

## ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ УЧАСТНИКОВ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РФ

© 2021 Салахова З.Р.

ассистент кафедры управления человеческими ресурсами  
Института управления, экономики и финансов  
Казанский федеральный университет, Казань, Россия  
E-mail: zarinasalakhova@mail.ru

В статье проводится анализ институционального регулирования взаимодействия участников жилищных отношений, формирующих жилищный фонд России. Рассмотрена роль, права и обязанности каждого субъекта этих отношений в процессе формирования жилищного фонда РФ.

*Ключевые слова:* жилищные отношения, жилищный фонд, многоквартирные дома, застройщики, доленое строительство, эскроу-счета, поставщики коммунальных услуг, управляющие организации.

Участниками жилищных отношений в России согласно ст. 4. п. 2 Жилищного кодекса РФ могут выступать граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования [2]. Более подробно участники жилищного фонда представлены на рисунке 1.

Главным участником жилищных отношений является население, именно для удовлетворения базовых потребностей граждан [16-17], закрепленных Конституцией РФ, запускается жизненный цикл жилищного фонда, включающий «инженерные изыскания, проектирование, строительство, эксплуатацию (включая текущие ремонты), реконструкцию, капитальный ремонт и снос» [4].

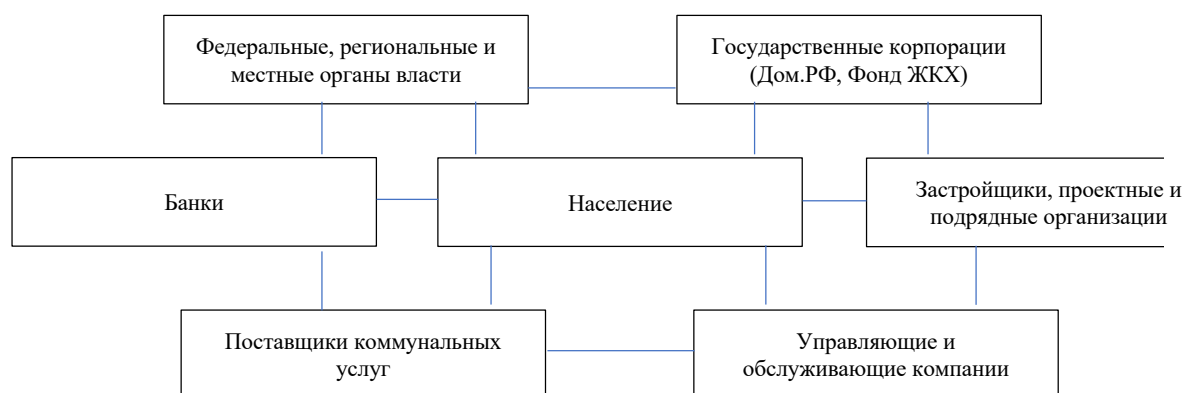
Основные жилищные права и обязанности граждан закреплены в ст. 30 ЖК РФ [2]. На рисунке 2 схематично представлена роль граждан в жилищных отношениях.

Основные полномочия органов власти в области жилищных отношений также закреплены ЖК РФ, схематично они представлены на рисунке 3.

Для реализации государственной политики в жилищной сфере Правительством РФ также созданы государственные компании:

