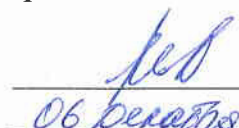


МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное общеобразовательное учреждение  
высшего образования  
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА  
Кафедра гражданского права и процесса

ДОПУЩЕНО К ЗАЩИТЕ В ГЭК  
Заведующий кафедрой  
гражданского права и процесса  
канд. юрид. наук  
Т.В. Краснова  
  
06 декабря 2019 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
магистра

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ ПО УЧАСТИЮ В ДОЛЕВОМ  
СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

40.04.01 Юриспруденция  
Магистерская программа «Гражданское и семейное право»

Выполнила работу  
студент 3 курса  
заочной формы обучения



Ржанникова  
Елена  
Юрьевна

Научный руководитель  
канд. юрид. наук, доцент



Зимнева  
Светлана  
Викторовна

Рецензент  
Федеральный судья Тобольского  
городского суда Тюменской  
области



Мустанова  
Гульнара  
Аманжуловна

Тюмень 2019

Ржанникова Елена Юрьевна. Правовое регулирование отношений по участию в долевом строительстве : выпускная квалификационная работа магистра : 40.04.01 Юриспруденция, магистерская программа «Гражданское и семейное право» / Е.Ю. Ржанникова ; науч. рук. С.В. Зимнева ; рец. Г.А. Мустанова ; Тюменский государственный университет, Институт государства и права, Кафедра гражданского права и процесса. – Тюмень, 2019. – 123 с. – Библиогр. список: с. 111-123 (110 назв.).

Ключевые слова: долевое строительство, договор об участии в долевом строительстве, участник долевого строительства, дольщик, застройщик, способы защиты прав дольщиков.

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	3
СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	4
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНСТИТУТА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....	12
1.1. ИСТОРИЧЕСКИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	12
1.2. СУБЪЕКТЫ ОТНОШЕНИЙ ПО УЧАСТИЮ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....	24
ГЛАВА 2. ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ КАК ОСНОВАНИЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВООТНОШЕНИЙ.....	37
2.1. ПОНЯТИЕ И ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....	37
2.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....	49
2.3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ИХ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.....	62
ГЛАВА 3. ЗАЩИТА ПРАВ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	76
3.1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	76
3.2. СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	89
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	104
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	111

## СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

ГК РФ	– Гражданский кодекс Российской Федерации
РФ	– Российская Федерация
ФЗ	– Федеральный закон
Закон № 214-ФЗ	– Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации»
Закон №218-ФЗ	– Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

## ВВЕДЕНИЕ

Одной из распространенных форм привлечения денежных средств граждан для строительства объектов недвижимости с целью впоследствии приобрести в собственность жилья в таких объектах, при условии реформирования законодательства, стало долевое строительство. Правоотношения между сторонами договора, а именно застройщиком и участниками долевого строительства в условиях данной формы появляются по поводу организации, финансирования и процесса строительства объектов долевого строительства. В течение достаточно долгого периода в законодательстве не раскрывалось содержание данных правоотношений.

Основные положения по регулированию правоотношений участников долевого строительства (дольщиков) в сфере долевого строительства определяются в Конституции РФ [1]. Положения Конституции гласят о том, что «каждый имеет право на жилище». Органы государственной власти и органы местного самоуправления стараются стимулировать процесс строительства жилого недвижимого имущества, тем самым они создают условия для реализации права на жилье.

Правовое регулирование долевого строительства многоквартирных домов отличается комплексным характером. Конкретные вопросы по выделению участков земли под строительство, возведению объектов долевого строительства, подключению многоквартирных домов к сети инженерно-технического обеспечения, по целевым программам строительства многоквартирных домов и участию в них граждан, урегулированы в нормах жилищного, земельного, градостроительного и другого законодательства.

Имея ввиду данные сведения, участвуя в долевом строительстве необходимо кроме Закона №214-ФЗ, учитывать нормы, которые предусмотрены Градостроительным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ, Жилищным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ, Земельным

кодексом РФ от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ, федеральными законами от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и другими нормативно-правовыми актами о строительстве многоквартирных домов.

Следует иметь ввиду и специфику правового регулирования в регионах по контролированию и надзору долевого строительства и по защите прав дольщиков, которые подверглись обману, так как на сегодняшний день законодательство в различных регионах страны в этой сфере отличается.

Права и интересы лиц, которые вкладывали свои средства в строительство объектов недвижимого имущества, которое впоследствии можно приобрести в собственность, зачастую нарушались. Обусловлено это тем, что отсутствовало правовое регулирование отношений по участию в долевом строительстве.

Недобросовестные застройщики довольно часто деньги граждан, привлеченные на строительство конкретного дома, использовали на строительство совершенно других домов или после процесса строительства возвращали деньги гражданам в исходной сумме, но не предоставляли ожидаемое жилье, а квартиры, построенные за счет граждан, продавали на более выгодных условиях. Существовали случаи, когда одно и тоже жилое помещение было продано нескольким лицам. Все эти злоупотребления застройщиков послужили причиной принятия Закона №214-ФЗ. Закон направлен на то, чтобы повысить защиту граждан, которые участвуют в долевом строительстве и вкладывают свои денежные средства в строительство. Защита обеспечивается государством [26, с.30].

Необходимость принятия закона объяснялась тем, что не имелось специального регулирования взаимоотношений участников долевого

строительства. Стороны при заключении договора долевого участия в строительстве опирались на нормах ГК РФ и принципа свободы договора.

Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» вступил в законную силу с 01.04.2005 года [10] (далее – Закон №214-ФЗ). Принятый закон позволил перейти на совершенно новый уровень контроля а правоотношениями, при которых финансовые средства физических и юридических лиц привлекаются для долевого строительства. Правовое регулирование данных отношений осуществляется на основе договора участия в долевом строительстве.

Закон об участии в долевом строительстве утвердил и закрепил в себе гражданско-правовую схему долевого участия в строительстве, имеющуюся на практике, и стал завершающим этапом процесса законодательного подтверждения отношений, между участниками долевого строительства, которые связаны с привлечением денежных средств для строительства (создания) объекта долевого строительства.

На протяжении всего времени закон претерпевал неоднократное количество изменений и внесения поправок. Целью данных изменений является соблюдение баланса интересов застройщика и участника долевого строительства (дольщика). На практике в долевом строительстве существуют проблемы обманутых дольщиков и объектов незавершенного строительства. По мнению специалистов, внесенные изменения в законодательство о долевом строительстве, а именно в Закон №214-ФЗ, имеют положительную динамику. Объясняют они это тем, что внесенные изменения в закон направлены на ужесточение требований к застройщику, но в то же время и на более эффективную защиту прав участников долевого строительства.

Исходя из сложившейся практики, с момента вступления Закона №214-ФЗ в силу, имеющиеся в законе пункты о договоре долевого участия в строительстве, ответственности каждой из сторон за неисполнение обязательств по договору, на деле не позволяют достичь поставленной цели, которая изначально была при создании Закона №214-ФЗ, а соответственно возникают сомнения на счет эффективности имеющихся положений.

Проводя детальный анализ действующей редакции Закона №214-ФЗ, и на сегодняшний день появляется ряд вопросов, которые препятствуют применению данных норм в жизни на практике, а происходит это из-за несовершенства законодательства в определении сферы регулирования. Поскольку введенный в законодательство договор участия в долевом строительстве не убавил множество явных теоретических изысканий, которые связаны с его правовой квалификацией, а также учитывая, что в большинстве всего от этого и зависит решение других вопросов долевого строительства, проблема определения правовой сущности договора долевого участия все также требует дальнейших исследований. Актуален и значим все также вопрос о защите прав дольщиков, которые пострадали и могут пострадать от недобросовестных застройщиков, участвуя в долевом строительстве объектов недвижимости.

Таким образом, практическую значимость составляет выделение эффективных мер, которые направлены на создание условий для заключения договора долевого участия, а также разрешения проблем по обеспечению прав и имущественных интересов граждан, вкладывающих финансовые средства в долевое строительство.

На основании изложенного, тема магистерской диссертации является достаточно актуальной.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы выступили общественные отношения, возникающие в процессе долевого участия в строительстве.



К предмету исследования относятся нормативно-правовые акты, материалы судебной практики, научные исследования, исходящие из сферы долевого строительства при заключении договора долевого участия в строительстве.

Цель в настоящей работе – это исследование, выявление проблемы правового регулирования долевого участия в строительстве и внесение предложений и поправок, которые направлены на совершение Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимого имущества и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с поставленной целью необходимо решить комплекс следующих взаимосвязанных задач:

— исследовать исторические предпосылки возникновения и становления долевого строительства, а также настоящее современное состояние регулирования правоотношений, которые связаны привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства;

— рассмотреть субъекты отношений по участию в долевом строительстве;

— раскрыть понятие и правовую природу договора долевого участия в строительстве;

— определить существенные условия договора участия в долевом строительстве;

— выделить права и обязанности сторон договора долевого участия в строительстве, их ответственность;

— проанализировать правовые основы защиты прав и имущественных интересов участников долевого строительства;

— изучить способы защиты прав и имущественных интересов участников долевого строительства.

Теоретическую основу исследования представили своими трудами Абрамов А.А., Шайдуллин Р.Р., Кицай Ю.Л., Победоносцев К.П., Шершеневич Г.Ф., Сотникова Л.В., Севрюк Н.Л., Хамов А.Ю., Майборода Т.Ю., Кирсанов А.Р., Кузнецов А.П., Дикун А.В., Ершов О.Г., Скловский К.И., Кочанова Т.В., Гажа Е.А., Кулагин М.И., Капица О.Л., Резцова Е.В., Тарханова О.Ю., Щербинин А.Г., Романец Ю.В., Чермак Н.Л., Ломидзе О.Г., Евстратова Н.К., Войницкая Е.И., Трибушкова К.М., Шевалди А.М., Касьянова Г.К., Сокол П.В., Багамаева А.М., Харитошин И.И., Маштакова Н.А., Гребенюк О.Б., Бобровникова М.А., Соболев Д.А. и др.

Нормативно правовую основу исследования составляют: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Законом Российской Федерации от 07.02.1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей», Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон от 25 февраля 1999 года №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, Земельным Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации.

При написании магистерской диссертации использовались следующие методы: диалектический (развитие института долевого строительства в современном мире), исторический (предпосылки возникновения данного института), метод сравнительного анализа (анализ судебной практики и сравнения договора долевого участия в строительстве с иными гражданско-правовыми договорами), дедукции, индукции, логический и иные методы научного познания.

Применение данных методов позволило исследовать объект целостно и всесторонне.

Новизна проведенного исследования заключается в том, что в работе на комплексной основе с учетом последних изменений в действующем законодательстве и исследований в науке проанализированы способы защиты прав и имущественных интересов участников долевого строительства и проблемы, возникающие при применении данных способов на практике. Исследование позволило сформулировать ряд выводов, имеющих как теоретическое, так и практическое значение. В работе обоснованы предложения, направленные на совершенствование действующего в данной сфере законодательства.

Апробация результатов исследования. Магистерская диссертация выполнена и обсуждена на кафедре гражданского права и процесса Института государства и права Тюменского государственного университета. Основные ее положения освещены в научных статьях «Исторические аспекты становления долевого участия в строительстве», «Место договора участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров», которые опубликованы в научном журнале «Вестник магистратуры» (№ 11(98) 2019).

## ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНСТИТУТА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

### 1.1. ИСТОРИЧЕСКИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Российское государство имеет ряд значимых задач, среди которых существенное значение имеет задача обеспечить население жильем и повысить его доступность для граждан. Участие в долевом строительстве – это один из популярных способов приобретения жилого или нежилого помещения на первичном рынке.

Само словосочетание «долевое строительство» несет в себе смысл участия сторон в процессе создания на конкретно определенных условиях. Данное понимание берет начало из происхождения слова, поскольку слово «доля» в толковом словаре В. Даля – «часть, дробь» [40]. Словосочетание «долевое строительство» произошло от английского equity construction – «строительство по справедливости». Данная форма инвестирования в строительстве по привлечению финансовых средств дольщиков (физических, юридических лиц) строительными или инвестиционными компаниями для того, чтобы создать объект долевого строительства.

Объяснить факт того, что долевое строительство весьма востребовано можно тем, что у покупателей имеется волеизъявление оплатить недвижимое имущество до его окончательного завершения в процессе строительства, поскольку сумма за квадратный метр, приобретаемого жилья, как правило на порядок ниже, соответственно дешевле.

Долевое строительство берет свое начало в Аргентине, когда там находился на посту президента Рауль Альфонсин (10.12.1983 - 08.07.1989 гг.).

Текущее на тот момент времени состояние в экономике и государстве считалось достаточно нестабильным, так как цена валюты падала, обесценивалась и стоила вовсе недорого. Убыточность банков привела к тому, что ими не выдавались кредиты большому количеству населения, все это произошло ввиду экономического кризиса. Данные обстоятельства привели к тому, что произошли изменения в экономической политике, включая и отрасль строительства. В 1985 году произошло создание и запуск программы «Строительство по справедливости». Созданное специально для этого акционерное общество осуществляло деятельность по принятию взносов от граждан. Затем внесенные денежные средства в качестве взносов перенаправлялись для финансирования застройщиком строительства объектов жилой недвижимости. Сумма, которую вносили участники долевого строительства постепенно стала выступать в качестве эквивалента определенной площади, измеряемой квадратными метрами, выражая номиналы акций [21, с.7-18]. Данные сделки было необходимо в обязательном порядке регистрировать, используя акции, собирая конкретное количество которых, у граждан была возможность обмена ценных бумаг на жилое недвижимое имущество. Благодаря этому Рауль Альфонсин добился увеличения числа собственников жилья с 2 до 21%. Британскими финансистами по собственному желанию и инициативе была быстро распространена идея долевого строительства в Египте, Кувейте, Объединенных Арабских Эмиратах, где множество британских строительных организаций возводили различные объекты недвижимого имущества. Спустя определенное количество времени английские финансисты значительно поменяли данную схему. Британцы осуществляли деятельность, связанной с процессами создания специальных акционерных обществ или кооперативов. Они приняли для себя решение о том, чтобы продавать не акции, или доли, а квадратные метры в конкретно обозначенной будущей квартире. Именно это стало гарантией того, что жилье окупалось, когда его строительство еще даже не начиналось. Данная схема

стала по истине эффективной, это можно подтвердить опытом современных строительных организаций [87, с.61].

В России можно выделить следующие исторические этапы развития законодательства в области строительства жилья: дореволюционный, советский, постсоветский, современный [54, с.284-287].

Дореволюционный этап долевого строительства характеризуется отсутствием государственного и муниципального жилого фонда. Почти все население жили в частных домах. В XVIII веке стали создаваться доходные дома, а в начале XX века их насчитывалось около 40 процентов от всей жилой недвижимости. Строительство доходных домов осуществлялось на денежные средства обеспеченных граждан, которые после того как становились владельцами, сдавали жилье гражданам за определенную арендную плату. Впоследствии такие дома стали создаваться товариществами, учебными заведениями, акционерными обществами. К числу арендаторов относились граждане из разных социальных слоев, ими могли быть и студенты, и статские советники. Соответственно доходные дома были также разных уровней. К числу преимуществ подобных домов относят то, что арендатор не должен был содержать квартиру и следить за этим, не должен был оплачивать налоги и т.п. Считается, что изначально идея доходных домов зародилась в Европе [27, с. 823-826].

В дореволюционном периоде не имелось законодательства, которое специально регулировало строительство жилья, соответственно отношения были регламентированы нормами гражданского права. Условия возникновения жилищного законодательства появились до Октябрьской революции 1917 года. Тогда в данный период и возникло понятие «жилищное дело», которое подразумевало в себя квартирный вопрос, то есть изучение условия, стоимости, порядка представления жилья [47, с.38-44].

До того как сформировалось долевое участие в строительстве недвижимого имущества, строительство осуществлялось при помощи

подрядного способа. Краткая Русская Правда в статье 43 называет подряд обязательством, в соответствии с этим способом происходил процесс осуществления сооружений и ремонт мостов. Впоследствии Пространная Русская Правда устанавливала и закрепляла в себе договор личного найма.

По мнению К.П. Победоносцева «подрядные сделки получили особенно важное значение в государственной экономике и в законодательстве со времен Петра Великого, с развитием военных и морских учреждений и с умножением материальных потребностей государства, требовавших удовлетворения. Все законодательство XVIII и первой половины XIX столетий наполнено постановлениями и указами об этом предмете» [66, с.43-45].

В качестве отдельного и самостоятельного гражданско-правового договора, договор подряда был отмечен в Своде законов гражданских 1835 года, а именно в статье 1737 [71]. Г.Ф. Шершеневич полагает, что содержание договора подряда – это что-то среднее между поставкой и наймом [89, с.483].

Итак, на первом этапе развития законодательства жилищного строительства в России создается правовая база для урегулирования отношений строительства при помощи подряда, как способа строительства жилой недвижимости [81, с.58-65].

Во время советского этапа развития законодательства в области строительства жилья важнейшее значение имела жилищная кооперация. Данное понятие предполагает совместную деятельность, направленную на строительство жилой недвижимости, осуществляемую посредством распределения затрат на строительство между будущими собственниками жилья. При такой схеме финансирования жилищного строительства происходило распределение бюджетных средств для строительства государственной жилой недвижимости и предоставлялось жилье гражданам, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Целью создания жилищных кооперативов являлось строительство и последующая эксплуатация недвижимого имущества. Чтобы обеспечить людей жилой недвижимостью,

членами жилищно-строительных кооперативов становились граждане, которым необходимо улучшить жилищные условия.

Тогда не имелось нормативных документов, регулирующих взаимоотношения застройщика и будущего собственника. К исключениям относили следующие документы:

1. Основы жилищного законодательства СССР и союзных республик от 24 июня 1981 года [30, ст.834]. Статьей 15 была предусмотрена возможность распределения жилой площади в домах, которые построены на средства, переданные в порядке долевого строительства. Исходя из положений данной статьи, жилая площадь в домах, которые построены в форме долевого участия с привлечением средств предприятий, учреждений и организаций, могла быть распределена между участниками строительства пропорционально внесенным денежным средствам [64, с.19-26].

2. Жилищный Кодекс РСФСР от 20 июля 2004 года, в котором в ст.24 рассматривается возможность распределить жилую площадь в домах, которые построены за счет средств, переданных в порядке долевого строительства [31, ст.883].

Несмотря на то, что договор участия в долевом строительстве как отдельный вид договоров не предусматривался в законодательстве, но именно его чаще использовали строительные компании при разработке участков земель, которые выделены под проектирование и застройку [21, с.7].

Т.Ю. Майборода в своей научной работе высказывает свое мнение по поводу характерных черт долевого строительства данного времени: «Отличия долевого строительства от жилищно-строительной кооперации выражались в том, что лица, оплачивающие строительство своими средствами, не имели самоуправляемости, какая существовала в рамках кооператива. Фактически производя те же самые действия, что и при жилищной кооперации, т.е. постепенно внося суммы, требуемые для возведения дома и ввода в



эксплуатацию, дольщики учитывали какой бы то ни было контроль над общей ситуацией» [62, с.19].

В начале 90-х годов прошлого столетия производилась бесплатная приватизация жилого недвижимого имущества в домах муниципального жилищного фонда [81, с.58-65]. Необходимо было установить порядок и пределы вмешательства государства во взаимоотношения между собственностью и оборотом недвижимости [57, с.7]. Именно в постсоветском периоде возникали отношения, связанные с участием в долевом строительстве.

