ситуации в противном же случае выявленного нами противопоставления просто не существовало бы.

Таким образом, подводя итоги, отметим, что для того, чтобы приобрести право собственности в связи с приобретательной давностью важным является одновременное исполнение каждого условия, которое в свою очередь определено гражданским законодательством. На законодательном уровне предусматривается прекращение его права и появление права собственности у прочего лица, которое добросовестно, открыто и на постоянной основе владеет имуществом как собственным, при этом, не имея иного титула владения, в течение определенного периода времени.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2019) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32.
2. Батурин И.А. Условия приобретения права собственности в силу приобретательной давности // Молодой ученый. – 2019. – №22. – С. 276-278.
3. Багаев В.А. Приобретение недвижимого имущества по давности владения по российскому и английскому праву / В.А. Багаев. – СПб.: Логос, 2015. – 224 с.
4. Гонгало Б.М. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Б.М. Гонгало. – М.: Статут, 2015. – 511 с.
5. Карлова Н.В., Михеева Л.Ю. Приобретательная давность и правила ее применения // СПС «Консультант Плюс». [Электронный ресурс] - URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 10.11.2019)
6. Постановление ФАС СКО от 27.06.2005 NФ08-2110/05 // Архив Верховного Суда. [Электронный ресурс] - URL: <https://resheniya-sudov.ru/2005-2006/222683/> (дата обращения: 10.11.2019)
7. Постановление ФАС СЗО от 19.08.2004 NA05-3942/04-24 // Архив Верховного Суда [Электронный ресурс] - URL: https://www.lawmix.ru/szo_jude/17690 (дата обращения: 10.11.2019)

Вакилова А.И., Иванкина А.В., Фирсова Н.В.

Современное правовое регулирование долевого строительства в Российской Федерации

*ФГБОУ ВО Башкирский государственный университет
(Россия, Уфа)*

doi: 10.18411/lj-11-2019-196

idsp: ljournal-11-2019-196

*Научный руководитель
Фирсова Н.В.*

Аннотация

В данной статье автор анализирует современное правовое состояние долевого строительства в Российской Федерации и разбирает причину правок в нормативных правовых актов, которые регулируют данную деятельность.

Ключевые слова: долевое строительство, застройщик, компенсационный фон, эскроу-счета.

Abstract

In this article, the author analyzes the modern legal state of equity construction in the Russian Federation and examines the reason for the revisions in the normative and legal acts that regulate this activity.

Keywords: equity construction, developer, compensation background, escrow accounts.

С начала 2016 года Правительство РФ проводит реформу долевого строительства. Реформа идет уже третий год, и важнейшей проблемой в данном деле

является не исполнение условий застройщиками и хищение денежных средств потребителя.

4 июня 2017 года на заседании Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Н.Е. Стасишин констатировал: «По данным Центрального банка, действующая система страхования находится на пределе возможностей по объему принимаемых рисков. Накоплена огромная ответственность у страховых компаний и у общества взаимного страхования, 91 процент ответственности приходится на четыре страховые компании. Общий объем страховых премий, собранных страховщиками за этот период, составил порядка 27,5 миллиарда рублей.

Несмотря на наличие страховых случаев по застройщикам, находящимся в процедуре банкротства, на сегодняшний день ни одной выплаты не произведено».

В связи с этим Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ была отменена обязанность застройщика получить поручительство банка либо застраховать свою гражданскую ответственность для застройщиков, оформивших договор с первым дольщиком после 20 октября 2017 года. Вместо этого были введены обязательные взносы в компенсационный фонд (публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»). Возможность страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору закон сохранил в качестве права, а не обязанности застройщика, помимо взносов в компенсационный фонд.

Первоначально Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ [1] было предусмотрено, что обязанность застройщика вносить взносы в компенсационный фонд возникала, если договор участия в долевом строительстве с первым участником представлен на государственную регистрацию после 20 октября 2017 года (дата государственной регистрации Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства). Федеральный закон от 25 декабря 2018 года № 478-ФЗ [2] изменил это правило. С 25 декабря 2018 года возникает обязанность застройщиков уплачивать взносы в компенсационный фонд и в том случае, когда договор участия в долевом строительстве с первым участником был представлен на государственную регистрацию до 20 октября 2017 года. Соответственно, по договорам, по которым будут уплачиваться взносы в компенсационный фонд, отпадает обязанность застройщика получить поручительство банка либо застраховать свою гражданскую ответственность.

В настоящее время компенсационный фонд уже активно работает. По состоянию на декабрь 2018 года с фондом работают 2 040 застройщиков, 161 310 договоров долевого участия зарегистрированы в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, 647 488 миллиарда рублей - общая стоимость зарегистрированных квартир (9,8 миллиона квадратных метров), 7,733 миллиарда рублей находится на счете компенсационного фонда. В настоящее время разрабатывается законопроект, предусматривающий, что компенсационному фонду будут переданы все средства, собранные страховщиками с девелоперов в рамках страхования гражданской ответственности застройщика за время до учреждения фонда.