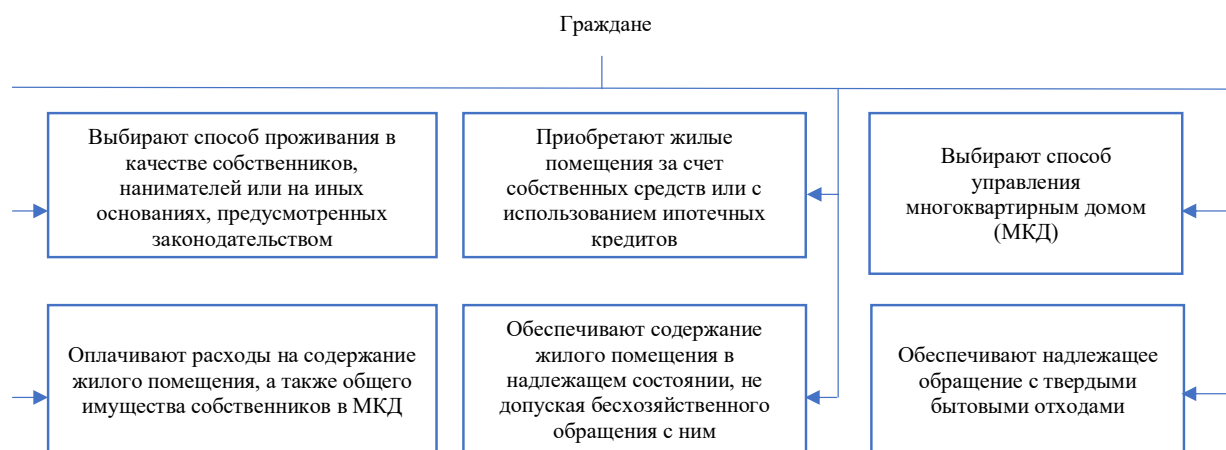
- Акционерное общество «ДОМ. РФ» — «финансовый институт развития в жилищной сфере» [14] (название до 2019 года Акционерное общество «Агентство ипотечного кредитования»), создано в 1997 году. Основные направления компании представлены на рисунке 4.

- Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства — «государственная корпорация по созданию безопасных и благоприятных условий проживания граждан и стимулированию реформирования ЖКХ» [15], создан в 2007 году. Основные направления компании представлены на рисунке 5.

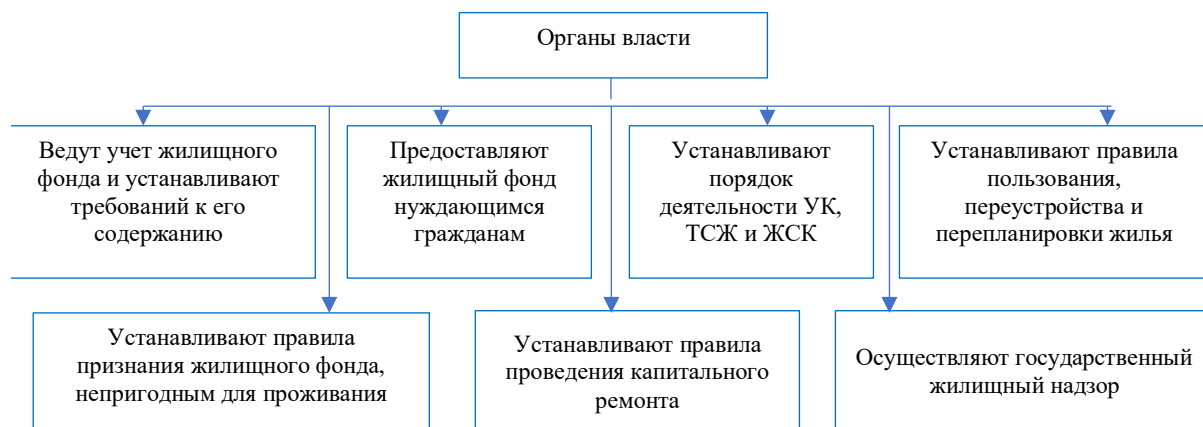


**Рис. 1. Участники жилищных отношений в России.**

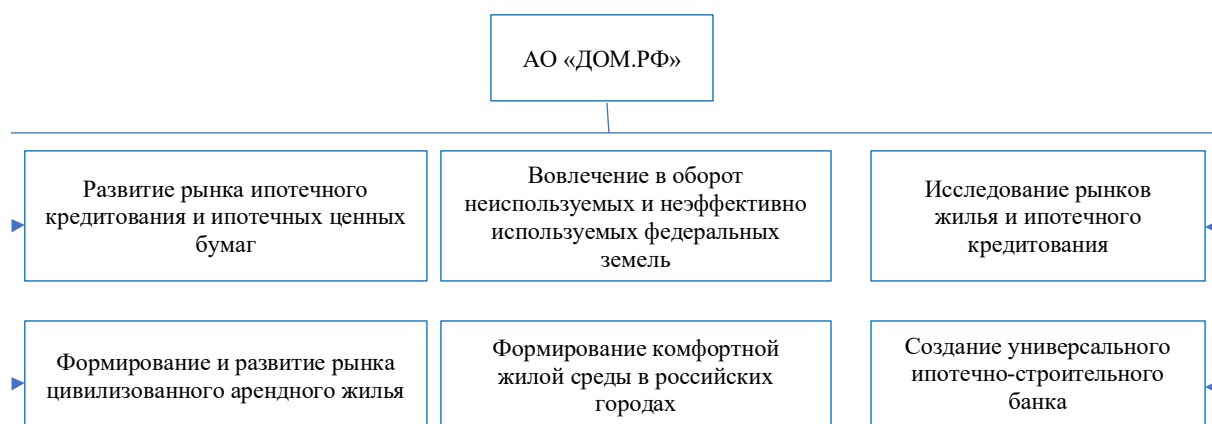
Источник: составлено авторами на основе [2]