Главный нормативно-правовой акт, который изменил регулирование строительной деятельности – это Гражданский кодекс Российской Федерации. В данном источнике имелись и недочеты, а именно отсутствовали нормы, которые регулировали правовой статус дольщиков, выступающих инвесторами, и которые могут гарантировать защиту их прав и законных интересов во взаимоотношениях с заказчиком. Нормативно-правовые акты по капитальному строительству принимались, впервые законом был подчеркнут договорной характер отношений между участниками инвестиционной деятельности, однако оставалась проблема – неясность содержания отношений заказчика и инвесторов [38, с.24].

Поскольку в 90-х годах прошлого столетия происходило прекращение бюджетного финансирования создания жилой недвижимости и не имелось в свободном доступе проектного финансирования, строительная отрасль могла развиваться в двух направлениях, поэтому стояла перед выбором: прекратить осуществления деятельности по строительству либо продолжать искать свежие решения для новых условий в экономике. Застройщиками было принято самостоятельное решение о том, что они предстают в качестве главных инициаторов, которые привлекают финансы физических или юридических лиц, чтобы построить объект недвижимого имущества. Правоотношения по инвестировании финансовых средств в строительство между гражданами и застройщиками полагалось подвергать оформлению. В законодательстве было

предусмотрено, что можно заключать договоры, которые указаны в законе или же просто урегулированы им, соответственно существовала возможность заключения сделок. Опираясь на общие положения обязательств, сделок и договоров, а также законодательство об инвестиционной деятельности разрабатывались договоры инвестирования, впоследствии им дали название договоров долевого участия в строительстве [52, с.64-74]. Кроме таких договоров на рынке через другие формы происходила деятельность, направленная на привлечение от граждан денежных средств. Происходило заключение предусмотренных и не предусмотренных в законе договоров между застройщиками и дольщиками. К подобным договорам относили договор подряда, уступки требования (цессия) и другие. Существенные условия у таких договоров в основном всегда одинаковые, вне зависимости от названия самого договора. По договорам гражданин (инвестор/дольщик) принимает на себя обязательство частично произвести оплату строительства (создания) жилой недвижимости (многоквартирного дома), а застройщик принимает на себя обязательство в свою очередь осуществить процесс строительства данной недвижимости, обеспечить ввод в эксплуатацию, а после чего передать дольщику в собственность жилье, определенное договором.

Когда долевое строительство только начинало развиваться и встало на путь своего становления, судебном порядке зачастую рассматривались споры по причине не выполнения всех указанных в договоре условий. Таким образом, поскольку в законодательстве отсутствовали нормы регламентирующие договор об инвестиционной деятельности, суды обращали внимание на содержание договора, а не его название, однако правовая природа у заключаемых договоров после оценки была неоднозначна [52, с.64-74]. Основываясь на анализе сравнения законодательства, проведенных Верховными судами республик, краевыми, областными и соответствующими им судами, был оформлен один общий вывод, что Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» дает гражданам больше гарантий защиты их

прав по договорам от недобросовестных контрагентов, в то время как Гражданский кодекс Российской Федерации устанавливал ограничение прав граждан рамками договора [92].

Законом Российской Федерации от 07 февраля 1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей» урегулированы правоотношения между потребителем и изготовителем, исполнителем, импортером, продавцом. В качестве потребителя имеется ввиду лицо, планирующее оформить заказ или приобрести, либо заказывающий, приобретающий или использующий товары народного потребления для личных, семейных и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Федеральный закон от 25 февраля 1999 года №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» обозначает инвестиционную деятельность как вложение инвестиций и осуществление практических действий для получения прибыли или получения другого полезного эффекта. Полезный эффект здесь имеется ввиду как приобретение жилого помещения в многоквартирном доме в собственность.

Инвестиции рассматриваются в качестве денежных средств, вкладываемых в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности для конкретной цели [52, с.64-74]. В Законе сказано, что сумма затрат на создание нового жилого недвижимого имущества относится к числу капитальных вложений.

В конце 1990 годов набирали развития отношения, направленные на привлечение денежных средств граждан и организаций в строительство жилья. Снижалась доля участия государства в строительстве жилого недвижимого имущества. Именно поэтому увеличивались объемы и темпы строительства многоквартирных домов, которые возводились путем долевого строительства.

Отношения, направленные на привлечение средств граждан и организаций для участия в долевом строительстве, были широко распространены, объясняется это тем, что застройщики имели возможность

накопить средства огромного количества инвесторов, а это формировало необходимое количество финансов для строительства конкретного объекта недвижимого имущества.

Массовая распространенность отношений по участию в долевом строительстве, отсутствие конкретного регулирования и контроля за ними привело к множественным нарушениям прав дольщиком, что подтверждается судебной практикой. Законодательство нуждалось в серьезных изменениях.

Суды Российской Федерации 19 сентября 2002 года приняли обобщение порядка рассмотрения дел по спорам между гражданами и организациями, которые привлекают финансовые средства граждан для создания многоквартирных домов как объектов долевого строительства.

Верховный суд Российской Федерации при участии Верховных судов республик, краевыми, областными и теми судами, которые им подчиняются, провели частичное изучение дел по спорам застройщиков и дольщиков. На основании этого, для недопущения подобных споров, был разработан и введен в действие закон, относящийся к специальным законам.

Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» был принят 30 декабря 2004 года.

В 2005 году наступил спад в Российской сфере долевого строительства. Объясняется это тем, что вступил в силу Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». В этом законе содержатся нормы, которые обязывают получать допуск саморегулируемых организаций всем строительным компаниям РФ.

Данный спад, который наступил вскоре после вступления в законную силу Закона №214-ФЗ, продлился примерно два года. В начале 2007 года вновь

стало развиваться долевое строительство, а дольщики смогли воспользоваться возможностью получать ипотечные кредиты.

Введенный в действие Закон №214-ФЗ не смог решить проблем правового регулирования отношений. Например, на законодательном уровне была разрешена проблема, заключающаяся в двойных продажах объектов долевого строительства, поскольку заключение нескольких договоров участия в долевом строительстве на одно жилое помещение осуществить невозможно. Объяснить невозможность заключения нескольких договоров можно тем, что для того, чтобы совершить сделку привлекается орган контролирующей государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Затем увеличивались объемы строительства с привлеченными денежными средствами дольщиков, однако объясняется это тем, что возникла проблема «обманутых дольщиков». Данная проблема на тот период времени выходила за рамки судебных разбирательств и превратилась в социальную [52, с.65]. Поэтому в начале 2014 года Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации проявило инициативу о том, чтобы осуществить переход с 01.01.2015 года от долевого участия в строительстве с привлечением финансовых средств участников долевого строительства к финансированию создания объектов недвижимости посредством кредитных организаций. Данные обстоятельства могли привести к отмене института долевого строительства по факту и к проектному финансированию. Но при условиях высоких кредитных ставок в банках возможен бы был кризис в сфере строительства. Эксперты оценивают ежегодный объем рынка долевого строительства в размере двух триллионов рублей, когда средства участников долевого строительства (дольщиков) финансируют максимум пятьдесят процентов от всего объема жилья, создаваемого в нашем государстве. Итак, институт долевого строительства все также остается сохраненным. Важно заметить, что «обманутые дольщики» никуда не исчезли, а все также появлялись. В качестве примера можно сказать о

Московской области, где в сентябре 2015 года имелось 37 объектов долевого строительства с какими-либо проблемами. Для создания объектов недвижимого имущества привлекались дольщики в количестве 6529 граждан, которые инвестировали свои финансовые средства, направляя их на строительство [52, с.66].

Спустя год стало необходимо проводить существенные изменения в правовом регулировании долевого строительства. Первоначально законодатель начал действовать в направлении установления уголовной ответственности за нарушенные требования, которые предусматривает государство, при привлечении финансовых средств участников долевого строительства для создания жилья.

Весомые изменения правового регулирования долевого строительства отражались в Федеральном законе «О внесении изменений в Федеральный закон от 03 июля 2016 года № 304-ФЗ «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» [18].

Оставалась проблема защиты прав дольщиков, которые инвестировали денежные средства в долевое строительство жилого помещения при банкротстве застройщика [43, с.63-68]. Исходный текст закона отличался тем, что был непроработан и имел множество недостатков. В течение многих лет в Федеральный закон вносились изменения связанные с появившимися проблемами, а именно были недостаточно защищены права покупателей жилья, работа предпринимателей была также непрозрачна.

В настоящее время к числу важных изменений в законодательстве о долевом строительстве, характеризующих состояние правового регулирования отношений, необходимо отнести – привлечение денежных средств граждан только с применением счетов эскроу. Данная поправка в законе вступила в силу с 01 июля 2019 года. К исключениям относятся объекты, которые находятся в

степени готовности, указания по поводу способа и метода определения утверждает Правительство Российской Федерации. В момент государственной регистрации договора долевого участия в строительстве, подразумевающего передачу объекта жилого недвижимого имущества в собственность, происходит проверка застройщика, а именно уплатил ли он обязательные отчисления (взносы в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства по представленному на государственную регистрацию договору. Таким образом, защиту прав дольщиков по договорам, которые зарегистрированы до 01 июля 2019 года, обеспечивает Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства. Защита прав дольщиков до 01 июля 2019 года может быть осуществлена как внесением взносов в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства, так и с применением счетов эскроу. Одновременно данные способы защиты применять невозможно [53, с.61-65].

Таким образом, история становления долевого строительства включает в себя три этапа: дореволюционный, советский и постсоветский периоды. На этапе дореволюционного периода долевого строительства «строительство осуществлялось подрядным способом, поставка не отделялась от подряда, не существовало договора строительного подряда как самостоятельного вида договора» [81, с.58-65]. В советский период развития долевого строительства произошло развитие жилищной кооперации. Постсоветский период развития долевого строительства характеризуется тем, что жилищные потребности – это личное дело каждого гражданина. Именно тогда и возникли отношения непосредственно связанные с долевым участием в строительстве. В Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» легитимно закреплён договор долевого участия в строительстве как определённый самостоятельный договор, обозначил его понятие, существенные условия, права и обязанности сторон. Сегодня жилищные вопросы продолжают оставаться важными в направлении

повышения качества жизни граждан, что ведет за собой популяризацию долевого строительства. Проблемы в законодательстве по прежнему существуют, требуется анализировать судебную практику применения Закона №214-ФЗ на практике и изучать разработки исследователей разных отраслей права, чтобы вносить уточнения и корректировки в законодательство о долевом строительстве объектов недвижимости. Цивилисты, а также специалисты в сфере строительства полагают, что последние поправки на сегодняшний в Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» окажут помощь в работе с недостатками в документе [51, с.43].

## 1.2. СУБЪЕКТЫ ОТНОШЕНИЙ ПО УЧАСТИЮ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Договор долевого участия в строительстве регулирует отношения между гражданами (участниками долевого строительства), вкладывающими свои денежные средства для того, чтобы участвовать в долевом строительстве объекта недвижимости, и лицом (застройщиком), привлекающим данные денежные средства. Застройщик является значимой фигурой в отношениях по участию в долевом строительстве.

Термин «застройщик» содержится в нормативно-правовых актах, которые направлены на регулирование отношения в строительной сфере [65, с.20]. Скворцова О.Ю, полагает, что данное понятие присуще лишь для специальных законов, которыми урегулированы отношения по строительству объектов недвижимого имущества[72, с.318].

В Градостроительном кодексе Российской Федерации [5] в п.16 ст.1 застройщик определен в качестве физического или юридического лица, которое обеспечивает деятельность по строительству (на своем земельном участке или



участке с иным правообладателем), реконструкцию, капитальный ремонт и снос таких объектов. Также, застройщик занимается инженерными изысканиями, осуществляет подготовку проектной документации для строительства, реконструкции или капитального ремонта. Соответственно, что застройщиком может выступать как зарегистрированные субъекты, так и физические лица, не имеющие предпринимательскую правосубъектность. Градостроительный кодекс не включает в себя список прав, согласно которым у застройщика есть право иметь участок земли [65, с.21]. Исходя из этого, можно сказать о том, что термин «застройщик» в Градостроительном кодексе РФ является и характеризует специального субъекта, осуществляющего создание объекта недвижимости, следовательно нормы и требования применяются ко всем субъектам, действующим в отрасли строительства

В Федеральном законе «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (ч.1 ст.3) заказчика (застройщика) обозначают как гражданина или юридическое лицо, которые имеют намерение осуществить строительство, реконструкцию архитектурного объекта, для чего необходимо специальное разрешение на строительство, Застройщику, прежде всего, необходимо в обязательном порядке иметь архитектурный проект, выполненный исходя из архитектурно-планировочного задания [17]. Обдумав и проанализировав вышерассмотренное понятие, приходим к выводу о том, что застройщика можно характеризовать имеющимся намерением осуществлять процесс строительства, имеющимся в наличии у него обязательным архитектурного проекта. В качестве застройщика могут быть представляться граждане, а также специально-профессиональные субъекты имущественного оборота.

В Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в п.1 ст.2 застройщик определяется как хозяйственное общество (корпоративная коммерческая организация) с разделенным на доли (вклады) участников

(учредителей) уставным или складочным капиталом, либо как некоммерческая организация (при условии создания на основании специального закона РФ от 15 апреля 1993 года №4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации») или унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда (при условии создания на основании Федерального закона от 29 июля 2017 года №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении в отдельные законодательные акты Российской Федерации») [44, с.213-214].

Согласно нормам Закона №214-ФЗ застройщик обозначается единственным лицом, обладающим правом привлекать денежные средства дольщиков для того, чтобы создать объекты недвижимого имущества, принимая на себя определенные обязательства, выполнив которые дольщик наделяется правом собственности на объект долевого строительства.

Застройщиком за счет денежных средств участников долевого строительства (дольщиков) создается (возводится) объект недвижимого имущества – жилой многоквартирный дом, где право собственности на доли объекта недвижимости (квартира, нежилые помещения) с самого начала принадлежат участникам долевого строительства (дольщикам).

Исследователи в области долевого строительства высказывают точку зрения о том, что застройщик – это достаточно серьезная фигура в деятельности по инвестированию процесса строительства жилого недвижимого имущества, так как именно он осуществляет организационные функции в совокупности отношений, нацеленных на возведение недвижимого имущества как объекта долевого строительства [72, с.319].

Представленные выше определения понятия «застройщика» из нормативных документов, таких как Градостроительный кодекс РФ, Закон об архитектурной деятельности и Законе №214-ФЗ представлены весьма различным образом. Исследователями Белоусовым В.Н. и Пахаруковым А.А.

высказана точка зрения о том, что Закон №214-ФЗ исследуемое понятие обозначает достаточно в узком смысле, в то время как Градостроительный кодекс РФ и Закон об архитектурной деятельности обозначает определение в широком смысле [64, с.21].

В своем исследовании Трутневым Е.К. обозначена позиция о том, что застройщик выделен в ключевую фигуру в двух отношениях: как единственное лицо, имеющее право осуществлять действия по строительству касаясь участка земли, а также как лицо, у которого ограничиваются мотивация и действия требованиями публичной власти и его личным планированием [78, с.39-40].

Ввиду того, что застройщиком выполняется перечень функций по организации, чтобы обеспечить строительство жилого и недвижимости, а также то, что статус застройщика определяет ряд разрешающих документов, Дикун А.В. высказывает предложение называть застройщиком лицо, которое привлекает финансовые средства граждан на основании долевого участия в строительстве – «организатор участия, в долевом строительстве» [39, с.10].

Существует и мнение о том, что необходимо разделить застройщика на коммерческого и некоммерческого [65, с.26-27]. Козлова Е.Г. полагает о необоснованности введения новых терминов, поскольку это будет способствовать путанице, для автора к признакам, которые характеризуют застройщика относятся те, что предъявлены государством [55, с.26].

Застройщику как юридическому лицу в обязательном порядке необходимо:

1. иметь опыт участия в строительстве (создании) многоквартирных домов от трех лет (то есть не менее трех лет), где общая площадь в совокупности должна составлять не менее пяти тысяч квадратных метров;
2. иметь на законных основаниях участок земли (на праве собственности, аренды, субаренды и в иных предусмотренных случаях);
3. привлекать финансовые средства граждан-участников долевого строительства для создания (строительства) объектов недвижимости.

Согласно ч.2 ст.3 Закона №214-ФЗ, у застройщика появляется право на привлечение денежных средств дольщиков для строительства (создания) объекта недвижимого имущества тогда, когда имеется проектная документация и положительное заключение экспертизы; когда денежные средства застройщика составляют не менее десяти процентов от проектной стоимости строительства; когда отсутствуют обязательства, обозначенные в Законе №214-ФЗ, отсутствуют процесс банкротства и ликвидации, административных наказаний с приостановлением профессиональной деятельности и так далее [77, с. 1].

Недопустимо для застройщика открывать банковский счет в разных специализированных банках на основании одного разрешения на строительство. Если имеется несколько разрешений на строительство, тогда нужно иметь для каждого разрешения отдельный банковский счет. Чтобы контролировать финансовую деятельность застройщика существует ежегодная бухгалтерская отчетность, которая подлежит аудиту. Ежеквартально застройщик должен составлять промежуточные отчеты, которые размещаются в свободном доступе.

Очень важное требование предъявляется к застройщику – это раскрыть сведения и проектную декларацию. Таким образом обеспечивается свободный доступ к деятельности застройщика и возможность контроля процесса строительства объекта недвижимости на основании имеющихся данных. Только после размещения информации в данной системе, она считается раскрытой. В единой информационной системе жилищного строительства застройщику, который привлекает для строительства денежные средства дольщиков, в обязательном порядке необходимо разместить в свободный доступ следующие сведения(ст. 3.1 Закона №214-ФЗ): разрешение на строительство объекта недвижимого имущества; сведения о застройщике (его наименование, юридический адрес, режим работы и т.д.); проектную декларацию; проект договора долевого участия в строительстве; фотографии

объектов недвижимого имущества, которые строятся в данный момент времени; техническая документация; проектно-плановая документация; финансовые документы и так далее.

Проектная декларация кроме того как содержит дополнительные сведения о застройщике и его строительном проекте, но и обозначает рамки прав застройщика на привлечения финансовых средств участников долевого строительства (дольщиков) [86, с.84].

В 2017 году для гарантии защиты прав и законных интересов участников долевого строительства (дольщиков) государством был создан компенсационный фонд долевого строительства [84, с.50]. Застройщик в обязательном порядке вносит взносы, впоследствии из которых и формируется компенсационный фонд.

Средства из государственного компенсационного фонда могут быть использованы, когда необходимо: выплатить возмещение участникам долевого строительства (дольщикам) недвижимого имущества; оказать финансовую поддержку деятельности, направленной на завершение строительства объектов недвижимого имущества; оказать финансирование части расходов компенсационного фонда по причине осуществления деятельности.

Средства массовой информации распространяют данные о застройщиках. Данные сведения должны нести в себе следующую информацию (ст. 20 Закона №214-ФЗ): фирменное наименование застройщика, его местонахождение, контактные данные; сведения о регистрации застройщика на государственном уровне; сведения об учредителях; проекты создания (возведения) многоквартирных домов или других объектов недвижимого имущества; лицензия на выполняемую работу; финансовый результат за текущий год.

Деятельность застройщика контролирует государство и уполномоченные органы.

Согласно п.3 ст.4 Федерального закона от 25 февраля 1999 года №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в

форме капитальных вложений» заказчик – это уполномоченное инвесторами лицо, на осуществление реализации инвестиционного проекта.

В статье 749 ГК РФ указано, что заказчик (инвестор, застройщик) для того, чтобы осуществить контроль и надзор по строительству и принять от его имени решения во взаимных отношениях с подрядчиком имеет право заключать без согласия подрядчика (самостоятельно) договор об оказании услуг с конкретным инженером (инженерной организацией). Итак, в роли заказчика, согласно Федерального закона от 25 февраля 1999 года №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» выступает по ГК РФ инженерной организацией. Его также могут называть техническим заказчиком [48, с.4].