Однако на создании компенсационного фонда не прекратилось формирование механизмов защиты прав дольщиков. Следующим этапом стало утверждение Правительством Российской Федерации 21 декабря 2017 года «Плана мероприятий («дорожной карты») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан». План мероприятий по переходу к целевой модели финансирования жилищного строительства был в основном реализован Федеральным законом от 1 июля 2018 года № 175-ФЗ, которым первоначально было предусмотрено, что привлечение

средств дольщиков по объектам недвижимости, не введенным в эксплуатацию, допустимо только с использованием счетов эскроу, если договор участия в долевом строительстве с первым дольщиком представлен на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года.

Так 25 декабря 2018 года вступил в силу Федеральный закон от 25 декабря 2018 № 478-ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

По данному закону застройщик для привлечения денежных средств граждан по новым инвестиционно-строительным проектам с 1 июня 2019 года обязан использовать эскроу-счет в специализированных банках. Данное нововведение совершенно и юридически оправдано.

Понятие эскроу-счета определено через договор счета эскроу в Гражданском кодексе РФ, ст. 860.7 «По договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований предусмотренных договором счета-эскроу [3].

Важным для экономической составляющей долевого строительства являются п.3 в ст. 860.7 ГК РФ, где говорится о вознаграждении банка. Данное вознаграждение и сыграет существенную роль в удорожании жилья строящегося по договору долевого участия в строительстве.

Эскроу-счета вводятся не для всех объектов договора долевого участия. Так объекты договора долевого участия могут быть достроены без счетов эскроу начатые до 1 июня 2019 года, которые соответствуют двум критериям: минимальная степень готовности и минимальная общая площадь объектов, в отношении которых заключены договоры долевого участия.

Чтобы определить степень готовности нужно:

- 1) рассчитать степень готовности по фактическим затратам на строительство;
- 2) узнать степень готовности конструктивных элементов.

Как видно эскроу-счета несомненная гарантия для потребителя. В случае неисполнения обязательств застройщиком, участник долевого строительства, всегда сможет вернуть вложенные денежные средства.

Механизм эскроу-счетов не выгоден застройщику, так как строительство приходится осуществлять за счет либо собственных оборотных средств, либо заемных. Последние предполагают кредитование. Кредитование предполагает не маленький процент за пользование кредитом. Застройщик как экономический игрок не будет брать на себя бремя нести расходы и, в конечном счете, переведет их в стоимость жилья. Что, в конце концов, снова отразится на кошельке потребителя.

Как видим, любое нововведение увеличивающее гарантии потребителя, требует финансовых затрат, которые в конечном счете возлагаются на самого потребителя. Данный фактор может послужить появлению серых схем, где платить можно меньше, но рисковать больше, и потребителям уже в силу своего экономического положения будут вынуждены обращаться к таким схемам.

2020 год для долевого строительства не станет спокойным. Рынок недвижимости продолжает свое движение через реформы. И такое движение оправдано и необходимо. Многие строительные компании прекращают свою деятельность, либо находят новые способы обхода законодательства. В свою же очередь государство идет по пути ужесточения.

Кто же выиграет в этом противостоянии непонятно. Но одно становится понятным, жилье будет дорожать. Способствует этому появление лиц в цепочке механизма приобретения жилья по долевого строительству. Это и компенсационный

фонд, а так же кредитная организация, которая обеспечивает гарантию эскроу-счета. Данный механизм хоть и не из финансово оправданных, но все же, на наш счет, эффективен и способен гарантировать получение жилья.

1. Федеральный закон «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» от 29.07.2017 № 218-ФЗ.
2. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 25.12.2018 № 478-ФЗ.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019).

Васильева И.А.

Участие в культурной жизни студенческой молодежи (на примере Саратовского ГАУ им. Н.И. Вавилова)

*ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова»
(Россия, Саратов)*

doi: 10.18411/lj-11-2019-197

idsp: ljjournal-11-2019-197

Аннотация

В развитии общества большую роль играет культурное воспитание, именно поэтому на государственном уровне разрабатываются различные проекты, направленные на вложение инвестиций в социально-экономическое развитие. В подтверждение этому в данной статье отражены некоторые из таких проектов, а также освещен вклад в развитие культурной сферы жизни молодежи образовательными учреждениями на примере Саратовского аграрного университета.

Ключевые слова: культурное воспитание, самобытность, культура личности, творческий потенциал, участие в культурной жизни, воспитание культурного общества.

Abstract

Cultural education plays an important role in the development of society, which is why various projects aimed at investing in social and economic development are being developed at the state level. In support of this, this article reflects some of these projects, as well as highlights the contribution to the development of the cultural sphere of youth life by educational institutions on the example of the Saratov agrarian University.

Key words: cultural education, identity, culture of personality, creative potential, participation in cultural life, education of cultural society.

Большое значение в жизни государства играет культура, она, являясь важнейшим направлением деятельности государства, тесно связанным с состоянием духовной сферы жизни общества, выступает индикатором духовного здоровья общества [9, с. 58].

Право на участие в культурной жизни, входящее в триаду основных прав в области культуры, получило признание и закрепление в ч. 2 ст. 44 Конституции Российской Федерации [3].

Актуальность проблемы сохранения и развития культуры, обеспечение и защита права каждого гражданина на участие в культурной жизни обусловлена и основополагающей ролью культуры в развитии и самореализации личности,