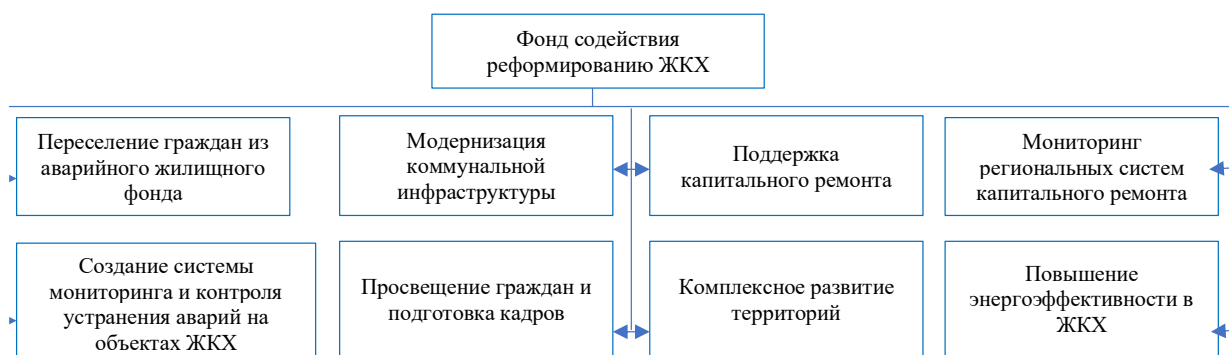
**Рис. 2. Роль граждан в жилищных отношениях в России**  
 Источник: составлено автором на основе [2]



**Рис. 3. Роль органов власти в жилищных отношениях в России (составлено автором на основе [2])**



**Рис. 4. Основные направления деятельности АО «ДОМ. РФ»**



**Рис. 5. Основные направления деятельности Фонда содействия реформированию ЖКХ**

Следующими важными участниками жилищных отношений в России являются застройщики. Согласно ст. 1. п. 16 Градостроительного кодекса застройщиком может быть «физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя, передавшем ему свои функции, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта» [1]. Схематично основные функции застройщика представлены на рисунке 6.

Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ дополняет данное определение и устанавливает требования к застройщикам, которые занимаются строительством МКД. Так согласно ст. 2 указанного закона застройщик — это «хозяйственное общество (основное или любое из дочерних), которое имеет опыт строительства МКД не менее трех лет и общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров, при этом по-

лучены разрешения на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов» [3]. Такое уточнение требований к застройщикам МКД связано с историями «обманутых дольщиков», которые стали возникать в нашей стране с 1990-х годов. В это время средства населения стали привлекать для строительства домов, однако законодательство, регулирующее данный процесс, отсутствовало. В результате, многие граждане, вложив свои деньги, остались без жилья. Т.В. Светник отмечает, что «в 80-90% случаев строительства жилья деньги дольщиков использовались застройщиками по следующей схеме: собранные на конкретный дом средства направлялись на достройку предыдущего проекта. Создавалась финансовая пирамида, которая обрушивалась при остановке притока денег» [16].

В 2005 году в России был введен в действие закон о долевом строительстве, который начал регулировать отношения между участниками рынка жилищного строительства. Законом были приняты следующие меры: «застройщикам запрещено брать деньги за недвижимость до получения разрешительных документов на строитель-



**Рис. 6. Основные направления деятельности застройщиков**

Источник: составлено автором на основе [1]

ство; установлено обязательство прописывать в договоре сроки строительства и ввода объектов в эксплуатацию и неустойки за его неисполнение; установлено требование государственной регистрации договоров долевого участия для исключения двойных продаж» [16].