Участником долевого строительства является физическое или юридическое лицо, вкладывающее денежные средства для создания (возведения) многоквартирного дома или иного объекта недвижимого имущества, чтобы впоследствии получить в собственность объект долевого строительства [22, с.32]. После того как строительство объекта долевого строительства окончено, получено разрешение на ввод в эксплуатацию недвижимого имущества, участник долевого строительства должен принять от застройщика объект недвижимости и зарегистрировать право собственности. Для заключения договора гражданину необходимо обладать правоспособностью и дееспособностью. Таким образом, дольщиком могут выступать физические, юридические лица, индивидуальные предприниматели. Индивидуальные предприниматели не могут выступать в качестве застройщика [83, с.76]. Если организациями впоследствии будут использоваться полученные объекты долевого строительства для того, чтобы извлекать доход, то её можно признать инвестором, исходя из Федерального закона от 25 февраля 1999 года №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Законодательством не предусматривается ограничение иностранным юридическим лицам заключать договор участия в долевом строительстве (как в качестве застройщика, так и в качестве дольщика).

Согласно положениям п.2 ст.1041 ГК РФ, участники договора простого товарищества, который заключен в целях предпринимательской деятельности, не должны быть физическими лицами.

Маштаковой Н.А. была предложена классификация граждан-участников долевого строительства – граждане-потребители и граждане-инвесторы [63, с.104]. Проанализировав положения ч.4 ст.4 Закона №214-ФЗ, Хамов А.Ю. соглашается с классификацией граждан-участников долевого строительства. Он объясняет это тем, что «граждане-потребители»– это граждане, участники долевого строительства для личных, семейных, домашних и иных целей, которые не связаны с предпринимательской деятельностью. Когда же в отношениях появляется «гражданин-потребитель», то применяется Закон о защите прав потребителей [9]. Данный закон подлежит применению лишь в той части, которая не урегулирована Законом об участии в долевом строительстве. Гражданин-потребитель вправе требовать компенсацию морального вреда, а также взыскивать с застройщика штрафа, что предусмотрено п.6 ст.13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей» [9].

Статья 16 Закона о защите прав потребителей те условия договора, которые ущемляют права потребителей, в сравнении с правилами, которые установлены правовыми актами в сфере защиты прав потребителей, признаются недействительными. Применение Закона о защите прав потребителей к отношениям граждан-потребителей в долевом строительстве предоставляет гражданам дополнительные права при предъявлении исков в защиту нарушенных прав.

К гражданам-инвесторам Маштакова Н.А. относит граждан, которые имеют свободные денежные средства, вкладывающих их в долевое

строительство, а в результате после перепродажи объекта долевого строительства после введения в эксплуатацию дома имеющих весьма большой доход. В отличии от физических лиц, юридические лица при инвестировании денежных средств в строительство имеют право подписывать не только договоры долевого строительства, но и иные договоры. При всем этом дольщикам (участникам долевого строительства) необходимо вкладывать свои финансовые средства только на основании договора долевого участия в строительстве.

Что касается других участников жилищного строительства, то согласно ст.4 Закона №214-ФЗ застройщик имеет право на земельном участке, который принадлежит ему на праве собственности, аренды или в безвозмездном пользовании, построить объекты жилой недвижимости самостоятельно или же привлекая иных лиц для осуществления строительства.

Отношения застройщика и иных лиц урегулировано нормативно-правовыми актами, действующими в области строительства.

Застройщик может сам осуществлять процесс строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости только тогда, когда у него имеются специальные лицензии заказчика-застройщика (технического заказчика) и подрядчика. При отсутствии таковых лицензий заказчик не имеет самостоятельно создавать объект недвижимости, он в обязательном порядке должен привлекать для строительства технического заказчика и генерального подрядчика.

Взаимоотношения участников строительства жилья можно показать в следующем виде (Рисунок 1).

Чаще всего специализация технического заказчика заключается в какой-то определенной сфере строительства, поскольку иметь в одной организации специалистов технического надзора жилищного строительства, надзора объектов связи и других нецелесообразно.



Генеральному подрядчику, производящему общие строительные работы, все едино для чего роется котлован, для фундамента дома или торговых комплексов [50, с.5].

Субподрядные организации, которые имеют специализацию на производстве конкретных видов работ (например, отделочных, электромонтажных), в один момент могут работать и на промышленных, и на жилищных объектах строительства.



Рис. 1 Взаимоотношения участников жилищного строительства

Таким образом, если застройщик имеет все факторы для осуществления деятельности заказчика-застройщика (технического заказчика) и может проводить все строительные работы по возведению многоквартирного дома, то у него есть возможность создать объект долевого строительства собственными силами. Если же какое-либо техническое, трудовое обеспечение отсутствует, тогда застройщику в обязательном порядке необходимо привлечь к созданию объекта недвижимости строительные организации, которые имеют право проводить конкретные виды строительных и монтажных работ. Отобразить общий вид взаимоотношений всех участников строительства многоквартирного дома можно следующим образом (Рисунок 2).

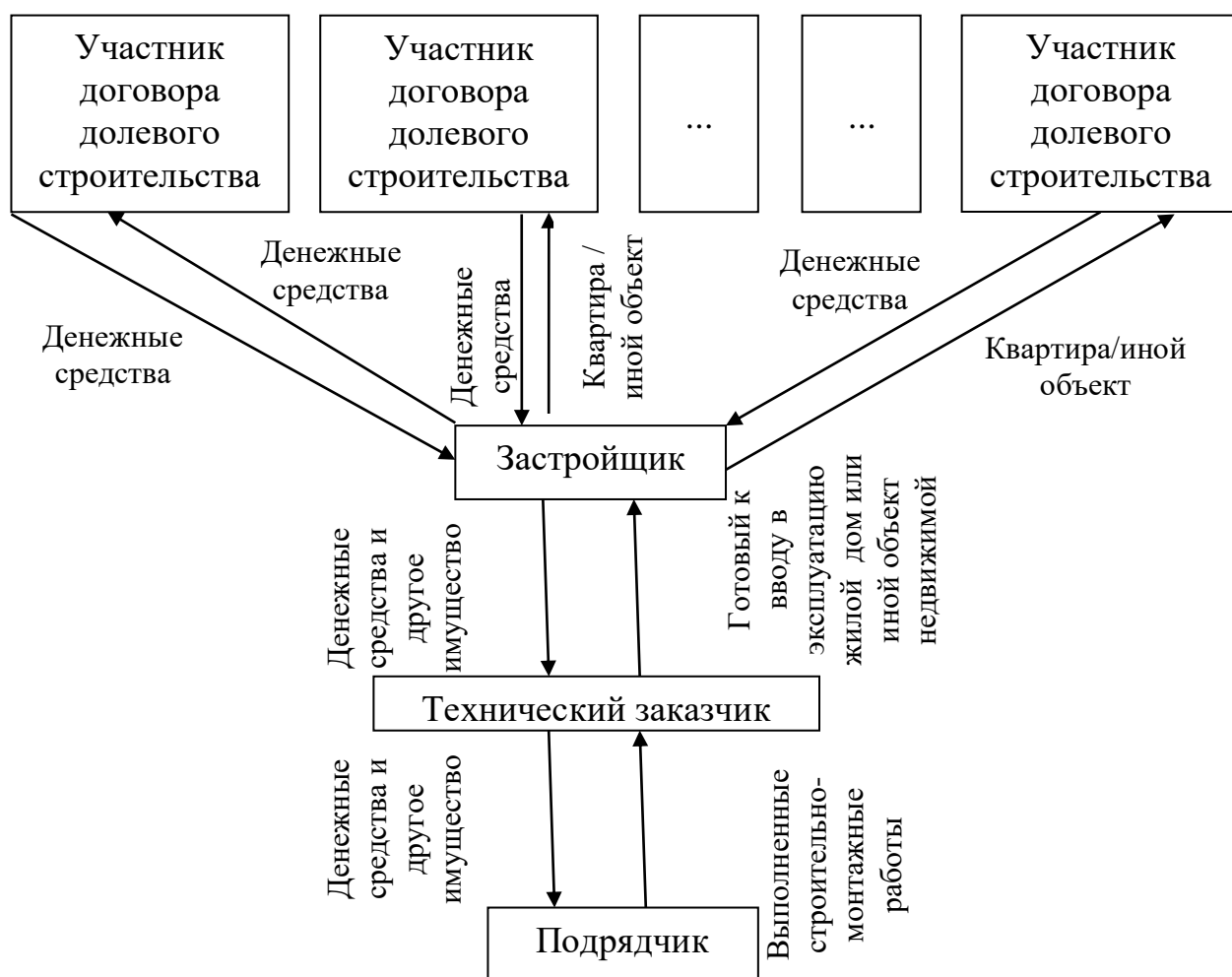


Рис.2 Взаимоотношения участников строительства жилого дома

Поскольку договор долевого участия в строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации, а заключенным считается с момента регистрации договора, то среди субъектов можно выделить еще одного субъекта – Федеральную службу государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр). На Росреестр возлагаются определенные функции, к ним стоит относить: организацию единой службы государственного кадастрового учета недвижимости и государственную регистрацию имущества и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных государства [19].

Для регистрации договора в Росреестре долевого участия в строительстве необходимо следовать следующему алгоритму.

1. Осуществить подготовку документов для государственной регистрации. Необходимо подготовить нужные документы, собрать их и приложить к заявлению сторон договора (это могут быть застройщик, участник долевого строительства-дольщик) и договору для государственной регистрации в Росреестре по месту нахождения объекта недвижимого имущества (ст. 48 Закона №218-ФЗ).

2. Предоставить пакет документов в Росреестр.

3. Получить пакет документов после государственной регистрации. Срок государственной регистрации договора участия в долевом строительстве не может превышать семь рабочих дней с момента, когда было принято заявление и пакета документов Росреестром. Если же документы были представлены в МФЦ, тогда срок составляет девять рабочих дней. Срок исчисляется со следующего рабочего дня после того, как документы были приняты. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве обязательно должна быть удостоверена специальной регистрационной надписью на договоре.

Таким образом, субъектами договора участия в долевом строительстве являются застройщик, участник долевого строительства, заказчик (технический заказчик), подрядчик, а также орган, осуществляющий государственную регистрацию договора – Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр). Участник долевого строительства – это физическое или юридическое лицо, которое вкладывает денежные средства для создания (возведения) объекта долевого строительства, чтобы впоследствии получить в собственность объект долевого строительства [22, с.32]. Застройщик является единственным лицом, которое обладает правом привлекать финансовые средства дольщиков для создания объектов недвижимости, в свою очередь, принимая на себя конкретные определенные обязательства, выполнив которые дольщик наделяется правом собственности на объект долевого строительства. Застройщик – достаточно значимая фигура в отношениях по участию в долевом строительстве. В российской законодательстве установлены очень жесткие требования, который предъявляются к застройщику для недопущения мошенничества со стороны застройщика и для усиления гарантий защиты для дольщиков. Проанализировав требования, предъявляемые к застройщику, мы видим целесообразным внести изменения в п.1 ст.3 Закона №214-ФЗ в части увеличения размера имеющихся у застройщика собственных средств. Внесенная поправка в закон поможет банкам предоставлять застройщикам кредиты под сниженные проценты, что безусловно может повлиять на стоимость жилья, которую уплачивает участник долевого строительства.

## ГЛАВА 2. ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ КАК ОСНОВАНИЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВООТНОШЕНИЙ

### 2.1. ПОНЯТИЕ И ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Договор долевого участия в строительстве – это соглашение, в результате которого недвижимость приобретает в собственность участника долевого строительства. Договор заключается строго в письменной форме, подлежит государственной регистрации в соответствующих органах [24, с.11]. Гражданско-правовые отношения сторон, а конкретнее участников долевого строительства (дольщиков) и застройщиков, берут начало с момента подписания договора долевого участия в строительстве (п.3 ст.4 Закона №214-ФЗ).

На сегодняшний день договор участия в долевого строительстве выступает как один из самых популярных и известных договоров в сфере приобретения объектов недвижимого имущества. Основной документ, регламентирующий участие в долевого строительстве – это Федеральный закон от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевого строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [10].

Исходя из содержания Закона №214-ФЗ при заключении договора долевого участия в строительстве одна сторона (застройщик) принимает на себя обязательства в установленный в договоре срок самостоятельно или же привлекая иные лица создать многоквартирный дом или другой объект недвижимого имущества, а после того как будет получено разрешение на введение в эксплуатацию этих объектов осуществить передачу настоящего объекта недвижимости дольщику, а другая сторона (участник долевого строительства) принимает на себя обязательство по уплате обусловленной в

договоре суммы и принять объект долевого строительства, только лишь если имеется разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Дав оценку определению, можно подвести итог, что существенным признаком договора является срок строительных работ. В статье 6 Закона предписано «включение срока строительства объекта недвижимости, как и срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, в договор» [32, с.327]. Согласно п.4 ст.4 Закона об участии в долевом строительстве, срок передачи объекта долевого строительства дольщику относится к существенным условиям договора. Эта позиция со сроком в законе обоснована недостаточно полно и последовательно.

Имеющиеся недоработки и несовершенства в Законе позволили возникнуть проблемам и в судебной практике. Анализируя судебные документы, находятся вопросы по определению правовой природы договора участия в долевом строительстве.

Закон о долевом участии в строительстве не равняет договор долевого строительства к другим видам договоров. В зависимости от того к какому виду договоров приравнять договор долевого участия в строительстве, будет решено какие нормы в гражданском законодательстве использовать при заключении, изменении или расторжении договора. Система договоров структурная и состоит из взаимосвязанных элементов. К основному критерию построения системы договоров можно отнести признак направленности. Все договоры можно разделить на следующие группы: по передаче имущества в собственность, по передаче имущества в пользование, по выполнению работ или оказанию услуг, направленные на достижение единой для всех участников цели. Точно определить какое место занимает договор участия в долевом строительстве среди гражданско-правовых договоров трудно, потому что правоотношения включают в себя подрядные элементы, элементы услуг, посредническую деятельность и т.д.

В качестве примера рассмотрим ситуацию, когда застройщику необходимо осуществлять действия от своего имени, для соответствия интересов заказчиков (дольщиков). Дольщики имеют заинтересованность получить в собственность от застройщика конкретную часть объекта недвижимости согласно уплаченными финансовыми средствами. В обязанности застройщика входит деятельность, направленная на организацию по строительству, а именно регистрация договора участия в долевом строительстве, разрешение вопросов с отведением земли под строительство и другие.

Правовая природа договора участия в долевом строительстве в исследованиях различных цивилистов является весьма спорной. Множество дискуссий происходит по поводу направленности договора участия в долевом строительстве. В Гражданском кодексе данный договор не выделен как определенный вид договоров. По мнению М.И. Кулагина, возникают договоры, включающие в себя элементы нескольких определенных видов договоров [59, с.288]. Ряд исследователей, таких как О.Г. Ершов, О.Л. Капица, Т.Ю. Майборода, Е.В. Резцова, полагают, что договор - это самостоятельный вид, который относится к группе обязательств по выполнению работ. О.Л. Капица полагает, все, что делает застройщик направленно на выполнение работ, а результат – это уже строительство объекта недвижимости и передача объекта участнику долевого строительства, то есть дольщику [45, с.212]. Ершов О.Г. в выводах своего исследования указывает, что действия застройщика направлены на выполнение работ, результатом которых является часть объекта недвижимого имущества и передача ее дольщику, согласно обозначенной доли, которая пропорциональна вложенным денежным средствам [42, с.22]. Согласно с данной точкой зрения и Резцова Е.В. [68, с.23], Т.Ю. Майборода [62, с.19]. Существует и другая точка зрения о том, что договор участия в долевом строительстве – это договор, относящийся к группе обязательств по

передаче имущества в собственность, эту точку зрения Тархова О.В. [76, с.205] и Щербинин А.Г. [91, с.54-59] отражают в своих исследованиях.

Рассматривая договор участия в долевом строительстве как договор займа (ст. 807 ГК РФ), можно сказать о финансовой услуге, поскольку заемщик в определенный договором срок использует денежные средства, а в последствии возвращает их займодавцу. А в договоре долевого участия деньги дольщика передаются застройщику для того, чтобы получить в собственность недвижимое имущество, это говорит о том, что трата денежных средств происходит в интересах займодавца (дольщика). Поэтому договор долевого участия в строительстве нельзя относить к кредитным договорам (ст. 819 ГК РФ), поскольку одной стороной в договоре обязательно должен быть банк или кредитная организация.

В договоре строительного подряда, так же как и договоре долевого участия в строительстве, создается и передается объект недвижимости в собственность контрагента, то есть важнейшее место занимают отношения подрядного типа. К задаче застройщика при этом относится выполнение работы и передача готового объекта недвижимого имущества заказчику. Договор является взаимным, поскольку между заказчиком и подрядчиком появляются взаимные обязательства. Отличия данных договоров заключается в том, что заказчик взаимодействует только с подрядчиком, когда застройщик для строительства привлекает сторонних подрядчиков [85, с.66-69]. В своих работах Романец Ю.В. указывал на схожесть признаков договора долевого участия в строительстве и договора подряда [69, с.87]. Ломидзе О.Г. полагала, что договор долевого строительства жилой недвижимости не отличается по содержанию от договора строительного подряда [60, с.535]. Основным отличием договоров строительного подряда и долевого участия состоит в том, что по долевого строительству финансируются и возводятся многоквартирные дома, а по строительному подряду возможно и индивидуальные дома, где



собственником объекта является чаще всего сам заказчик, оплачивающий все подрядчику.

Такие исследователи как Чикашвили Ш.Д. и Гуревич И.С. считают возможным приравнять договор долевого участия в строительстве и договор поручения. Объясняют они это тем, что в договоре поручения описываются способы решения задач по процессу строительства, а исполняется договор в интересах иного лица, при условии наличия предварительного поручения.

В группе договоров по оказанию услуг Басни Ю.Г. и Сулейманов М.К. выделяли отдельную группу договор строительного посредничества. Управлением капитального строительства заключался договор подряда на капитальное строительство с третьими лицами. В момент завершения строительства результат был материален, а договор долевого строительства относился группе договоров по оказанию услуг и выделялся как вид договора комиссии.

Договор участия в долевом строительстве был изучен исследователями и «как договор о совместной деятельности, и как договор предоставления услуг особого рода» [69, с.87].

Некоторые схожие признаки договор долевого участия в строительстве имеет и с договором купли-продажи. Предметом договора купли продажи (согласно п.2 ст. 455 ГК РФ) может быть «товар, который будет создан или приобретен в будущем» [2]. Законом об участии в долевом строительстве не подразумевается факт заключения предварительного договора, однако договором купли-продажи предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества предусмотрен [41, с.93]. Нормы гражданского кодекса РФ регламентируют предварительный договор купли-продажи. Он включает в себя условия, обсудив которые, стороны будут обязаны подписать договор купли-продажи. Предварительным договором не имеется ввиду полная предоплата имущества, покупатель имеет право вносить обеспечительный договорный платеж, который не будет равен 100 процентам цены основного

договора. Скловский К.И. считает, что режим купли-продажи не распространен на договор долевого участия в строительстве, поскольку у дольщика (заказчика) до сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию не появляется права собственности (ст. 219 ГК РФ) [73, с.83].

