p1ai/stati/zakon-214-fz-po-suti-yavlyaetsya-antizakonom/>

8. Кузнецов С. В. Правовые формы участия институтов развития в организации проектного финансирования в России // Право и экономика. — 2016. — № 2. — С. 16-21.

9. Скальский А. Закон о долевом строительстве отменят через 5-10 лет. Электрон. текстовые дан. — Режим доступа: <https://www.bfm.ru/news/108372>

10. Смирнов А. По новым правилам никто строить не хочет. Электрон. текстовые дан. — Режим доступа: [www.gazeta.bn.ru/articles/2017/09/14/241352.html](http://www.gazeta.bn.ru/articles/2017/09/14/241352.html)

11. Сухаренко А. Защитит ли новый Закон обманутых дольщиков? // ЭЖ-Юрист. — 2016. — № 20. — С. 14.

12. Чукреев А. А. Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2014. — № 12. — С. 69-79.

### References

1. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (Chast' pervaja) ot 30nojabrja 1994g. № 51–FZ: po sost. na 29 ijulja 2017g. / «Konsul'tantPljus» (data obrashhenija: 10.10.2017). (*in Russian*)

2. Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnyh domov i inyh ob#ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatel'nye акты Rossijskoj Federacii: federal'nyj zakon ot 30 dekabrja 2004g. № 214-FZ: po sost. na 29 ijulja 2017g. / «Konsul'tantPljus» (data obrashhenija: 10.12.2017). (*in Russian*)

3. O publichno-pravovoj kompanii po zashhite prav grazhdan — uchastnikov dolevogo stroitel'stva pri nesostojatel'nosti (bankrotstve) zastrojshhikov i o vnesenii izmenenij v otдел'nye zakonodatel'nye акты Rossijskoj Federacii: federal'nyj zakon ot 29.07.2017g. № 218-FZ: po sost. na 29 ijulja 2017g. / «Konsul'tantPljus» (data obrashhenija: 10.12.2017). (*in Russian*)

4. Ob investicionnoj dejatel'nosti v Rossijskoj Federacii, osushhestvljaemoj v forme kapital'nyh vložhenij: federal'nyj zakon ot 25.02.1999 N 39-FZ: po sost. na26.07.2017 / «Konsul'tantPljus» (data obrashhenija: 10.12.2017). (*in Russian*)
5. Asinovskaja M. Dolevoe stroitel'stvo otomret samo. — Jelektron. tekstovye dan. — Rezhim dostupa: <http://www.irm.ru/articles/39580.html> (*in Russian*)
6. Kondrat'eva I.V. Doverjaj, no proverjaj: problemy investirovanija denezhnyh sredstv grazhdan v stroitel'stvo mnogokvartirnyh domov // Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika. — 2016. — № 2. — S. 89-94. (*in Russian*)
7. Krindach S. Zakon 214-FZ po suti javljaetsja antizakonom. Jelektron. tekstovye dan. — Rezhim dostupa: <http://xn--80aeahgfjecay5a6b.xn--p1ai/stati/zakon-214-fz-po-suti-yavlyaetsya-antizakonom/> (*in Russian*)
8. Kuznecov S.V. Pravovye formy uchastija institutov razvitija v organizacii proektnogo finansirovanija v Rossii // Pravo i jekonomika. — 2016. — № 2. — S. 16-21. (*in Russian*)
9. Skal'skij A. Zakon o dolevom stroitel'stve otmenjat cherez 5-10 let. <https://www.bfm.ru/news/108372> (*in Russian*)
10. Smirnov A. Po novym pravilam nikto stroit' ne hočet. [www.gazeta.bn.ru/articles/2017/09/14/241352.html](http://www.gazeta.bn.ru/articles/2017/09/14/241352.html) (*in Russian*)
11. Suharenko A. Zashhitit li novyj Zakon obmanutyh dol'shhikov? // JeZh-Jurist. — 2016. — № 20. — S. 14. (*in Russian*)
12. Chukreev A.A. Pogashenie trebovanij uchastnikov stroitel'stva: kriticheskiy analiz osnovnyh polozhenij zakonodatel'stva o bankrotstve zastrojshhikov // Imushhestvennye otnoshenija v Rossijskoj Federacii. — 2014. — № 12. — S. 69-79. (*in Russian*)