Однако данный закон не защищал полностью права участников долевого строительства, так, к примеру, если застройщик объявлял себя банкротом и не мог достроить дом, привлечь к ответственности его было очень сложно, и в итоге люди оставались без вложенных денег с недостроенным домом. В связи с этим в закон вносились ряд поправок в 2016, 2017 годах, которые ужесточили требования к опыту застройщиков, их финансовому состоянию, а также изменили схему финансирования строительства на проектное с использованием эскроу-счетов.

Согласно действующему законодательству, право на привлечение денежных средств имеют застройщики, имеющие устойчивое финансовое положение [8]. Среди предъявляемых требований можно выделить:

- размер собственных средств застройщика должен составлять не менее 10% от проектной стоимости планируемого строительства;
- наличие у застройщика на дату направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ, денежных средств в размере не менее 10% от проектной стоимости строительства на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, либо наличие кредитного договора, предусматривающего предоставление целевого кредита на строительство;
- отсутствие обязательств по кредитам, займам, ссудам, за исключением целевых кредитов на строительство и др.

Рассмотрим, как изменился процесс привлечения денежных средств для строительства МКД. До изменения законодательства дольщик вносил денежные средства за приобретаемую квартиру непосредственно застройщику, при проектном финансировании деньги вносятся на специальные эскроу-счета в аккредитованных банках, где они хранятся до постройки дома. Застройщик же строит объект либо за счет собственных средств, либо с использованием целевых кредитов. В случае, если дом не будет построен деньги возвращаются с эскроу-счетов обратно дольщикам.

Несомненно, главным плюсом введения новой системы финансирования являются га-

рантии дольщика в получении квартиры по зафиксированной в договоре долевого участия стоимости, либо возврата денежных средств. Среди плюсов новой схемы для застройщиков можно отметить постоянное финансирование строительства кредитными средствами вне зависимости сезонности продаж или других факторов, сокращение рисков неоплаты, контроль со стороны банка за выполнением обязательств всеми участниками строительного процесса.

Среди минусов новой системы для дольщика можно выделить увеличение среднерыночной стоимости жилья, риски при дорогостоящих сделках свыше 10 млн. руб. все еще остаются на покупателе. Так, деньги, размещенные на эскроу-счетах, страхуются Агентством по страхованию вкладов в размере до 10 млн. рублей, при этом стоимость трехкомнатных квартир в крупных городах зачастую превышают данную стоимость.

Минусами новой системы для застройщика являются увеличение зависимости от банков, удорожание процесса строительства за счет кредитов, расходы на которые нужно вкладывать в стоимость строительства. Многие мелкие застройщики не могут работать в сложившихся условиях и уходят с рынка. Свидетельством этого служат исследования Фонда Института экономики города, так к примеру, в казанской агломерации на долю 5 крупнейших застройщиков приходится 46% от всего объема вводимого жилья, при этом работают на этом рынке 42 компании. В московской агломерации на долю 5 крупнейших застройщиков приходится 24% от всего объема вводимого жилья, однако работают на этом рынке уже компании 293 компании [9].

Самым крупным застройщиком на территории России является компания ПАО «ПИК СЗ». В 2021 году площадь строящегося компанией жилья составила 5940 тыс. кв. м [13]. Для сравнения, площадь стандартного 9-этажного дома с 9 подъездами составляет 25 тыс. кв. м, таким образом, компания строит одновременно порядка 237 девятиэтажек. Основной территорией строительства является Москва и Московская область. Помимо этого, компания также работает на территории Краснодарского края, Ярославской области, Свердловской области, г. Санкт-Петербург. Информация по пяти крупнейшим застройщикам в России представлена в таблице 1.