В научной литературе встречаются точки зрения о том, что договор долевого участия в строительстве возможно обозначить как договор присоединения. Это мнение достаточно спорное. На наш взгляд, рассматриваемый нами договор долевого участия в строительстве невозможно рассматривать как договор присоединения, поскольку индивидуальными являются все составляющие договора, а именно объект долевого строительства, цена, способ оплаты. Если участник долевого строительства не согласен с какими-либо пунктами в договоре, то он может составить документ (протокол разногласий) относительно проекта договора, который предложен застройщиком. Чаще всего разногласия дольщиков и застройщиков возникают из-за отделки помещений.

Договор долевого участия в строительстве – это не инвестиционный договор, в котором создаются объекты недвижимости юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями (п. 3 ст. 1 Закона). До того момента как появился федеральный закон об участии в долевом строительстве, многие авторы определяли договор участия в долевом строительстве в качестве определенно конкретного вида договора инвестирования, а цена договора, которая передается застройщику, была описана как инвестиционная сумма. В настоящее время сравнивать и сопоставлять данные договоры не имеет никакого смысла. Договор участия в долевом строительстве отличен предметом договора и от договора строительного подряда, и от договора инвестирования [28, с.82-83]. К различиям договора долевого участия в строительстве и договора инвестирования можно отнести: оплату объекта, порядок заключения и регистрацию, преимущества участников. В договоре долевого участия дольщик может расплатиться за полученную в собственность недвижимость

только в денежном эквиваленте, когда в договоре инвестирования предусматривается передача имущества, которое не относится к денежным средствам. Договор инвестирования можно заключить в простой форме, без регистрации, а договор долевого участия подлежит обязательной государственной регистрации.

Цивилисты не пришли к единому мнению о правовой природе встречных обязательств договора участия в долевом строительстве. Одни считают, среди них К.М. Трибушкова [79, с.79-84], что обязательства необходимо выделять как вид договора купли-продажи будущей недвижимости; А.М. Шевалдин [88, с.326-328] и другие полагают, что расценивать нужно как самостоятельное обязательство, вернее его вид, направленный на выполнение работ.

Точно обозначить какое же место занимает договор долевого участия в строительстве в системе гражданско-правовых договоров можно после рассмотрения всех характеризующих признаков договора участия в долевом строительстве.

1. Особый субъектный состав. В соответствии со ст.4 Закона № 214-ФЗ, участник долевого строительства – это лицо, которое заключило договор участия в долевом строительстве жилья или иного объекта недвижимости с застройщиком. Любой субъект гражданского права, который обладает правоспособностью и дееспособностью имеет право быть участником долевого строительства. Это может быть как физическое, так и юридическое лицо. Согласно п. 1 ст. 2 Закона № 214-ФЗ, застройщик – это юридическое лицо вне зависимости от организационно-правовой формы, которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного пользования земельный участок, а также привлекающее финансовые средства дольщиков для строительства на этом земельном участке объекта долевого строительства (многоквартирного дома или иного объекта недвижимости), если при этом имеется полученное разрешение на

строительство [48, с.216]. Застройщику также необходимо опубликовать проектную декларацию (ч. 1 ст. 3 закона № 214-ФЗ).

2. Особенности предмета договора. У дольщика имеются обязательства: уплатить установленную договором сумму и принять готовый объект долевого строительства после ввода в эксплуатацию. Застройщик имеет более сложные задачи: построить многоквартирный дом или иной объект недвижимого имущества, при помощи своих сил или с привлечением других лиц на участке принадлежащем ему в определенный договором срок, на денежные средства дольщиков, и передать участнику долевого строительства по завершении строительных работ и ввода объекта недвижимости в эксплуатацию. Объекты долевого строительства – это жилые или не жилые помещения, общее имущество, с обязательной государственной регистрации прав на них (ст. 16 Закон № 214-ФЗ).

3. Разные цели сторон договора долевого участия в строительстве. Застройщик, привлекая для строительства денежные средства дольщиков, имеет цель получить прибыль в виде разницы между полученной суммой и себестоимости объекта недвижимости. У дольщика же цель – получить объект жилого недвижимого имущества, которое создал застройщик, для своего личного пользования в собственность.

4. Определенные элементы, защищающие интересы слабой стороны. В содержании договора долевого участия в строительстве имеются императивные нормы (ч.6 ст.4, ч.ч.4,5,6 ст.5, ч.2 ст.6, ч.ч.2,3,5 ст.7 и т.д. Закона 214-ФЗ). Данные нормы изменить не возможно по волеизъявлению сторон. Гарантия выполнения застройщиком своих обязательств – залог земельного участка, выделенного под строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимого имущества, который принадлежит застройщику на праве собственности или праве аренды, субаренды земельного участка и строящегося на данном участке объекта недвижимости (ст.ст. 12.1-15 Закона №214-ФЗ) либо поручительство банка (ст.ст.12.1,15.1 Закона 214-ФЗ).

5. Обязательная государственная регистрация и (или) уступка прав требования по договору. Согласно Закону № 214-ФЗ договор долевого участия в строительстве подлежит обязательной государственной регистрации. Именно этот признак и отличает рассматриваемый договор от договора подряда, где регистрация не требуется. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» подробно раскрывает и описывает порядок процедуры регистрации договора долевого участия в строительстве [7]. Для регистрации договора долевого участия в строительстве застройщику необходимо предоставить следующие документы: договор, разрешение на строительство, план создаваемого объекта недвижимого имущества в подробном исполнении (местоположение, количество жилых/нежилых комнат), проектная декларация, договор поручительства (если у застройщика имеется поручительство для исполнения обязательств своих). После регистрации содержание договора изменить невозможно. В случае, когда у дольщика возникают сомнения в законности договора, либо его права ущемлены, тогда возможно проведение экспертизы (для определения целесообразности подписания договора).

Очень обсуждаемым вопросом является относить ли договор долевого участия в строительстве к публичному договору. «Из определения, данного Гражданским кодексом РФ, можно выделить два основных признака публичных договоров» [50]. В обязательном порядке участник является коммерческой организацией, которая выступает в качестве продавца, подрядчика, исполнителя. К такой стороне в рассматриваемом случае относим застройщика. Застройщик, согласно законодательству, может быть любым юридическим лицом вне зависимости от организационно-правовых форм, значит и некоммерческие организации имеют место быть. «Второй признак касается характера деятельности, осуществляемой коммерческой организацией. Эта деятельность связана с выполнением обязанности по продаже товаров, выполнению работ и оказанию услуг в отношении каждого, кто обратится к коммерческой организации, то есть деятельность должна быть публичной» [50].

Говоря о договоре, который анализируется, то конкретной такой обязанности для застройщика не обозначено. Застройщик всегда может отказаться заключать договор обосновывая это очевидной неспособностью оплачивать обратившегося гражданина. Кроме того, когда заключается публичный договор, его цена и условия должны быть соответственно одинаковы для всех, кто обратился (ст.426 ГК РФ), но на практике мы видим, что застройщики идут на уступку и снижают цену более выгодным отношениям, например, когда планируется выкупить все квартиры на конкретном этаже. Итак, когда гражданин выступает в качестве участника долевого строительства, называть договор участия в долевом строительстве публичным нельзя.

Законом №214-ФЗ не предусматривается обязательным правилом заключение договора в виде единого документа, который подписывают стороны. Договор долевого строительства может заключаться путем составления одного договора, подписываемого сторонами, а также путем обмена договорами почтовой, телеграфной, телефонной, электронной и иной связи, которая может позволить достоверно установить, что договор от второй стороны по договору [80, с.118-124]. Предусмотрено, что договор может быть заключен в электронной форме, который подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.

Поскольку объект долевого строительства – это недвижимое имущество, которое планируется построить и возвести в эксплуатацию впоследствии, в договоре необходимо конкретно указывать наименование объекта, вид объекта недвижимости (здание, помещение, комната, квартира и т.д.) и т.д.

Договор может предусматривать допустимое изменение общей площади квартиры или площади нежилых помещений, но не более пяти процентов (п.2 ч.1.1. ст.9 Закона №214-ФЗ).

Важным моментом является то, что необходимо договор долевого участия в строительстве подвергать государственной регистрации, а принципиально отличает настоящий договор от договоров, предусмотренных

Федеральным законом от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», заключение которых было возможно в простой письменной форме [91, с.54-59]. То есть жилое помещение, которое еще не построено как бы закрепляется за тем, кто будет ее собственником впоследствии, а его перепродажа, как раньше происходило, станет невозможной. Государственная регистрация договора долевого участия в строительстве защищает интересы дольщика от проблемы, когда застройщик заключает несколько договоров с несколькими участниками долевого строительства о представлении в собственность одного объекта недвижимого имущества.

В случаях, когда сделка, которая подлежит государственной регистрации совершена надлежащим образом, но одна из сторон всячески уклоняется от регистрации сделки, тогда в судебном порядке по требованию другой стороны может быть принято решение о регистрации сделки. В таком случае регистрация сделки происходит согласно вынесенному судебному решению (п.2 ст.165 ГК РФ).

С момента получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства, создание которого было осуществлено при помощи привлечения финансовых средств дольщиков, до момента передачи объекта недвижимого имущества, этот объект находится в залоге у дольщика. При всем этом, помещения (жилые и нежилые), которые входят в состав многоквартирного дома и не являются объектами долевого строительства, не находятся в залоге с момента получения застройщиком указанного разрешения (п.3 ст.13 Закона №214-ФЗ).

Чтобы внести изменения в договор долевого участия в строительстве необходимо заключить дополнительное согласие, которое должно пройти также государственную регистрацию. Изменение цены договора долевого участия в строительстве возможно только если имеется в договоре такая возможность, а также при наличии указаний на случаи и условия изменения

цены. То есть если застройщиком и участником долевого строительства в договоре предусмотрена твердая цена, то они не имеют права ее менять даже по дополнительному соглашению. Общее правило (п.1 ст.450 ГК РФ) о невозможности изменить цену сделки введено для того чтобы защитить дольщика от увеличения себестоимости объекта долевого строительства.

Существенным изменением обстоятельств является принятие нормативно-правовых актов государством, которые осложняют строительство объекта, после того как заключен договор долевого участия в строительстве. Изменить сделку из-за существенных изменений обстоятельств возможно в судебном порядке по решению, только когда расторжение договора противоречит интересам общества или повлечет ущерб для сторон, который весьма превышает затраты, которые нужны для исполнения сделки на измененных судом условиях.

Расторжение сделки – это способ защиты прав сторон договора долевого участия в строительстве. Горбунова Е.Н. согласно своей классификации относит расторжение договора к способу правопрекращающему [36, с.11].

Так как договор долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации, то и соглашение о расторжении договора необходимо также довести до регистрации. С заявлением о государственной регистрации расторжения договора вправе обратиться любой из сторон (застройщик или дольщик). Вместе с заявлением необходимо приложить документы, подтверждающие расторжение сделки.

Если договор расторгается по желанию одной из сторон, тогда нужно приложить копию уведомления другой стороны договора о том, что происходит односторонний отказ от исполнения договора, важно все это сделать в форме заказного письма с пометкой об отправке и с описью вложения. Если договор расторгнут в судебном порядке, тогда прикладывается копия вступившего в силу решения суда.



Таким образом, по своему содержанию договор участия в долевом строительстве двусторонний, концессуальный, возмездный, взаимный. Рассмотренные признаки, отражающие правовую природу договора долевого участия в строительстве, позволяют сделать вывод о том, что договор долевого участия в строительстве выступает как самостоятельный вид договора. Договор участия в долевом строительстве не является публичным договором. По юридической структуре договор долевого участия в строительстве достаточно сложен, так как состоит из множества элементов других договоров, однако, это самостоятельная конструкция договора [75, с.62]. Проанализировав основания по которым рассматриваемый договор может быть расторгнут, предлагаем уточнить и дополнить понятийный аппарат Закона №214-ФЗ. Предлагаем конкретизировать норму, а именно заменить «существенное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства» на «существенное изменение проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости». Внесенная поправка в закон поможет систематизировать и логически структурировать нормы Закона №214-ФЗ.

## 2.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Содержание договора как соглашения составляет комплекс обсужденных и согласованных сторонами пунктов, в соответствии с которыми права и обязанности участников долевого строительства становятся четче и понятнее, поскольку именно они и есть основа договорных обязательств.

Существенным условиям гражданско-правовых договоров отведено особое место по отношению к другим понятиям договорного права, поскольку именно они являются важнейшим критерием, по которому договор признается заключенным. Именно поэтому очень важно определить

существенные условия договора долевого строительства, сформировать верное представление о необходимых положениях, обсуждение сторонами договора которых необходимо для того, чтобы обеспечить эффективное и адекватное гражданско-правовое регулирование долевого участия в строительстве.

Анализируя законодательство на сегодняшний день, судебные постановления, замечаются выявленные проблемы гражданско-правового регулирования договора долевого участия в строительстве. Обусловлено это тем, что недостаточно, неполно и неточно в Законе №214-ФЗ указаны некоторые положения. Данные проблемы влекут за собой трудности применения права на практике, а также то, что не складывается единая судебная практика.

Чтобы заключить гражданско-правовой договор, в том числе и договор долевого участия в строительстве, необходимо действовать согласно главе 28 ГК РФ, в которой устанавливается определенная процедура. В статье 432 ГК РФ содержится норма о том, что сделка считается заключенной при условии достижения сторонами между собой соглашения в требуемой форме относительно всех существенных условий.

Существенными условиями названы в законодательстве такие условия, необходимые для того, чтобы заключить сделку, а также условия, согласно которым должно быть достигнуто соглашение по заявлению одной из сторон.

По мнению Гринева В.П. кроме существенных условий договор долевого участия в строительстве может включать в себя другие условия, которые не являются обязательными. Такие условия вносятся в договор по взаимному согласию сторон. К таким условиям можно отнести: передача прав требования по договору, уступка прав требования по договору, односторонний отказ от исполнения договора, обеспечение исполнения обязательств по договору. К другим условиям относятся: порядок сдачи и приема работ, обстоятельства непреодолимой силы [72, с.350].

В соответствии с п.4 ст.4 Закона №214-ФЗ договор участия в долевом строительстве включает в себя следующие существенные условия:

1. Предмет договора, который включает описание объекта долевого строительства согласно проектной документации, а именно в каком состоянии дольщик получит свою квартиру. Обязательно в договоре необходимо указать тип объекта долевого строительства (блочный или кирпичный многоквартирный дом), серия дома, об этажности, фактический (строительный) адрес, секция и этаж приобретаемой квартиры, номер квартиры в нумерации всего дома и порядковый номер квартиры на этаже, количество комнат в квартире, жилая площадь, площадь балконов и лоджий, краткое описание предусмотренных работ по отделке жилого помещения. К договору прикладывается приложение, где имеются копии планов помещений по этажам, где указывается местоположение передаваемых жилых помещений [74, с.160].

В предмет договора принято включать два рода объектов: юридический объект (действия сторон, имеющих обязанности) и материальный объект (имущество, которое подлежит передаче) [27.1 , с.176]. Поэтому определять предмет договора долевого участия в строительстве необходимо установив характер договора и индивидуальной конкретизации предмета исполнения [46, с.678, 679].

Предметом в договоре участия в долевом строительстве называется результат деятельности застройщика, направленный на создание многоквартирного жилого дома или другого объекта недвижимости, и действия по передаче дольщику объекта жилой недвижимости после того как получено разрешение на ввод в эксплуатацию, связанные с принятием объекта недвижимости и уплатой цены, которая предусмотрена в договоре [23, с.75-84]. Объектом долевого строительства в статье 2 Закона № 214-ФЗ называется жилое или нежилое помещение, машино-место, которое необходимо в обязательном порядке подвергнуть передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимого

имущества, строительство которого осуществляется с привлечением денежных средств дольщика. Необходимо указывать точное местонахождение объекта, его главные характеристики.

В судебной практике вопросы по определению предмета договора долевого строительства достаточно неоднозначны. Судебными инстанциями указывалось, что предмет договора может выступать как создание объекта недвижимого имущества после того как договор заключен на средства участника долевого строительства, а не полностью готовы й объект недвижимости, введенный в эксплуатацию [104]; договором долевого участия происходит регулирование отношений по строительству объекта недвижимости, а после того как процесс создания завершен, предмет договора отсутствует в силу обстоятельств, что объект возведен и принят в эксплуатацию [105]. Данные подходы необоснованны так как не подразумевается двуединая природа предмета договора; утверждается без оснований, что объект долевого строительства создан за денежные средства дольщика (хотя договор может быть заключен, когда недвижимость уже создана, но еще не введена в эксплуатацию); не отражается тот факт, что в предмет договора включается не одно строительство объекта недвижимости, но и передача объекта в эксплуатацию. Считаем, что такое ограниченное представление о предмете договора считается ошибочным, а также может повлечь за собой нарушение прав и законных интересов дольщиков (участников долевого строительства).

2. Срок передачи застройщиком дольщику объекта долевого строительства. В рассматриваемом договоре можно выделить срок, отражающий продолжительность строительства и срок, когда участник долевого строительства получит объект долевого строительства в собственность. Общее правило (в п.1 ст.6) указывает на то, что застройщику в обязательном порядке необходимо передать дольщику (участнику долевого строительства) объект недвижимого имущества не позже срока,

предусмотренного в договоре, срок подразумевается единый для всех участников долевого строительства. Однако, если буквально толковать нормы Закона №214-ФЗ, то можно прийти к выводу о том, что законом предполагается включать срок строительства объекта долевого строительства, так и срок, когда объект недвижимого имущества передается дольщику, в договор (п.3 ст.6 Закона №214-ФЗ). Стоит обратить внимание на то, что срок передачи объекта долевого строительства дольщику включается в перечень существенных условий договора участия в долевом строительстве (п.4 ст.4 Закона №214-ФЗ). Срок строительства объекта недвижимости к существенным условиям не относится, однако содержится в определении договора (п.1 ст.4 Закона №214-ФЗ). Данная позиция законодателя выражается недостаточно обоснованно и последовательно.

Поскольку, чтобы оценить факт заключения договора долевого участия в строительстве важнейшее значение имеет условие о сроке передачи объекта недвижимости, то следует внести поправку в Закон №214-ФЗ в части перечня существенных условий договора. В законе не прописаны минимальные границы данных сроков, соответственно застройщики для себя сами определяют срок, опираясь на свой опыт работы [33, с.216-217].

Срок, в который застройщик передает объект недвижимости дольщику, в обязательном порядке нужно обозначить как равный для абсолютно всех участников долевого строительства, согласно ст.6 Закона №214-ФЗ. Противоречивым является положение о том, что если процесс строительства объекта недвижимого имущества невозможно завершить в срок, который предусмотрен договором, тогда застройщику необходимо в обязательном порядке не позже, чем за два месяца до истекающего срока известить дольщика и доложить до его сведения информацию и предложение о внесении изменений в договор (п.3 ст.6 Закона №214-ФЗ). Процесс изменения договора регламентируется нормами Гражданского кодекса РФ.

В законе не предусматриваются последствия, когда сторонами не получается достигнуть соглашение об изменении договора, а именно о новом сроке, в который необходимо передать объект недвижимого имущества. Полагаем, что вопрос об изменении срока передачи объекта недвижимости дольщику должен решаться в сопоставлении с тем, насколько застройщик, выполняя свои обязанности из договора долевого участия, добросовестный.

Извещение застройщиком дольщика (участника долевого строительства) о том, что переносятся сроки создания (строительства) объекта недвижимости не несет за собой изменений сроков, которые предусмотрены в договоре долевого строительства. Чтобы изменить сроки строительства в договоре нужно заключить сторонам (застройщику и дольщику) соглашение, которое обязательно подлежит государственной регистрации.

Рассмотрим случай из судебной практики из Определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 08 декабря 2015 года №5-КГ15-156 [109]. У. подала в суд исковое заявление с требованиями о признании договора недействительным в части взыскания убытков, неустойки, компенсации морального вреда и штрафа, обосновывая это тем, что юридическое лицо уступило ей право требования по договору долевого строительства, который был заключен между этим юридическим лицом и застройщиком. Ответчик, то есть застройщик, с ее слов нарушил срок создания объекта недвижимости и срок передачи жилья. Суд первой инстанции в своем решении отказал истцу в удовлетворении заявленных требований. Суд апелляционной инстанции оставил решение первой инстанции без изменения. Мотивировалось данное решение тем, что гражданка У. была уведомлена с извещением о том переносе сроков сдачи объекта недвижимости. Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ было отменено решение второй инстанции. Как уже было сказано, в случае невозможности завершить строительство вовремя, нужно уведомить сторону не менее чем за два месяца до окончания срока о данном факте и представить свое предложение. Согласно

п.1 ст.452 ГК РФ соглашения об изменении сроков строительства должны заключаться в той же форме, что и сам договор. Договор уступки права требования содержит в себе сноску о том, что истец ознакомлен с извещением о смещении сроков строительства. Но стоит обратить внимание на тот факт, что дополнительного соглашения не было заключено между сторонами, которое предусматривает внесение изменений по срокам создания объекта долевого строительства. Поскольку такого соглашения не имеется, соответственно и государственную регистрацию оно не прошло. Данные обстоятельства об уведомлении по срокам не могут выступать в качестве основания изменения договора в части сроков. В Законе №214-ФЗ не предусматривается возможность в одностороннем порядке изменить договор, поэтому факт извещения застройщиком участника долевого строительства не может повлечь изменений условий в договоре по поводу сроков выполнения обязательств.

Объект долевого строительства возможно передать дольщику только после того как получено разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию (п.2 ст.8 Закона №214-ФЗ). Согласно ст. 55 Градостроительного кодекса, процесс введения в эксплуатацию объекта долевого строительства включает в себя административные процедуры, за сроки которых застройщик не отвечает. Поэтому считаем, что в законодательстве должны содержаться правила, которые позволят застройщику, в том случае когда вовремя закончить строительство (например, получить разрешение на ввод в эксплуатацию) он не может не по своей вине, увеличить срок возможной передачи объекта недвижимости в одностороннем порядке, если дольщик уведомлен своевременно о продлении данного срока не меньше чем за два месяца до истечения срока без применяемых в отношении застройщика мер ответственности [33, с.217]. При всем этом доказывать уважительные причины продления срока передачи объекта недвижимого имущества необходимо застройщику.

Постановлением Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 02 апреля 2013 года №12179/12 [106] указывается, что токование условий договора долевого участия, которое дают суды, о сроке передачи жилья, участвующего в долевом строительстве как определяемом моментом по факту ввода объекта в эксплуатацию, не учитывая условие договора, когда должен быть введен объект в эксплуатацию, противоречит статье 431 ГК РФ, а также значит, что якобы застройщик не связывается временем строительства объекта недвижимого имущества и ввода в эксплуатацию, установленными договором, а неустойка, которая предусмотрена в договоре не дает стимула для исполнения обязательств.

Президиумом Высшего арбитражного суда высказана позиция относительно применению нормы, указанной в п.3 ст.6 Закона №214-ФЗ, что извещение о том, что переносится время ввода объекта недвижимости в эксплуатацию не несет никаких изменений условия договора участия в долевом строительстве о времени передачи объектов недвижимости [106].

3. Цена в договоре, срок и порядок уплаты. В ст. 5 Закона №214-ФЗ цена определяется как сумма денежных средств, подлежащая уплате участником долевого строительства для создания объекта недвижимого имущества. Так как договор долевого участия в строительстве не является публичным, цена одного договора в обязательном порядке не может совпадать с ценой другого. Оплата цены договора производится только после государственной регистрации договора путем внесения платежей или же в безналичной форме, если договором установлен срок. Платеж может быть разовым, составляющим полную стоимость объекта долевого строительства, а может быть поэтапным в установленные сроки договором и исчисляться неделями, месяцами, годами. В случае уплаты стоимости разовым взносом, допускается просрочка платежа не более чем на два месяца. Если эта норма нарушается, то застройщик может в одностороннем порядке расторгнуть договор в соответствии с п.4 ст.5 Закона №214-ФЗ. В договоре цена может



описываться разными способами: точная сумма всего объекта долевого строительства; стоимость, которая рассчитывается путем умножения фактической площади жилья на стоимость квадратного метра; стоимость, которая вытекает из затрат на строительство объекта долевого строительства плюс оплата услуг застройщика и т.п. Стоит заметить, что по договору долевого участия в строительстве цена договора всегда рассматривается в денежном эквиваленте. Стороны после заключения договора по обоюдному соглашению могут изменить цену договора, если это предусмотрено в самом договоре (п.2 ст. 5 Закона №214-ФЗ).

Закон №214-ФЗ предполагает, что цена в договоре обозначена как сумма финансовых средств, предназначение которых направлено на возмещение затрат по строительству объекта долевого строительства и финансовых средств для оплаты услуг за работу застройщику. Возмещение затрат на строительство является характерным приемом чтобы определить цену договора подряда. Тогда для чего включаются в данную норму положения по оплате услуг застройщика? Не находим обоснования ни в теории, ни на практике указанного способа определения цены договора. Поскольку договор долевого участия в строительстве возможно заключить как на стадии строительства, так и после того как строительство завершилось, но еще не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию, считаем целесообразным обозначить цену договора в качестве денежных средств, которые подлежат уплате участником долевого строительства застройщику.

Рассмотрим пример из практики. Получен был отказ в передаче дела на пересмотр в порядке надзора судебных актов по исковому заявлению о признании незаконным одностороннего расторжения договора долевого участия в строительстве. Судом это решение было мотивировано тем, что договор не заключен, поскольку сторонами не согласованы существенные условия, а именно срок и порядок уплаты цены договора [108].

В определении Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 октября 2011 года №ВАС-13447/11 по делу № А07-18777/2010 [109] было отказано в намерении передать дело на пересмотр в порядке надзора судебных актов по исковому заявлению о расторжении договора долевого участия в строительстве жилого дома. Суд мотивировал это тем, что расчеты осуществлены были в безналичной форме с помощью использования векселей, что не является противоречием для законодательства, обязанность по уплате доли участия в долевом строительстве объекта недвижимости ответчик исполнил.

4. Гарантийный срок объекта долевого строительства. Исходя из положений ст.7 Закона №214-ФЗ срок гарантии на объекты долевого строительства (кроме инженерно-технического оборудования, которое входит в состав создаваемого объекта) должен быть в обязательном порядке определен в договоре и не может равняться менее пяти лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, устанавливается в договоре и не должно составлять менее трех лет. Требования, предъявляемые для объекта долевого строительства необходимо обозначать в договоре долевого участия в строительстве либо в технических регламентах, проектных документах и регламентах по градостроительству. Срок гарантии начинается с того момента как дольщик получил объект жилой недвижимости, если иное не предусмотрено договором. Если же случилось так, что объект недвижимости построили и он имеет недостатки, отступления от всей проектной документации и условий, обозначенных в договоре, тогда считается, что застройщик существенно нарушил требования к качеству объекта жилой недвижимости. При таких обстоятельствах дольщик имеет право обратиться в суд с иском к застройщику и предъявить к нему требования о возмещении своих расходов, потраченных на устранение недостатков; о безвозмездном устранении недостатков в разумные сроки; о соразмерном снижении цены

договора; в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и потребовать полного возврата денежной суммы и уплатить проценты.

Стороны договора по соглашению могут увеличить срок гарантии в договоре. Также допускается возможность иного исчисления срока, то есть можно по соглашению момент начала предусмотреть индивидуально. Установленный законом повышенный срок гарантии объясняется тем, что объект долевого строительства является технически сложным. Недостатки могут быть скрыты, поэтому сразу их можно не заметить, поэтому дан срок гарантии, чтобы если они есть, то возможно было их выявить во время эксплуатации.

В рамках действия срока гарантии дольщик, если находит недостатки, то может реализовать право на надлежащее качество объекта недвижимости, а также предъявить требования заказчику. Гарантийный срок по юридической природе – это юридический факт, который влечет за собой конкретные последствия.

Поскольку срок гарантии включен в перечень существенных условий договора долевого участия в строительстве, то при отсутствии указания на данный срок в договоре, договор будет считаться недействительным, незаключенным. Подтверждается это и в судебной практике. Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа вынес постановление от 29 августа 2011 года №Ф03-3703/2011 по делу А59-3191/2010 [106], где был принят отказ в удовлетворении требований о признании незаконным отказа в государственной регистрации. Решение суда мотивировано тем, что поданный договор на государственную регистрацию является незаключенным, поскольку в нем отсутствует существенное условие о сроке гарантии, следовательно в результате имеющегося договора не возникает никаких прав.

5. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору: исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд; размещение денежных средств дольщиков

(участников долевого строительства) на счетах эскроу в предусмотренном порядке (ст. 15.4 Закона №214-ФЗ).

6. Условия, предусмотренные ч.5 ст.18.1 Закона №214-ФЗ, в случае, указанном в ч.1 ст.18.1 Закона №214-ФЗ.

При отсутствии вышерассмотренных условий договор долевого участия в строительстве считается недействительным согласно п.5 ст.4 Закона №214-ФЗ.

Таким образом, в содержании договора как соглашения содержится комплекс обсужденных и согласованных сторонами пунктов, согласно которым у участников долевого строительства становятся четко выделенными и понятными права и обязанности, так как именно они и составляют основу договорных обязательств. Для того чтобы произвести процедуру заключения гражданско-правового договора, в этом же числе и договор долевого участия в строительстве, следует действовать в соответствии с 28 главой Гражданского кодекса РФ, где установлена конкретная процедура. Исходя из норм статьи 432 Гражданского кодекса РФ, договор считается заключенным, когда сторонами в определенном установленном порядке достигнуто соглашение по всем существенным условиям в договоре. Существенные условия – это те, которые называются в законодательстве в качестве существенных или те которые необходимы для заключения договора, а также условия, согласно которым должно быть достигнуто соглашение по заявлению одной из сторон.

В п.4 ст.4 Закона №214-ФЗ существенными условиями договора участия в долевом строительстве называются: предмет договора, который включает описание объекта долевого строительства согласно проектной документации, а именно в каком состоянии дольщик получит свою квартиру; срок передачи застройщиком дольщику объекта долевого строительства; цена в договоре, срок и порядок уплаты; срок гарантии на объект долевого строительства; способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору: исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд; размещение денежных средств дольщиков (участников долевого строительства)

на счетах эскроу в предусмотренном порядке (ст. 15.4 Закона №214-ФЗ); условия, предусмотренные ч.5 ст.18.1 Закона №214-ФЗ, в случае, указанном в ч.1 ст.18.1 Закона №214-ФЗ. Предлагаем относительно существенных условий договора долевого участия в строительстве внести поправки в законодательства, которые, на наш взгляд, смогут изложить нормы права конкретнее и поможет избежать двусмысленности в судебной практике. Поскольку, чтобы оценить факт заключения договора долевого участия в строительстве важнейшее значение имеет условие о сроке передачи объекта недвижимости, то следует внести поправку в Закон №214-ФЗ в части перечня существенных условий договора. В законе не прописаны минимальные границы данных сроков, соответственно застройщики для себя сами определяют срок, опираясь на свой опыт работы [33, с.216-217]. Кроме того, поскольку договор долевого участия в строительстве возможно заключить как на стадии строительства, так и после того как строительство завершилось, но еще не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию, считаем целесообразным обозначить цену договора в качестве финансовых средств, подлежащих уплате участником долевого строительства застройщику. На наш взгляд, в законодательстве должны содержаться правила, которые позволят застройщику, в том случае когда вовремя закончить строительство (например, получить разрешение на ввод в эксплуатацию) он не может не по своей вине, увеличить срок возможной передачи объекта недвижимости в одностороннем порядке, если дольщик уведомлен своевременно о продлении данного срока не меньше чем за два месяца до истечения срока без применяемых в отношении застройщика мер ответственности [33, с.217]. При всем этом доказывать уважительные причины продления срока передачи объекта недвижимого имущества необходимо застройщику.

### 2.3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ИХ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Договор участия в долевом строительстве – это договор, согласно которому одна сторона (застройщик) возлагает на себя ряд обязанностей о том, что создаст самостоятельно или привлекая иные лица, а конкретнее осуществит деятельность по созданию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в обозначенный в договоре срок, а после того как будет получено разрешение на ввод в эксплуатацию передаст объект жилого недвижимого имущества участнику долевого строительства, а другая сторона (дольщик) в свою очередь берет на себя обязанность произвести оплату цены, которая указана в договоре и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимого имущества [10].

Стороны в договоре долевого участия в строительстве имеют взаимные права и обязанности.

У застройщика имеется право заключать договор долевого участия в строительстве и привлекать денежные средства дольщиков (участников долевого строительства) при наличии следующих условий: имеется документация, подтверждающая разрешение на строительство (создание) объекта долевого строительства; надлежащим образом размещена и (или) представлена проектная декларация; право собственности на земельный участок или аренда подтверждаются договорами; наличие документации застройщика в свободном доступе, представление покупателю при первом требовании.

Участие в долевом строительстве объекта недвижимого имущества – это способ возникновения права собственности у дольщика, поскольку создается новый объект, ранее не принадлежавший никому [34, с.15].

У застройщика, в момент организации долевого строительства, возникает право как привлекать иные лица (подрядные организации), так и без привлечения иных лиц.

Если застройщик привлекает подрядную организацию, тогда заключается договор на выполнение функций заказчика. Организация (специализированный заказчик) выполняет функции, поставленные заказчиком-застройщиком согласно государственной лицензии, работает с поставщиками на поставку стройматериалов, оборудования и заключает договоры, организует работу подрядчиков по строительству объекта недвижимости, производит учет всех затрат, которые связаны со строительством и доводит объект долевого строительства до ввода в эксплуатацию.

Участник долевого строительства до того момента как он подписал передаточный акт или иной документ о передаче объекта недвижимости в собственность, имеет право предъявить требования к застройщику о составлении акта с указанием всех несоответствий требованиям объекта долевого строительства. Необходимые требования обозначаются в статье 7 Закона №214-ФЗ. Дольщик вправе не подписывать акт передачи или иной документ до того момента, когда застройщик исполнит свои обязанности и устранил все несоответствия объекта долевого строительства [37, с.31]. Если же застройщик в определенный срок не устранил недостатки, то дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата уплаченных денежных средств на строительство и уплаты процентов (п.3 ст.7 Закона №214-ФЗ).

Согласно договора долевого участия в строительстве у застройщика имеется обязанность, которая связана с занятием деятельностью по строительству и созданию многоквартирного дома или другого объекта недвижимости, после того как будет получено разрешение на ввод в эксплуатацию объекта, застройщик обязан в предусмотренный договором срок передать объект недвижимого имущества участнику долевого строительства

(дольщику). Исполнить обязанность по строительству (созданию) объекта долевого строительства невозможно, если не будет исполнена обязанность по возведению (созданию) всего объекта недвижимого имущества, в которое входит объект долевого строительства и вне которого существовать не может.

В момент получения и в последующее время застройщиком, в надлежащем порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства, застройщику в обязательном порядке необходимо передать жилую недвижимость дольщику, но, стоит заметить, что сделать это нужно строго не позднее указанного в договоре срока.

Не менее чем за 1 месяц до наступления установленного в договоре срока передачи объекта недвижимости, или если договором определен срок начала передачи и принятия объекта недвижимости, тогда не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока принятия и передачи объекта недвижимого имущества, застройщик обязан уведомить дольщика путем сообщения, содержащего информацию о том, что завершение строительства объекта недвижимого имущества завершается или о том, что объект долевого строительства в полном объеме подготовлен к передаче участнику долевого строительства и его необходимо принять дольщику, а также о возможных последствиях бездействия дольщика. Сообщение с информацией необходимо выслать заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по тому адресу дольщика, который указан в договоре, либо возможна передача лично в руки участнику долевого строительства, но обязательно под расписку [25, с.31].

Исходя из статьи 7 Закона №214-ФЗ, в обязанности застройщика входит передать участнику долевого строительства объект недвижимого имущества которое в полном объеме соответствует имеющимся в договоре условиям, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным необходимым требованиям.



В момент передачи объекта долевого строительства застройщику в обязательном порядке необходимо предоставить для передачи дольщику (участнику долевого строительства) инструкций по эксплуатации объекта долевого строительства, в которой должна содержаться необходимая и достоверная информация о том как согласно правилам и условиям использовать имущество эффективно и безопасно, информация о сроке службы объекта недвижимого имущества и имеющейся в этом объекте отделки, системы инженерно-технического обеспечения, элементов конструкции, изделий (инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

Дольщик (участник долевого строительства) может в судебном порядке обратиться к застройщику или предъявить требования в письменной форме напрямую к застройщику в случаях, когда имеет место быть ненадлежащего качество объекта долевого строительства.

Рассмотрим пример из судебной практики, представленный в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28 апреля 2015 года №11-КГ15-9 [109]. Застройщик в обязательном порядке должен передать дольщику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также другим обязательным требованиям. Если данная обязанность не исполняется застройщиком, то дольщик может требовать устранить нарушения и привлечь застройщика к ответственности. Общественная организация, которая действует в сфере по защите прав потребителей, действовала в интересах Р., подала исковое заявление в суд к застройщику о взыскании денежных средств за устранение недостатков в строительстве, компенсации морального вреда. 14 ноября 2011 года застройщик и гражданин Р. заключили договор участия в долевом строительстве объекта недвижимости. Судом первой инстанции было принято решение о частичном удовлетворении заявленных требований. Судом второй инстанции было

вынесено решение об отмене решения суда первой инстанции, а также новое решение содержало в себе отказ в удовлетворении заявленных требований в полном объеме. В своем решении Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ выразила не согласие с прописанными выводами суда второй инстанции. Согласно ст.7 Закона №214-ФЗ, которая действовала в момент появления спора, застройщик в обязательном порядке должен передать дольщику объект недвижимого имущества, качество которого должно соответствовать условиям договора, требованиям технического регламента, проектной документации и градостроительных регламентов, а также другим обязательным требованиям. Если же объект долевого строительства создан застройщиком с имеющимися отступлениями от условий договора, которые послужили поводом из-за чего ухудшилось качество такого объекта строительства, или другими недостатками, делающими объект долевого строительства непригодным для использования, тогда участник долевого строительства для предусмотренного назначения, дольщик по своему решению имеет право предъявить требования к застройщику о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, соразмерно уменьшить цену договора или возместить свои расходы на устранение недостатков. Суд установил, что возникновение спора связано с недостатками, которые застройщик допустил в момент создания многоквартирного дома, а поэтому выводы суда апелляционной инстанции об отказе Р. в удовлетворении требований о взыскании денежных средств на устранение недостатков и компенсации морального вреда незаконные.

Согласно ч.2 ст.9 Закона №214-ФЗ в обязанности застройщика входит возврат участнику долевого строительства (дольщику) денежных средств, которые он уплатил в счет цены договора:

- Если договор расторгнут по основаниям, изложенным в ч.1 ст.9 Закона №214-ФЗ, – в течении 20 дней. Согласно данной статьи дольщик в одностороннем порядке может отказаться от исполнения договора если:

застройщик не исполнил обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий договорной срок на два месяца; застройщик не исполнил обязанности, которые указаны ч.2 ст.7 Закона №214-ФЗ; существенно нарушаются требования о качестве строящегося объекта недвижимости; нарушены обязанности застройщика, предусмотренные ч.3 ст. 15.1 Закона №214-ФЗ; а также в иных установленных законом или договором случаях.