Следующими участниками жилищных отношений в России являются технические за-

Таблица 1. Крупнейшие застройщики в России в 2021 году

№	Компания	Площадь строящегося жилья в 2021 году, тыс. кв. м.	Регионы присутствия (представлены в порядке убывания)
1	ПИК	5940	г. Москва, Московская область Краснодарский край, Ярославская область, Ростовская, Калужская, Свердловская, Тюменская области, г. Санкт-Петербург
2	Группа ЛСР	2791	г. Санкт-Петербург, г. Москва, Свердловская и Московская область
3	Холдинг Setl Group	2017	г. Санкт-Петербург, Калининградская область
4	Самолет	1903	Московская область, г. Москва, г. Санкт-Петербург
5	ЮгСтройИнвест	1371	Краснодарский, Ставропольский край и Ростовская область

Источник: составлено автором

казчики, подрядные и проектные организации. Согласно действующему законодательству, застройщики могут выполнять организацию строительства, проектирование и строительные работы как своими силами, так и с привлечением подрядчиков. Основным требованием, предъявляемым к таким организациям, является членство в соответствующих саморегулируемых организациях. Дополнительно в стандартах деятельности, разработанных Дом. РФ, указаны следующие требования:

- Генеральный подрядчик должен иметь опыт реализации проектов строительства МКД или иных объектов недвижимости не менее 3 лет.
- Общая площадь построенных генеральным подрядчиком объектов недвижимости должна превышать общую площадь объектов недвижимости, строительство которых предусмотрено в рамках проекта, не менее чем в 1,5 раза.
- Генеральный подрядчик должен иметь устойчивое финансовое положение, оцениваемое

в соответствии требованиями Банка России не хуже, чем «среднее» [5].

При привлечении застройщиком технического заказчика, к нему предъявляются требования, аналогичные генеральному подрядчику: опыт реализации аналогичных проектов не менее трех лет, общей площадью не менее, чем в полтора раза превышающую конкретный проект.

Следующим важным участником жилищных отношений являются банки, которые играют огромную роль в создании жилищного фонда. Так с помощью повышения или снижения ипотечных ставок банки влияют на повышение или снижение спроса на жилье у населения, что, в свою очередь, развивает или, наоборот, затормаживает строительную отрасль. Ведение банками эскроу-счетов гарантирует участникам долевого строительства сохранность вложенных денежных средств, а бесперебойное финансирование строительства снижает риски застройщиков. Схематично роль банков в создании жилищного фонда представлена на рисунке 7.

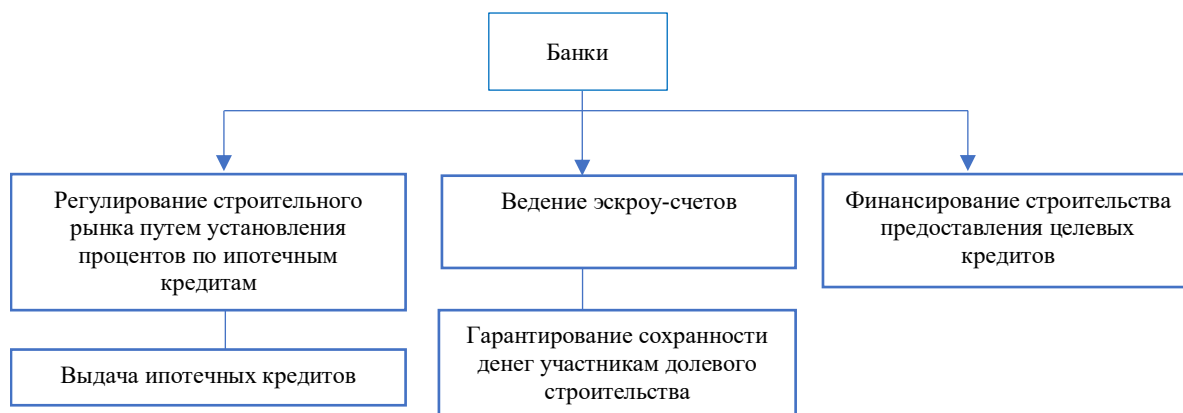


Рис. 7. Роль банков в жилищных отношениях

В 2020 году 20 крупнейшими банками России было выдано порядка 96% всего объема ипотечных кредитов. Лидером стал Сбербанк, выдавший за год ипотечных кредитов на 2,08 трлн. рублей, второе место в ВТБ — было выдано 935 млрд. рублей. Больше всего было выдано кредитов на покупку готового жилья — 49%, на новостройки — 34%, 14% кредитов направлено на рефинансирование и 2% на покупку земельных участков [12]. В 2021 году Сбербанк и ВТБ сохранили лидирующие позиции. Десять крупнейших банков России по выдаче ипотечных кредитов по состоянию на 01.12.2021 года представлены в таблице 2 [6].