- Если договор расторгнут по основаниям, которые предусмотрены ч.1.1 ст.9 Закона №214-ФЗ, – в течение 10 рабочих дней. Согласно данной статьи договор можно расторгнуть участнику долевого строительства если: прекращен или приостановлен процесс строительства объекта недвижимого имущества, в состав которого входит объект долевого строительства, если стало очевидно, что в определенный срок объект не введется в эксплуатацию и не будет передан дольщику; существенные изменения внесены в проектную декларацию, поменяно назначение имущества и в иных случаях, установленных договором или законом.

Застройщик обязан организовать регистрацию права собственности на объект незавершенного строительства, если вдруг возникают основания для обращения взыскания на предмет залога. Если застройщик уклоняется от регистрации права собственности объекта незавершенного строительства, тогда государственная регистрация возможна через суд. Дольщик подает иск об обращении взыскания на предмет залога, после принятого положительного решения и осуществляется государственная регистрация на объект незавершенного строительства.

Исходя из п.5 ст.18 Закона №214-ФЗ застройщику необходимо выполнять следующую обязанность – вести учет денежных средств, которые уплачивают дольщики (участники долевого строительства), а также учитывать затраты, которые были отведены на строительство целого объекта долевого строительства и строительство конкретно части многоквартирного дома.

Сделка может быть признана недействительной, в этом случае застройщик обязан вернуть денежные средства, которые уплатил дольщик по договору долевого участия в строительстве, а также уплатить проценты согласно ч.2 ст.9 Закона №214-ФЗ.

Если участник долевого строительства предъявляет требования к застройщику об ознакомлении с документацией, то застройщик обязан согласно ст.21 Закона №214-ФЗ предоставить следующие документы: разрешение на строительство, технико-экономическое обоснование проекта строительства объекта недвижимого имущества; экспертное заключение проекта строительства, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом; проектную декларацию со всеми имеющимися изменениями; документы подтверждающие права на земельный участок.

Согласно Федеральному закону от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» [20] у застройщика появляется в отношении объекта долевого строительства обязанность уплатить обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, если договор долевого участия в строительстве с первым дольщиком представлен на государственную регистрацию после момента государственной регистрации компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства». Застройщик в обязательном порядке должен не менее чем за три дня до государственной регистрации перевести в Фонд защиты дольщиков 1/2% от стоимости каждой квартиры (ст.10 Закона №218-ФЗ). Дата государственной регистрации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» – 20 октября 2017 года. Это дополнительный механизм защиты прав участников долевого строительства.

Лица, которые привлекают средства граждан для строительства (создания) объекта недвижимости, нарушая требования ст.1 Закона №214-ФЗ,

несут ответственность согласно имеющемуся законодательству Российской Федерации.

На застройщика возлагается ответственность по законодательству Российской Федерации (п.6 ст.3.1 Закона №214-ФЗ) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности раскрыть информацию, неполное или недостоверное представление информации, которая подлежит опубликованию в соответствии с Законом №214-ФЗ.

Ответственность застройщика за нарушение срока передачи дольщику (участнику долевого строительства) объекта долевого строительства установлена ч.2 ст.6 Закона №214-ФЗ в виде уплаты неустойки (пени) за каждый просроченный день в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, которая действует на день исполнения обязательства от цены договора. Если участником долевого строительства является гражданин, тогда неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Если срок, установленный в договоре, нарушается по причине того, что участник долевого строительства (дольщик) уклоняется от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта недвижимого имущества, тогда застройщик может быть освобожден от уплаты дольщику неустойки (пени), но только если соблюдены условия надлежащего исполнения застройщика своих обязательств, предусмотренных договором.

Застройщик не несет ответственности в том случае, когда обнаружены недостатки (дефекты) дольщиком в течение срока гарантии, если сможет доказать происхождение недостатков по причине нормального износа объекта долевого строительства или его отделки, системы инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо если происходил ненадлежащего качества ремонт, который проводился дольщиком или привлеченными им лицами, а также если недостатки возникли по причине

нарушения предусмотренной документации, которую застройщик передавал участнику долевого строительства (п.7 ст.7 Закона №214-ФЗ).

В Законе №214-ФЗ (ст.19) предусмотрена ответственность застройщика за размещение проектной декларации в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектной декларации, в том числе с внесенными изменениями, содержащими неполную либо недостоверную информацию. К исключениям относятся технические ошибки - описки, опечатки, грамматические и иные аналогичные ошибки. Также ответственность предусмотрена за предоставление застройщиком недостоверной информации, размещение и предоставление которой урегулировано Законом №214-ФЗ, также за нарушение срока отправки или размещения проектной декларации с изменениями, которые соответствуют законодательству Российской Федерации.

Застройщик имеет право застраховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства дольщику (ст.15.6 Закона №214-ФЗ).

Согласно договора долевого участия в строительстве дольщик (участник долевого строительства) обязуется уплатить сумму денежных средств, обусловленную в договоре, а также принять объект долевого строительства, если в наличии имеется разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимого имущества.

С первым обязательством дольщика, таким как оплатить цену сделки в конкретный промежуток времени и в определенном порядке возникает множество вопросов и сложностей, рассмотрим это на примере, если вдруг дольщик умер и права переходят к наследникам. Выделенный промежуток времени принятия наследства равняется шести месяцам, а также возможно его продлить (ст. ст. 1154, 1155 ГК РФ), но если посмотреть иначе, то при условии просрочки платежа сроком более трех месяцев (п.п. 4, 5 ст.5 Закона №214-ФЗ), застройщик вправе обратиться в суд с иском о расторжении

имеющегося договора. В таковой ситуации возможно возникнет, что заявленное требование о расторжении договора не будет выполнено, так как дольщик мертв, а наследники его прав еще отсутствуют, поскольку не вступили в наследство и время еще позволяет это сделать, либо происходит спор, который чаще всего затягивается. Таковые условия ставят застройщика в тупик, он оказывается в правовой неопределенности касемо лица, которое обозначено в качестве участника долевого строительства. Наследники впоследствии также могут столкнуться с неприятными обстоятельствами, выражающимися в уплате застройщику штрафных санкций, возмещения убытков, а это в целом значительно поднимет изначальную цену объекта долевого строительства. Приходим к выводу о том, что целесообразнее поработать с данным пробелом на законодательном уровне. На наш взгляд, стоит предоставить застройщику законное право обращения к нотариусу с требованиями о внесении очередного платежа за счет наследственной массы умершего до того периода времени, пока наследники умершего не станут официально владеть правами наследования. Данная поправка защитит имущественные интересы застройщика, а наследникам умершего даст возможность избежать неприятных ситуаций с увеличением цен на квадратный метр и расторжением договора. Если у умершего не имеется наследников, тогда его наследственная масса переходит в собственность государства, а имеющееся имущество становится выморочным. Если же имущество перешло в собственность государства, тогда именно им от своего лица будет впоследствии принято решение о том, продолжать ли договорные отношения или отказаться от них.

Участник долевого строительства (дольщик), после получения сообщения от застройщика с информацией о том, что завершено строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимого имущества по договору и, что объект долевого строительства полностью готов передаче, в обязательном порядке должен в обозначенный договором срок начать принимать объект долевого строительства. Если же договор не включает в себя

срок, когда дольщику необходимо начать принимать объект долевого строительства, тогда участник долевого строительства в обязательном порядке должен приступить к принятию объекта недвижимости в течении 7 рабочих дней, которые исчисляются моментом получения уведомления, содержащего соответствующую информацию.

К обязанностям дольщика относится не только прием объекта долевого строительства, но и предоставление всей документации застройщику для обеспечения оформления права собственности дольщика на объект недвижимого имущества, если по договор застройщик должен заниматься оформлением. В обязательном порядке участник долевого строительства обязан возместить застройщику все расходы реальные, которые он понес по причине задержки передачи объекта и (или) с не переданной документацией, необходимой для регистрации права собственности на объект недвижимого имущества. Также дольщик обязан оплатить за то, что продлен срок действия документов, которые необходимы для государственной регистрации права собственности. Если участник долевого строительства не возместил застройщику дополнительные затраты и (или) уклонился от оплаты расходов по продлению срока действия документации, тогда застройщик может приостановить передачу объекта долевого строительства в собственность дольщику и приостановить оформление документов до того момента пока участник долевого строительства не исполнит свои денежные обязательства.

Рассмотрим случай из судебной практики на примере Определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 июня 2016 года №5-КГ16-91 [110]. Б. подал в суд исковое заявление к застройщику с заявленными требованиями о регистрации договора долевого строительства. Согласно данному договору ответчик возложил на себя обязанность завершить строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости передать его в собственность истца. Объектом долевого строительства являлась двухкомнатная квартира в многоквартирном доме. В



период времени, в который истец подал заявление в суд, с его слов отсутствовали правовые препятствия для проведения государственной регистрации договора долевого строительства. Истец утверждал, что договор заключен надлежащим образом, соблюдена форма договора, истец выполнил свою обязанность – оплаты объект недвижимости. В качестве препятствия для совершения государственной регистрации на тот момент было бездействие ответчика. Судами первой и второй инстанции по делу вынесено решение с отказом в удовлетворении заявленных требований. Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ было отменено апелляционное определение. Согласно п.2 ст.165 ГК РФ, когда для совершения сделки необходимо провести государственную регистрацию, при этом сделка произведена в надлежащей форме, но вторая сторона договора всячески уклоняется от регистрации договора, тогда в судебном порядке по заявлению другой стороны возможно добиться вынесения решения о государственной регистрации сделки. При таких обстоятельствах регистрация договора оформляется на основании решения суда, вступившего в законную силу. Исходя из смысла материальных норм права, кроме выделения обстоятельств уклонения ответчика от регистрации договора, юридически важными обстоятельствами для того чтобы разрешить спор является изучение вопросов о том соблюдается ли сторонами надлежащая форма договора, а также отсутствуют ли препятствия для государственной регистрации договора. Истец в обосновании своих исковых требований представляет суду договор долевого строительства от 29 октября 2010 года, который был заключен между ним и ответчиком, а также подписан данными сторонами договора. В качестве основания для заключения данного договора выступили инвестиционный контракт на строительство объекта недвижимого имущества жилищного назначения от 15 апреля 2004 года., дополнительное соглашение от 22 октября 2008 года о переводе прав и обязанностей юридического лица на застройщика по контракту перед третьими лицами в рамках заключенных договоров,

договор по участию в долевом строительстве в инвестировании строительства жилья, который был заключен между юридическим лицом и Б. 14 марта 2007 года. П.1 ст.160 ГК РФ предусматривает, что договор в письменной форме должен быть заключен с помощью составления документа, который выражает его содержание, а также подписывается сторонами договора. Исходя из содержания договора от 20 октября 2010 года, сторонами было выражено согласие на то, чтобы установить правоотношения, которые вытекают из договора долевого с строительства, тем самым они приняли на себя взаимные права и обязанности по договору. Материалы дела подтверждают факт, что истцом несколько раз было направлено ответчику предложение о том, чтобы зарегистрировать договор, но ответчик предпочитал уклоняться от государственной регистрации. Рассмотренные обстоятельства являются юридически значимыми для того, чтобы принять верное решение по спору, вытекающему из договора. Суд не вынес должной правовой оценки в нарушение норм процессуального права.

На участника долевого строительства (дольщика) возлагается ответственность за исполнение своих обязательств перед застройщиком. Она может быть за просрочку уплаты цены договора. Оплачивать можно либо единовременно, либо частями.

Если участником долевого строительства цена договора оплачивается путем внесения систематически платежей, возможно расторгнуть договор участия в долевом строительстве, но только если дольщик не внес очередной платеж по договору более 3 раз за текущий год или допустил просрочку платежа более чем 2 месяца(п.5 ст.5 Закона №214-ФЗ).

Если произошла просрочка платежа, то на дольщика возлагается обязанность уплатить неустойку, которая рассчитывается по формуле: сумма просроченного платежа умножается на 1/300 ставки рефинансирования (регламентирована Центральным Банком России). Возможно также

застройщику расторгнуть договор, обратившись в суд, если возникает просрочка внесения платежа участником договора долевого строительства.

Таким образом, договор участия в долевом строительстве – это договор, согласно которому одна сторона (застройщик) возлагает на себя ряд обязанностей о том, что создаст самостоятельно или привлекая иные лица, а конкретнее осуществит деятельность по созданию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в обозначенный в договоре срок, а после того как будет получено разрешение на ввод в эксплуатацию передаст объект жилого недвижимого имущества участнику долевого строительства, а другая сторона (дольщик) в свою очередь берет на себя обязанность произвести оплату цены, которая указана в договоре и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимого имущества [10]. Стороны в договоре долевого участия в строительстве имеют взаимные права и обязанности. Полагаем, целесообразным предоставить застройщику право обращения к нотариусу с требованиями о внесении очередного платежа за счет наследственной массы умершего до момента вступления законных наследников в свои наследственные права. Данная поправка в законе окажет содействие в защите имущественных прав застройщика, а участникам долевого строительства, вернее наследникам долевого строительства поможет избежать увеличения цены квадратного метра и вовсе не прийти к расторжению договора. Если у умершего не имеется наследников, тогда его наследственная масса переходит в собственность государства, а имеющееся имущество становится выморочным. Если же имущество перешло в собственность государства, тогда именно им от своего лица будет впоследствии принято решение о том, продолжать ли договорные отношения или отказаться от них.

### ГЛАВА 3. ЗАЩИТА ПРАВ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

#### 3.1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Правоотношения по участию в долевом строительстве на сегодняшний день продолжают быть одними из самых проблемных в системе права Российской Федерации. Законодательство об участии в долевом строительстве объектов недвижимого имущества в последнее время претерпело ряд изменений, которые направлены на работу по борьбе с мошенничеством при долевом строительстве.

В 2016 году Президент РФ подписал два законопроекта, которые вносили перечень поправок в Закон №214-ФЗ. Согласно данным изменениям, лица, имеющие судимость, связанную с экономическими преступлениями, не могут занимать должности руководства в организации застройщика. Сфера деятельности закона расширилась на блокированную застройку (таунхаус). Застройщики в обязательном порядке теперь обязаны опубликовывать сведения о проекте в сети Интернет, а также сведения о финансовой устойчивости организации. В результате внесенных поправок по поручению создан Единый реестр застройщиков и компенсационный фонд долевого строительства (его создало Правительство РФ в октябре 2017 года), куда должно быть перечислено 1,2 % от суммы каждого заключенного договора участия в долевом строительстве [67, с.68-69].

Чуть раньше данных поправок (в 2012 году) в Законе №214-ФЗ были следующие изменения: застройщик должен был страховать гражданскую ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязательств или банкротство, в июне 2015 года сумма составила 1 миллиард рублей.

Кузнецовым А.П. в своей работе указаны изменения в законодательстве о долевом строительстве, которые были внесены. Данные изменения автором подразделяются по четырем направлениям:

- для застройщика ужесточаются требования;
- обеспечивается информационная доступность;
- закрепляются иные альтернативные способы для привлечения финансовых средств дольщиков;
- создается компенсационный фонд жилищного строительства и формируются иные дополнительные гарантии прав участников долевого строительства (дольщиков) [58, с.19-23].

Летом 2015 года возникло предложение вовсе отойти от долевого участия в строительстве. Это планировалось сделать поэтапно до 2020 года.

После подведения итогов совещания с Правительством о вопросах строительства жилого недвижимого имущества осенью 2017 года, глава государства озвучил поручение по утверждению в срок до 15 декабря дорожной карты. Дорожная карта направлена на поэтапный переход от участия в долевом строительстве к кредитованию в банках и другим способам финансирования, что в итоге сводит к минимуму риск для участников долевого строительства [67, с.69]. Данный переход будет достигаться путем использования эскроу-счетов. Впоследствии видится договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимого имущества будет заменен на проектное финансирование. Подразумевается, что если внедрить такую схему финансирования, то возможно разрешить проблемы, связанные с обманутыми дольщиками.

Большинство развитых стран уже пережили время дольщиков и отошли к другим формам. Введены были способы соинвестирования в строительстве, то есть можно купить жилую недвижимость по определенной фиксированной сумме, однако инвестор несет аналогичные риски застройщика.

Рассмотрим более детально такие значимые внесенные изменения в Закон №214-ФЗ.

1. Несколько лет назад в Закон №214-ФЗ были внесены изменения, направленные на обеспечение исполнения застройщиком своих обязательств перед дольщиками, в частности вводилось страхование ответственности застройщика. Согласно ст. 15.6 Закона № 214-ФЗ застройщик имеет право застраховать риск ответственности, то есть совершить сделку, направленную на страхование гражданской ответственности, за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязанностей по передаче объекта недвижимости дольщику (участнику долевого строительства) по договору участия в долевом строительстве. Такой вид страхования характеризуется следующим: страховщик, организующий и обеспечивающий защиту интересов страхователей, сам не относится к числу членов объединения страхователей, его поведение не зависит от воли страхователей, а продиктовано интересами акционеров, которые вкладывают собственные финансовые средства в данную страховую компанию и рассчитывают на получение прибыли. Если застройщиком выбран данный вид страхования для обеспечения своих обязанностей по передаче объекта недвижимости исходя из положений договора, тогда до момента государственной регистрации с первым дольщиком, следует провести действия по страхованию гражданской ответственности. Когда наступает страховой случай, тогда участник долевого строительства вправе потребовать страхового возмещения от страховой компании. Законодательством устанавливаются достаточно высокие требования, предъявляемые к страховым компаниям для защиты интересов участников долевого строительства и ограничения доступа на рынок недобросовестных страховщиков. У страховой организации, кроме наличия лицензии, должно быть соответствие множеству требованиям участия в долевом строительстве (п.25 ст.25 Федерального закона от 29 июля 2017 года №218-ФЗ «О публично-правовой защите прав граждан-участников долевого строительства при

несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [20].

Планируемые результаты не были реализованы, поскольку не имелось достаточного количества страховых компаний, чтобы обеспечить интересы застройщика при помощи обязательного страхования.

В Закон №214-ФЗ введено требование о едином расчетном счете застройщика. Строительная организация вправе иметь только один расчетный счет. Застройщик, генеральный подрядчик и технический заказчик обязаны открыть банковский счет в одном уполномоченном банке и осуществлять расчеты между собой только с использованием указанных счетов.

Застройщиков привязывают к единому банку и законодатель предписывает вести свою деятельность через одно кредитное учреждение. Банки наделяются полномочиями контроля по каждому платежу (ст.18.2 Закона №214-ФЗ).

2. Регистрация первого договора участия в долевом строительстве с 21 октября 2017 года без уплаты обязательных отчислений (взносов) в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства не допускается. То есть первый участник долевого строительства может заключить договор долевого участия в строительстве только после того как застройщик перечислит обязательные отчисления (взносы) в Фонд защиты прав граждан. То есть застройщику необходимо не менее чем за три дня до того как планируется государственная регистрация договора долевого участия в строительстве перечислить в Фонд защиты дольщиков 1,2 % от стоимости каждого жилого помещения (ст. 10 Федерального закона «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»). Если же застройщик не перечислил взносы, то договор долевого участия с первым участником не будет зарегистрирован. Фонд защиты прав дольщиков выступает

как основной гарант того, что застройщик выполнит свои обязательства перед участниками долевого строительства (дольщиками). Данная схема о требовании уплатить взнос в компенсационный фонд направлено на замену системы страхования, которая не всегда работает.

В законе установлен принцип «один застройщик = одно разрешение на строительство». Застройщик не имеет права параллельно и в одно время заниматься деятельностью, направленной на строительство объектов долевого строительства, имея при этом несколько разрешений на строительство. Исключение в данном случае, когда разрешение на строительство было получено до 01 июля 2018 года.