Среди участников жилищных отношений также можно выделить организаций-поставщиков коммунальных услуг по водо-, тепло-, газо- и электроснабжению. Данные компании участвуют в процессе создания жилищного фонда, выдавая застройщикам технические условия

на присоединение к существующим инженерным сетям или возводя новые сети, а также играют огромную роль непосредственно в процесс эксплуатации жилья, обеспечивая население водой, теплом, газом и электричеством. От организации работы, технического состояния основных фондов таких компаний, в частности, зависит качество жизни людей в своих жилищах. Роль организаций-поставщиков в создании и поддержании жилищного фонда представлена на рисунке 8.

Одной из главных проблем в данной сфере является большой износ коммунальных сетей. По данным Минстроя РФ износ коммунальных сетей в 2020 году составил 58% при общей протяженности свыше 900000 км. Общая сумма, необходимая для их замены составляет порядка 4 трлн. рублей [11].

Согласно ст. 161. ЖК РФ, собственники квартир в МКД должны выбрать способ управления

Таблица 2. Крупнейшие банки России по выдаче ипотечных кредитов в 2021 году [6].

№	Банк	Рыночные программы	Льготная ипотека	Семейная ипотека	Сельская ипотека	Дальневосточная ипотека	Военная ипотека
		млрд руб.					
1	Сбербанк	5222,0	701,5	228,8	47,4	72,2	70,1
2	ВТБ	1979,3	249,3	219,9	-	22,3	41,5
3	ДОМ. РФ	942,1	55,4	29,3	0,7	3,8	20,0
4	Газпромбанк	331,3	38,3	13,2	-	2,6	20,2
5	Россельхозбанк	216,9	44,2	1,4	116,2	1,0	9,8
6	Альфа-Банк	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
7	Росбанк	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
8	ФК Открытие	232,6	60,0	10,0	-	0,3	10,3
9	Промсвязьбанк	93,9	56,9	16,3	-	0,1	83,7

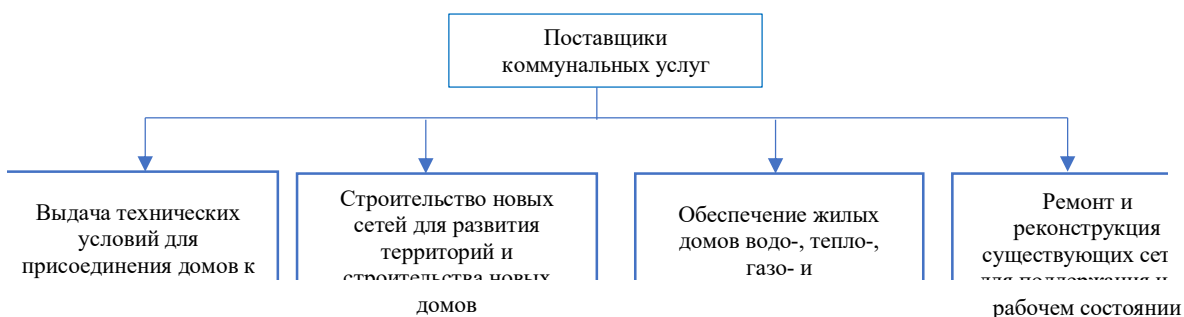


Рис. 8. Роль организаций-поставщиков коммунальных услуг в жилищных отношениях. Участниками жилищного фонда, которые находятся ближе всего к конечному потребителю, т.е. населению, являются управляющие и обслуживающие организации, ТСЖ и ЖСК.

домом. Законодательство предусматривает три варианта:

1) «непосредственное управление домом собственниками — при таком варианте квартир в доме должно быть не более 30;

2) управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией» [2].