Изменения в законодательстве ужесточающие требования к застройщику и его ответственность при осуществлении долевого строительства, направлены на то, чтобы снизить риски для участника долевого строительства.

3. Изменения Закона №214-ФЗ коснулись схемы финансирования строительных проектов. Законодателем вводится новая сторона в долевом строительстве – банки. С 01 июля 2019 года привлекать денежные средства граждан, то есть привлекать эти средства на расчетный счет застройщика, можно только применяя счета эскроу. Исключение составляют объекты, которые находятся в степени готовности, методика определения которой утверждается Правительством Российской Федерации.

Рассмотрим подробнее введенные новации законодательства о долевом строительстве:

1. Денежные средства покупателей передаются в банк, который финансирует строительство многоквартирных домов.

2. В период строительства денежные средства резервируются на счете банка и переводятся застройщику после того как он выполнит свои обязательства перед дольщиками.

3. В случае, если застройщик свои обязательства не выполнит, то денежные средства возвращаются покупателям.



Основной целью счетов эскроу является сохранение денежных средств участников долевого строительства при невыполнении застройщиком взятых на себя обязательств.

Для нашего государства данная схема финансирования выступает как относительно новая, следовательно исследователями высказываются свои взгляды и мысли на данный способ финансирования, плюсы и минусы проектного финансирования. В своем исследовании Воронина Н.В. высказывает следующую позицию: «проектное финансирование – это финансирование крупного и жизнеспособного проекта, финансово и юридически обособленного от деятельности фирмы, при котором, кредитор рассматривает денежные потоки и доходы экономического объекта этого проекта как источник погашения кредита» [29, с.55-60]. Исходя из этого, можно определить объект финансирования – это инвестиционный проект. Нам видится, что проектное финансирование выступает как кредит под залог самого проекта. По мнению Шохина А.Н. проектное финансирование в качестве строительной отрасли подразумевает, что вкладываются банковские средства для строительства жилого недвижимого имущества, которые выступают как обеспечение обязательств по долгам заемщика [91, с.60-85]. Учеными Байкальского государственного университета, такими как Кубасовой Т.И., Новиковой Н.Г., Суходоловым А.П., было дано определение проектного финансирования «как мультиинструментальной формы финансирования специально созданной для реализации проекта компании SPV (Special Purpose Vehicle), при которой будущие денежные потоки проекта являются основным источником обеспечением возврата заемных средств и выплаты доходов инвесторам» [56, с.23]. Тихомировым Д.В. в своей работе о финансовой модели как инструменте по принятию решения относительно проектного финансирования было определено, что проектное финансирование выступает как форма организации финансирования, при наличии которой появляется

определенная структура, где активы и обязательства проекта отделяются, а проект выделен как залог [78, с.44-51].

Смысл использования эскроу-счетов заключается в том, что средства, поступающие от участников долевого строительства (дольщиков) будут сохраняться на имеющемся счете, а переданы застройщику они будут только после того как будет сдан объект долевого строительства [35, с.4]. В основе схемы использования эскроу-счетов с юридической точки зрения остается сохранен договор участия в долевом строительстве, обязательно подлежащий государственной регистрации и с контролем застройщиков со стороны государства.

Иначе говоря, при таком механизме предполагается, что при создании жилой недвижимости участники долевого строительства (дольщики) будут вносить денежные средства в уполномоченный на то банк на определенный счет эскроу до того как жилье введено в эксплуатацию. Финансирование застройщика, по сути, осуществляет не дольщики, а банк, который выдает кредит застройщику под определенный процент. Когда строительство завершается и сдается в эксплуатацию, то застройщику переводятся денежные средства участников долевого строительства (дольщиков), а если строительство не закончено или возникают иные проблемы, то у дольщиков имеется возможность вернуть свои финансовые средства.

Для широкого распространения эскроу-счетов не хватает усовершенствования законодательства в области наследования и банкротства лиц, у которых денежные средства находятся на данных счетах, а также случаи банкротства граждан. Соответственно после того как были приняты соответствующие законодательные акты, был принят план мероприятий, направленный на поэтапное смещение долевого строительства проектным финансированием, который был поделен на три этапа. Первый этап включал разработку нормативно-правовых документов, а также на этом этапе вносились изменения в некоторые документы, которые регулируют механизм проектного

финансирования. Переходный период длился с 01 июля 2018 года по 01 июля 2019 года, в течение данного срока разрешалось заключать договоры по договорам участия в долевом строительстве и использовать эскроу-счета. Но с 01 июля 2019 года абсолютно всем организациям, которые занимаются созданием жилого недвижимого имущества необходимо было переходить на схему проектного финансирования, то есть использовать эскроу-счета, которые открываются в уполномоченных на это банках. По состоянию на 01 февраля 2019 года насчитывалось 63 уполномоченных банка, которые имеют право открытия расчетных счетов застройщикам и счетов эскроу для расчетов по договорам долевого участия в строительстве, из них 28 банков, бизнес-модель которых на сегодняшний день предполагает работу с застройщиками, включая 15 региональных банков. В каждом регионе Российской Федерации присутствуют подразделения указанных 28 уполномоченных банков. Уполномоченными банками реализуются следующие компетенции: открываются и сопровождаются расчетные счета застройщиков, контролируется целевое расходование денежных средств; открываются счета-эскроу; оцениваются и сопровождаются проекты строительства; создаются банковские кредитные продукты; происходит подключение к ЕИСЖС (единой информационной системе жилищного строительства).

Исходя из опыта банков, известно, что в апреле 2018 года был заключен первый кредитный договор с использованием счета-эскроу.

Заключительный (третий) этап продолжает длиться до конца 2019 года.

К положительным моментам введенного проектного финансирования в сфере долевого участия в строительстве можно отнести то, что: снижен риск невыполнения застройщиком своих обязательств; снижен риск кредитов при финансировании проектов; снижен риск по отношению к государству, то есть если застройщик не выполнил свои обязательства, то объекты долевого строительства будут достраиваться за счет средств банков, а не государственного бюджета; решаются проблемы обманутых дольщиков;

имеется возможность усилить контроль за деятельностью застройщиков у органов государственной власти.

Несмотря на положительные моменты, связанные с введением проектного финансирования в сферу долевого строительства, имеются и негативные моменты, которые связаны с использованием эскроу-счетов: повышается цена строительства жилого недвижимого имущества, объясняется это тем, что необходимо оплачивать проценты за использование денежных средств банка; застройщику необходимо иметь собственные средства в определенном размере, которых зачастую у застройщика нет; сокращаются объемы и темпы строительства; увеличиваются сроки организации подготовки и рассмотрения документации; не исключено, что недобросовестные застройщики организуют новые схемы для мошенничества.

. На сегодняшний день, специалисты в банковской сфере ставят под сомнение возможность применения счетов эскроу, поскольку необходимое достаточное количество банков, осуществляющих проектное финансирование и открытие банковских счетов эскроу.

В Законе №214-ФЗ имеется статья 15.5 – особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, данная статья имеется специальной по отношению к общей, которая предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации. Глава 45 (Банковский счет) включает в себя параграф 3 (счет эскроу), в который включены общие правила. Статьи посвящены понятию; ограничению по распоряжению денежными средствами и использованию; предоставлению сведений, составляющих банковскую тайну по договору; закрытию счета.

Счет эскроу применяется тогда, когда существует сомнение в исполнении обязательств, то есть денежные средства, поступающие на счет эскроу предназначаются для определенной сделки.

Обратимся к статистике регистрации договоров долевого участия в строительстве с использованием эскроу-счетов. На территории Тюменской

области, согласно сведениям Росреестра, 03 июля 2019 года был зарегистрирован первый договор долевого участия в строительстве с использованием счетов эскроу. 30 июля в центральном офисе банка в г.Тюмень состоялась территориальная конференция «Инновации рынка недвижимости в 2019 году», участие в которой приняли представители Управления Росреестра по Тюменской области. В число участников конференции вошли более 50 представителей различных ведущих строительных компаний и агентств недвижимости области.

Заместителем руководителя Управления Росреестра по Тюменской области Игорем Ткаченко в рамках мероприятия была дана информация о том, что порядок государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве с применением счетов-эсроу, а также список необходимых документов для проведения государственной регистрации остался без изменения, несмотря на новые правила о проектном финансировании.

Таким образом, если договор участия в долевом строительстве с первым дольщиком предоставили на регистрацию после 01 июля 2019 года, то все договоры заключаются с использованием счетов-эсроу, которые открываются в уполномоченном банке. А если договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости, который не введен в эксплуатацию, предоставляется на государственную регистрацию после 01 июля 2019 года, а заключен он в отношении объекта, не соответствующего критериям, установленным Правительством РФ, тогда договор заключается точно также при использовании счетов-эсроу в уполномоченных банках.

В качестве исключения выступают договоры долевого строительства, которые были заключены в отношении объекта недвижимого имущества, соответствующего критериям, которые установлены Правительством РФ. Проект должен соответствовать следующим критериям: степень готовности по минимуму составляет от 06 до 30%, а минимальной общей площадью объектов долевого строительства, в отношении которых заключены договоры, должна

составлять не менее 10%. При таких условиях застройщик оплачивает лишь отчисления в компенсационный фонд.

По состоянию на 01 июля 2019 года Управление зарегистрировало более 7000 договоров долевого участия в строительстве объектов недвижимости, из них при использовании счетов эскроу 122 договора. Договоров долевого участия в строительстве с первым участником долевого строительства (дольщиком) составило 68, из них по счетам-эскроу всего 6. Сравнивая аналогичный период в 2018 году были следующие показатели: всего было зарегистрировано 6150 договоров, с первым дольщиком 14 договоров, с использованием счетов-эскроу 1 договор.

По состоянию на 01 августа 2019 года было известно, что Управление Росреестра осуществляло регистрацию договоров долевого участия по 38 объектам недвижимого имущества, на которые застройщики получили заключение о соответствии критериям, которые установлены Правительством РФ.

Рассмотрим статистические данные на примере столицы нашего государства. Управление Росреестра зарегистрировало по Москве с января до октября текущего года 68762 договора участия в долевом строительстве объектов жилой недвижимости, что является на 11 % более, чем в этот же период прошлого года, где количество составило 62187 договора. Первичный рынок нежилкой недвижимости зафиксировал увеличение числа договоров: с января по октябрь включительно Росреестр в Москве оформил 19810 договоров долевого участия в строительстве, а это составляет на 4 % более аналогичного периода прошлого года. Графически данные статистики можно увидеть на диаграмме (Рисунок 3).

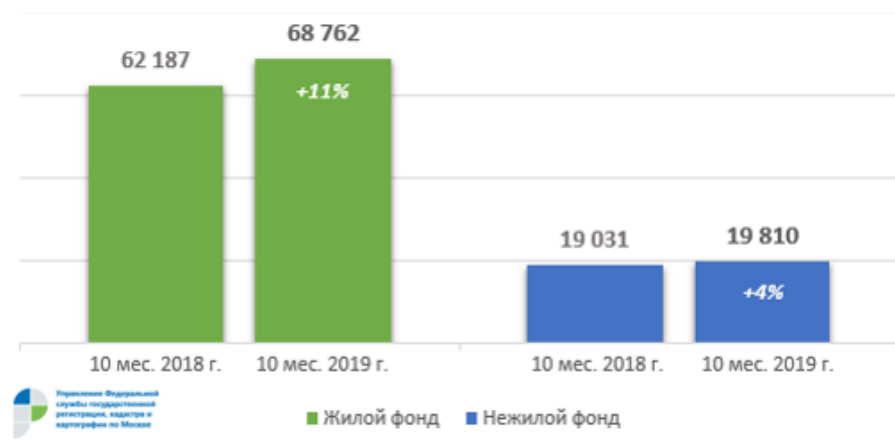


Рис.3 Количество зарегистрированных договоров долевого участия в Москве

В октябре текущего года в Москве было зарегистрировано 5983 договора участия в долевом строительстве жилого фонда, что на 7 % более, чем в сентябре 2019 года – 5594 договора. Но если сравнивая данные по состоянию на октябрь 2018 года, то было заключено 8326 договора, соответственно показатель уменьшился на 28% (Рисунок 4).

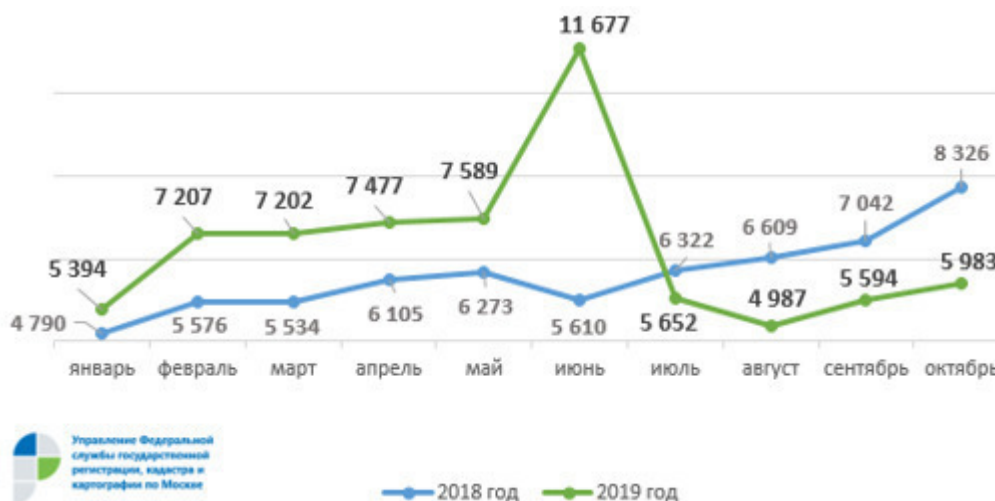


Рис.4 Количество зарегистрированных договоров долевого участия в Москве (жилой фонд)

Замечено увеличение роста в месячном выражении и на рынке нежилого недвижимого имущества: в октябре зарегистрировано 1786 договора, что составляет на 9% более, чем в предыдущем месяце, где количество составило

1643 договора. В сравнении с октябрем 2018 года (2167 договора) уменьшение составило 18 % (Рисунок 5).

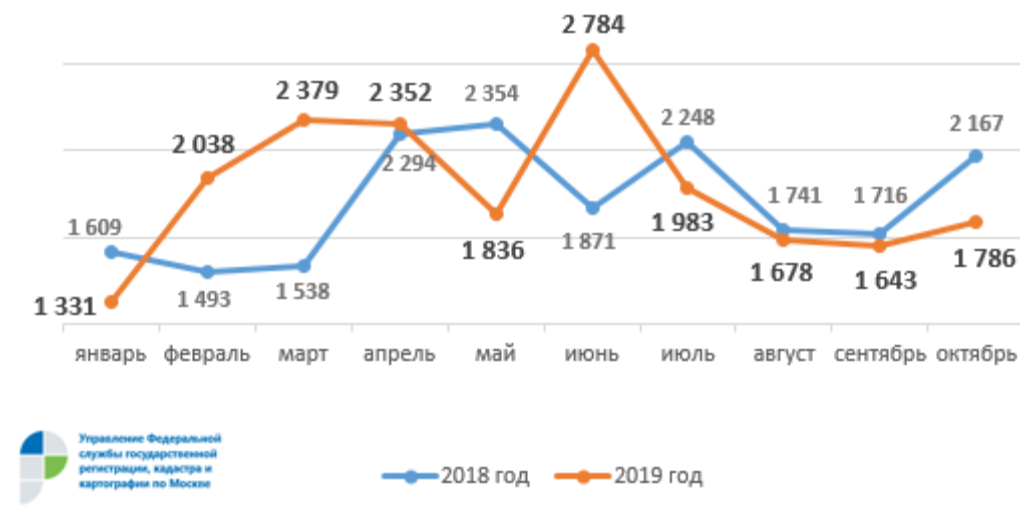


Рис.5 Количество зарегистрированных договоров долевого участия в Москве (нежилой фонд)

Таким образом, законодательство об участии в долевом строительстве объектов недвижимого имущества в последнее время претерпело ряд изменений, которые направлены на работу по борьбе с мошенничеством при долевом строительстве. Нами было сказано о том, что в 2016 году Президент РФ подписал два законопроекта, которые вносили перечень поправок в Закон №214-ФЗ, в соответствии с которыми, лица, имеющие судимость, связанную с экономическими преступлениями, не могут занимать должности руководства в организации застройщика. Осенью 2017 года, глава государства озвучил поручение по утверждению в срок до 15 декабря дорожной карты. Кроме того, в Закон №214-ФЗ были внесены изменения, направленные на страхование ответственности застройщика. Планируемые результаты не были реализованы, поскольку не имелось достаточного количества страховых компаний, чтобы обеспечить интересы застройщика при помощи обязательного страхования. Было введено требование о едином расчетном счете застройщика.



Строительная организация вправе иметь только один расчетный счет. Изменения Закона №214-ФЗ коснулись и схемы финансирования строительных проектов. Законодателем вводится новая сторона в долевом строительстве – банки. С 01 июля 2019 года привлекать денежные средства граждан, то есть привлекать эти средства на расчетный счет застройщика, можно только применяя счета эскроу. В целом, о результатах применения счетов-эскроу говорить рано, целесообразнее будет сформировать мнение через год после начала применения счетов-эскроу.

### 3.2. СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проблемы правоприменения в сфере долевого строительства возникают и в судебной практике. Интерес на практике вызван вопросами способов защиты прав участников долевого строительства (дольщиков) при нарушении застройщиком срока передачи объекта недвижимого имущества, так как данные нарушения достаточно распространены.

В Законе №214-ФЗ содержится указание на способы защиты прав участника долевого строительства (дольщика), которые применяются в процессе обеспечения исполнения договора долевого участия в строительстве.

Участники долевого строительства (дольщики) могут осуществлять защиту своих прав при помощи разных способов. К таким способам можно отнести признание права собственности на объект долевого строительства, признание сделки недействительной, возмещение убытков, взыскание неустойки и так далее. Рассмотрим подробнее каждый способ.

1. Признание права собственности на объект долевого строительства (ст.12 ГК РФ). Если застройщик задерживает все разумные сроки для введения многоквартирного дома в эксплуатацию, у него не имеется разрешения на ввод в эксплуатацию, следовательно при таких обстоятельствах участник долевого

строительства имеет право требовать признания права в судебном порядке, в зависимости от степени готовности объекта недвижимости и иных обстоятельств. Дольщик имеет право потребовать признание права собственности на объект недвижимости; права собственности на объекты незавершенного строительства; права на долю в праве общей долевой собственности на многоквартирный дом, соответствующую объекту долевого строительства.

2. Признание сделки недействительной и применение последствий ее недействительности. Сделку можно признать недействительной, если такое требование заявит участник долевого строительства, он же дольщик, но в случаях, когда финансовые средства привлеклись лицом, не имеющим на данную деятельность никаких прав или же произошло нарушение обозначенного порядка по привлечению денежных средств. При таких условиях имеется возможность предъявить требования к данному лицу о том, чтобы он незамедлительно вернул полученные финансы, уплатил двойные проценты, исходя из ст. 395 ГК РФ и возместил убытки (ч.2, 2.1 ст.1, ч.3 ст.3 Закона №214-ФЗ).

Возможность привлечения денежных средств имеется тогда, когда имеется договор долевого строительства, жилищные сертификаты (если их начали размещать до 01.07.2018 года). Необходимо быть внимательным, когда поступает предложение о заключении взамен договора долевого строительства договор купли-продажи, предварительный договор долевого участия в строительстве, инвестиционный договор, договор бронирования отдельной квартиры, договор купли-продажи векселя, который им будет погашен путем предоставления квартиры, а также внести финансовые средства на свой банковский счет и т.д. Распространение законодательства о долевом строительстве будет распространено на договоры лишь при условии определения через суд того факта, что действительно подразумевался при заключении договор долевого участия в строительстве [93].