В настоящее время самым распространенным способом управления МКД является управ-

ление управляющими организациями [10]. Весь комплекс закреплённых за ними работ, можно поделить на 4 группы: обязанности по управлению, по надлежащему содержанию и ремонту, по предоставлению коммунальных услуг, по предоставлению информации [7]. Схематично основные обязанности управляющих организаций представлены на рисунке 9.

В заключение можно отметить, что в России создана устойчивая схема взаимодействия участников жилищных отношений, которая законодательно определяет права и обязанности каждого из них.

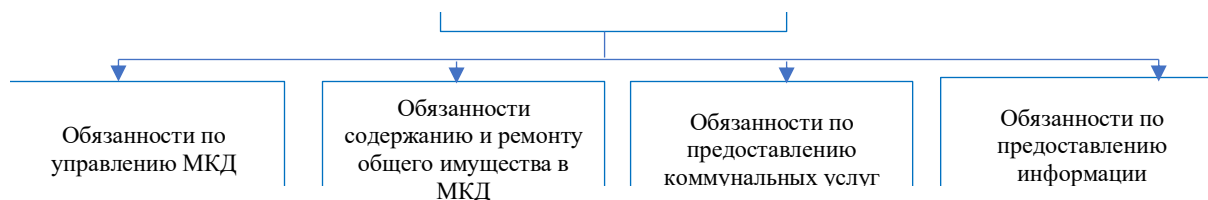


Рис. 9. Обязанности управляющих организаций

### Библиографический список

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021)
2. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021)
3. 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 N 214-ФЗ
4. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (N 384-ФЗ от 30.12.2009)
5. Положение Банка России от 28 июня 2017 г. No 590-П «Положение о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».
6. Ипотека. — Текст: электронный // ДОМ.РФ: [сайт]. — URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/mortgage/> (дата обращения: 20.12.2021)
7. Какие обязанности несет управляющая компания многоквартирного дома? // Азбука права: электрон. журн. 2021.
8. Ковалькова Е.Ю. Новые правила защиты прав и интересов участников долевого строительства/Е.Ю. Ковалькова // Вестник Костромского государственного университета. — 2017. — Т. 23. — №4. — С. 250-252.
9. Косарева Н.Б. Анализ состояния жилищной сферы на территориях основных российских городских агломераций/Н.Б. Косарева., Т.Д. Полиди — Текст: электронный // Институт экономики города: [сайт]. — URL: <https://urbanecomomics.ru/research/analytics/analiz-sostoyaniya-zhilishchnoy-sfery-na-territoriyah-osnovnyh-rossiyskih> (дата обращения: 01.06.2021).
10. Кузьмина М.Н. Особенности рассмотрения отдельных категорий споров в арбитражном суде: Научно-практическое пособие/М.Н. Кузьмина. — Москва: Издательство «Юрлитинформ», 2013. — 328 с. — (Гражданский и арбитражный процесс). — ISBN 978-5-4396-0396-1.
11. Минстрой сообщил об износе коммунальных сетей в стране на 58%. — Текст: электронный // ИНТЕРФАКС: [сайт]. — URL: <https://www.interfax.ru/business/700998> (дата обращения: 01.06.2021).

12. Обзор рынка ипотеки. — Текст: электронный // ДОМ. РФ: [сайт]. — URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/mortgage/>(дата обращения: 01.06.2021).
13. Основные показатели жилищного строительства. — Текст: электронный // ДОМ. РФ: [сайт]. — URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/>(дата обращения: 01.06.2021).
14. О компании. — Текст: электронный // ДОМ. РФ: [сайт]. — URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/about/>(дата обращения: 20.12.2021).
15. О Фонде. — Текст: электронный // Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: [сайт]. — URL: <https://fondgkh.ru/>(дата обращения: 20.12.2021).
16. *Светник Т.В.* Системный характер проблемы обманутых дольщиков в России // *Baikal Research Journal*. 2017. № 4. — С. 41-57.
17. *Фахрутдинова Е.В.* Диалектика потребностей человека // *Экономические науки*. 2009. № 57. С. 43-47.
18. *Фахрутдинова Е.В., Васильев А.К.* Потребности и качество жизни человека: аспекты взаимодействия // *Экономические науки*. 2009. № 59. С. 90-93.