У дольщика существует право подачи иска в суд, где заявляются требования о том, чтобы признать сделку недействительной, при условии нарушения требований к проектной декларации застройщиком. Если сделка признается недействительной, тогда на застройщика возлагается обязанность возратить участнику долевого строительства (дольщику) полученные ранее денежные средства, а также уплатить в двойном размере проценты (ч.7 ст.19 Закона №214-ФЗ).

Несоответствие условий договора также является основанием признания дольщиком по собственному требованию договора недействительным. Здесь может идти речь о характеристиках участнику долевого строительства объекта, подлежащего передаче, информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора (ч.4, 4.1 ст.4 Закона №214-ФЗ).

3. Возмещение убытков. Убытки могут быть возмещены сверх неустоек и штрафов, которые предусмотрены законодательством о долевом строительстве (п.1 ст.28 Закона от 07.02.1992 №2300-1; ч.3 ст.3, ст.10 Закона №214-ФЗ). Убытки могут быть обусловлены причинами нарушенного срока застройщиком, из-за чего участнику долевого строительства приходилось снимать в аренду жилое помещение.

Рассматривая споры, связанные с возмещением убытков, в судебной практике, мы видим, что арбитражными судами чаще всего отказано в возмещении убытков. Обосновывается данная позиция судов тем, что отсутствует причинно-следственная связь между действием застройщика и причинением ущерба участнику долевого строительства (дольщику).

Для изменения сложившейся практики было создано разъяснение, которое обозначается в п.5 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 24.03.2016 №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» [94].

Исходя из указанной правовой позиции и согласно ст.15 и ст.393 Гражданского кодекса РФ кредитору необходимо предоставить доказательства, которые обосновывают с адекватной степенью достоверности причинную связь между неисполнением обязательств или ненадлежащим исполнением обязательств должником и появившимися убытками [67, с.70].

Когда устанавливается причинно-следственная связь между нарушенным обязательством и убытками, нужно обязательно учесть какие последствия наступили бы при условии обычного гражданского оборота в результате данных нарушений. В случае когда возникли убытки, а кредитор заявляет требование их возместить – это обычное последствие, возникшее по причине нарушенного обязательства должником. В таком случае причинно-следственная связь между нарушением и убытками, которые доказывает кредитор, имеется.

Данный подход заключается в том, что поиск причинно-следственной связи является вопросом нормативным, а не установлением какой-либо связи (природной или физической) между явлениями [67, с.70]. Судье, чтобы установить причинно-следственную связь, не приходится устанавливать стали ли исключительные действия ответчика в рассматриваемом эпизоде конкретной и единственной причиной понесенных истцом убытков. В абзаце 1 п.5 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации №7 [94] доказывать причинно-следственную связь необходимо с адекватной и разумной степенью достоверности. Истец должен доказывать то, что при наличии обычных условий в гражданском обороте действия, совершенные ответчиком, привели бы к возникновению вреда у истца. То есть, причина – это тот фактор, который привел к определенным последствиям.

4. Взыскание неустойки (пеней). Данный способ защиты прав участников долевого строительства является наиболее популярным на сегодняшний день. В двух случаях застройщик обязан уплатить неустойку (пени) дольщику (ч.2 ст.6, ч.8 ст.7 Закона №214-ФЗ). Первый случай, когда застройщиком нарушены

сроки передачи участнику долевого строительства объекта недвижимости, а также при этом не были обсуждены и утверждены моменты об изменении условий договора долевого участия в строительстве, а именно касаясь сроков, когда будет передача объекта жилого недвижимого имущества. Размер неустойки (пени) соответствует двойной величине  $1/300$  ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки. Другая ситуация, при которой застройщик нарушает срок устранения недостатка в объекте долевого строительства, который был обнаружен в момент текущего срока гарантии. При таких условиях размер неустойки (пени) равняется 1% от суммы расходов на устранение данного дефекта или от стоимости жилого объекта долевого строительства, когда недостатки могут способствовать признанию жилья непригодным для проживания.

Итак, закон устанавливает двойную меру ответственности застройщика за неисполнение обязательств по договору (передача объекта недвижимого имущества) перед гражданами: предусматривается взыскание неустойки в размере  $1/500$  ставки рефинансирования.

Иоффе О.С. подразделяет способы обеспечения обязательств на меры гражданско-правовой ответственности (например неустойка и задаток) и не выступающие мерами гражданско-правовой ответственности (залог, поручительство, гарантия) [46, с.202]. В законодательстве закреплены положения, связанные с неустойкой. Так, например, глава 23 Гражданского кодекса РФ «Обеспечение исполнения обязательств» и глава 25 Гражданского кодекса РФ «Ответственность за нарушение обязательств» составляют «основу теории двойственной природы неустойки», являющейся преобладающей в науке отрасли гражданского права.

Таким образом, неустойка различается как способ обеспечения исполнения обязательства, установленного для того, чтобы обеспечить исполнение конкретного договора; и как мера гражданско-правовой

ответственности, возникающей в случаях когда должник нарушает обязательства договора.

Неустойка, которая предусматривается в Законе №214 в ч.1,2 ст.6, законная, так как она включается в императивный состав нормы права.

Эффективная мера, способствующая побудить застройщика выполнить обязанности, направленные на передачу объекта долевого строительства в обозначенный срок – это обязать уплатить неустойку за нарушенные сроки по передаче объекта недвижимого имущества. В Законе №214-ФЗ указывается на то, что срок передачи застройщиком объекта долевого строительства необходимо обозначать как абсолютно единый и одинаковый для всех участников долевого строительства. ,

Высказана точка зрения Маковской А.А., по мнению которой застройщик почувствует трудности, когда будет происходить передача объекта долевого строительства по факту одновременно и для всех участников долевого строительства (дольщиков), если срок передачи объекта недвижимости определяется календарной датой и одинаков для всех договоров долевого участия.

Однако, при возникновении у должника обязанности внести оплату кредитору неустойки появляется в одно время с моментом когда не исполняется или ненадлежащим образом исполняются обязательства. Иначе говоря, для того, чтобы взыскать неустойку неважно передан ли впоследствии объект долевого строительства дольщику, важно фактическое нарушение срока передачи застройщиком.

Президиум Верховного Суда Российской Федерации утвердил 04 декабря 2013 года Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости [95], в п.25 разъясняется то, что если суд установил злоупотребление правом у участника долевого строительства (дольщика), уклоняющегося или отказывающегося принять объект недвижимого имущества

в определенный срок (исключение составляет когда дольщик предъявил застройщику требования о необходимости составить акт несоответствия объекта долевого строительства заявленным требованиям по поводу качества объекта недвижимости), окончание момента просрочки исполнения обязанностей застройщика, направленных на передачу дольщику объекта долевого строительства обозначается в день, когда составляет застройщик односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства [67, с.72].

Таким образом, судом будет принято решение, согласно которому будет отказ в исковых требованиях о взыскании неустойки за нарушенный предусмотренный срок передачи дольщику объекта недвижимости, при условии установления факта злоупотребления права со стороны дольщика, который уклоняется или высказывает отказ в принятии объекта долевого строительства в необходимый срок (исключая случаи, предъявления дольщика к застройщику требований о необходимости составить акт несоответствий объекта недвижимости обговоренных в договоре требованиям о качестве объекта долевого строительства).

Неоднозначно и противоречиво сложилась судебная практика о возможности снизить размер неустойки, суды не пришли к единственно верному решению.

Конституционным судом Российской Федерации в определении от 21 декабря 2000 года №263-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Наговицына Юрия Александровича на нарушение его конституционных прав частью первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» дал разъяснение, что суду предоставляется возможность уменьшить размер неустойки, если она чрезмерна в сравнении с наступившими последствиями нарушения обязательства – это один из законных способов, направленные на борьбу со злоупотреблением права свободного определения размера неустойки. Стоит заметить, что если размер

неустойки уменьшается, то это не должно приводить к освобождению должника от ответственности без основания.

Имеющаяся судебная практика, сложившаяся в судах общей юрисдикции, уведомляет о существенном уменьшении размера неустойки по итогу рассмотрения данной категории дел. В своем исследовании автор Лысенко Е.С. обращает внимание на то, что это может привлекать в сферу строительства жилой недвижимости недобросовестных застройщиков, не имеющих интерес исполнить обязательства построить объект в надлежащем качестве, поскольку им известно о возможности значительно снизить размер ответственности в случаях нарушения срока сдачи объекта долевого строительства [61, с.32-38].

Несколько другую позицию имеют арбитражные суды. Они снижают неустойку не ниже ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, а это соответствует п.2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 декабря 2011 года № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» [97].

Сегодня множество споров о взыскании с застройщика неустойки за то, что нарушен срок передачи объекта недвижимого имущества, все чаще встречается и отправляется на рассмотрение в арбитражные суды, если дольщиком является индивидуальный предприниматель, либо юридическое лицо, которое приобрело право требования согласно договора уступки права (цессии), который был заключен с участником долевого строительства [67, с.73]. Исходя из этого появляются вопросы в судебной практике арбитражных судов. Связаны вопросы с государственной регистрацией договоров уступки права требования неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в момент, когда взыскивается неустойка или оспаривается решение регистрирующего органа согласно главе 24 Арбитражного процессуального кодекса [6] об отказе регистрации договора цессии.



Принимая решение об отказе в удовлетворении заявленных требований о государственной регистрации договора уступки права требования неустойки за нарушение сроков передачи объекта недвижимого имущества, суды опирались на то, что в Законе №214-ФЗ включает в себя конкретный способ защиты прав участников долевого строительства, проявляющегося в необходимости пройти государственную регистрацию, как самого договора участия в долевом строительстве, так и уступки права требования по договору участия в долевом строительстве. Неустойка не связывается с правами на недвижимость и договорами, связанными с недвижимостью, следовательно исключена государственная регистрация подобного договора уступки права. Обязательства, которые не влекут обременение на недвижимое имущество, не подлежат государственной регистрации.

В иных случаях, при удовлетворении требований о регистрации договора, судами принималось иное противоположное решение, в котором указывалось на обязательную необходимость пройти государственную регистрацию.

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2018 года по делу №305-ЭС17-17670 [98], излагалось, что государственная регистрация договора уступки права требования неустойки необходима.

Другая ситуация появляется при рассмотрении дел о взыскании неустойки по договору уступки права требования, если он не был зарегистрирован в надлежащем порядке.

Верховным Судом Российской Федерации была высказана на этот счет позиция в определениях от 28 мая 2018 года по делам №305-ЭС17-14583 [99] и №306-ЭС17-12245 [100]. Эти определения содержат позицию о том, что право (требование), принадлежащее согласно обязанностям, возможно передать кредитором другому лицу по договору (уступки требования) или оно может быть передано иному лицу согласно закону (п.1 ст.382 ГК РФ).

В договоре об участии в долевом строительстве дольщик может уступить новому кредитору права требования, которые ему принадлежат, к застройщику

о передаче объекта недвижимости согласно нормам ст.11 Закона №214-ФЗ и согласно нормам ГК РФ.

В Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2015), который утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25 ноября 2015 года [101] разъясняется о других правах, которые возможно передать по договору уступки дольщиком, в частности конкретно неустойки, предусматривающейся ч.2 ст.6 Закона №214-ФЗ. Если застройщик нарушает срок передачи объекта долевого строительства, указанного в договоре долевого участия в строительстве, то дольщик имеет право потребовать от должника уплатить неустойку, которую можно передать вместе с правами в отношении объекта недвижимости новому кредитору (ст.384 ГК РФ).

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2017 года №54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» [102] дано разъяснение о том, что уступка требований об уплате неустойки, которая начисляется исходя из нарушения обязательств, включая подлежащую выплату в будущем, возможно допустить в один момент с уступкой основного требования и отдельно от него.

В информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 октября 2007 года №120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации» [103] в п.14 указывают правовую позицию, согласно которой, при заявлении о недействительности договора цессии, должнику необходимо доказывать как спорное соглашение об уступке права требования нарушило его права и обязанности.

Рассмотрев позицию Верховного Суда, можно сделать вывод о том, что он пришел к следующему выводу – если отсутствует государственная регистрация или недействительна уступка права требования по взысканию

неустоек и штрафов, которые должнику необходимо уплатить согласно закона, то это не вызывает препятствия для взыскания.

5. Компенсация морального вреда. Если устанавливается факт нарушения прав дольщика, тогда уже имеется основание для взыскания с застройщика компенсации морального вреда (ст.15 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей»).

6. Взыскание штрафа. Если суд удовлетворил требования дольщика (участника долевого строительства), которые самостоятельно застройщик не удовлетворил, тогда в судебном порядке с застройщика взыскивается в пользу дольщика штраф в размере 50% от суммы, которую присудил суд дольщику (п.6 ст.13 Закона №2300-1; п.п.2, 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 №17). Если у застройщика имеется намерение частично удовлетворить требования дольщика без реального перевода ему финансовых средств, согласно позиции Верховного Суда РФ, не может выступить как основание для освобождения от уплаты штрафа (Определение Верховного Суда РФ от 13.11.2018 №80-КГ18-10).

7. Деятельность по прекращению правоотношений (расторжение договора долевого участия в строительстве). Участник долевого строительства может воспользоваться правом отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случаях (ч.1 ст.9 Закона №214-ФЗ, ч.7, 17 ст.25 Закона от 29.07.2017 №218-ФЗ):

- при наличии у застройщика существенных нарушений касаясь качества объекта долевого строительства, а также если не произошло устранение недочетов и недостатков в разумный срок, который становил участником долевого строительства;
- при нарушении срока, в который необходимо передать объект недвижимости, больше чем на два месяца;
- при отсутствии уведомления от застройщика участнику долевого строительства о том, что прекращается договор поручительства,

также если не произошло заключения нового договора (когда договор долевого участия в строительстве заключен с первым дольщиком до 20.10.2017 года);

Существуют условия, при наличии которых возможно осуществить расторжение договора долевого участия в строительстве через судебное разбирательство (ч.1.1 ст.9 Закона №214-ФЗ): строительство объекта долевого строительства прекратилось или приостановилось и становится понятно, что в предусмотренный срок объект не будет сдан участнику долевого строительства; произошли значительные изменения в документации проекта. Например, произошло превышение возможного изменения общей площади жилого и площади нежилого помещения, установленных договором в рамках 5 % указанной площади; изменено назначение общего имущества и (или) нежилых помещений, которые входят в состав объекта долевого строительства.

8. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации могут содействовать обманутым участникам долевого строительства (дольщикам): оказывать помощь по завершению строительства проблемного объекта долевого строительства, перечислять денежные средства из регионального бюджета в виде компенсации тем, кто из дольщиков пострадал, осуществлять поиск соинвесторов для того, чтобы закончить строительство недостроенного объекта недвижимости, представлять дольщикам жилое помещение, находящееся в резерве жилого регионального фонда на временное пользование в период окончания строительства объекта недвижимого имущества, выкупать право требования к застройщику и т.д.

При имеющихся столкновениях с проблемами в долевом строительстве по вине застройщика, первоначально стоит разобраться и выяснить какую помощь могут оказать государственные органы власти в определенном регионе. Граждане, проживающие в городе Москве, если столкнулись с обманом застройщика, могут быть включены как пострадавшие дольщики в реестр

пострадавших граждан (п. 2.1 Административного регламента, утв. Постановлением Правительства Москвы от 03.11.2015 № 713-ПП).

Например, Владимир Якушев оказал содействие обманутым дольщикам. Благодаря ему многих объектов (брошенные и не достроенных в связи с банкротством) практически не осталось. Осуществляется поиск соинвестора для совершения строительства, выделения резервного фонда жилья обманутых дольщиков.

9. Защита прав дольщиков, в случаях банкротства застройщика, наличии обеспечения или отчислений в Фонд защиты граждан. Если застройщик обанкротился, тогда участники долевого строительства (дольщики и граждане, которые вступили в иные правоотношения, связанные со строительством жилья) имеют право в зависимости от ситуации потребовать денежные средства, требовать передать жилое помещение, требовать машино-места и нежилые помещения у конкурсного управляющего в пределах дела о банкротстве (п.6 ст.201.1, ст.ст. 201.4 - 201.5 Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ; ч.3,5 ст.8 Закона от 25.12.2018 №478-ФЗ).

В случаях, когда застройщик признается банкротом, в отношении него открывается конкурсное производство и застройщиком до 20.10.2017 уплачены взносы в компенсационный фонд. Участник долевого строительства (дольщик) может подать обращение в Фонд защиты граждан-участников долевого строительства с просьбой выплатить возмещение. Если дольщик получил страховую выплату от страховщика, который застраховал ответственность застройщика, или выплаты от банка, выдавшего поручительство, тогда невозможно требовать возмещения. (ч.16 ст.25 Закона №218-ФЗ; п.п. 2, 4 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 №1233).

Исполнение обязательств застройщика первоначально обеспечивается по договору поручительства в банке или страхованием гражданской ответственности в том случае, когда договор долевого участия в строительстве

с первым участником долевого строительства (дольщиком) заключен до 20.10.2017 года (ч.17 ст.25 Закона №218-ФЗ).

Если с первым дольщиком договор участия в долевом строительстве зарегистрирован после 20.10.2017 года, либо если первый договор был заключен до этой даты, но последующие были зарегистрированы с 15.12.2018 года, тогда застройщику в обязательном порядке необходимо произвести отчисления (взносы) в компенсационный фонд, который предназначен для выплаты пострадавшим участникам долевого строительства при банкротстве застройщика суммы возмещения в размере уплаченной цены договора за исключением некоторых случаев. Заявления о выплате принимаются и возмещения выплачиваются Фондом защиты прав граждан, также через банки-агенты (ст.23.2 Закона №214-ФЗ; ч.1, 2 ст.13, ч.5 ст.25 Закона №218-ФЗ; ч.14 ст.8 Закона №478-ФЗ; п.п. 2-9 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 №1233).

Дольщик не имеет права требовать возмещение, если право требования по договору участия в долевом строительстве было приобретено у юридического лица-участника после того как производство по делу о банкротстве застройщика было возбуждено (ч.3 ст.13 Закона №218-ФЗ).

10. Защита прав участников долевого строительства при использовании эскроу счетов. В Закон №214-ФЗ внесены изменения.

Застройщиками могут привлекаться денежные средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу в уполномоченных на это банках. Внесенные денежные средства дольщиков для оплаты цену по договору долевого участия в строительстве на счетах эскроу блокируются. Сумма перечисляется застройщику лишь после того как он исполнит все свои обязательства по договору. Дольщики имеют гарантию и если их средства застройщик не растратит, то ими будут получены квартиры либо возвратятся денежные средства (п.1 ст.860.7 ГК РФ; ч.1 ст.15.4, ч.2, 6, 8 ст. 15.5 Закона №214-ФЗ). В обязательном порядке денежные средства дольщиков,

находящиеся на счетах эскроу подлежат страхованию на случай, если вдруг банк лишится лицензии на совершение банковских операций, либо если будет введен мораторий на удовлетворение требований кредиторов. Возмещение оплачивается в 100% размере имеющихся на счете эскроу средств, но суммой не более 10 миллионов рублей (ст. 8, ч.1, 3 ст. 12.2 Закона от 23.12.2003 №177-ФЗ).

Подводя итоги можно выделить следующие способы, направленные на защиту прав и имущественных интересов дольщиков: признание права собственности на объект долевого строительства, признание сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, возмещение убытков, взыскание неустойки (пеней), компенсация морального вреда, взыскание штрафа, прекращение правоотношений (расторжение договора долевого участия в строительстве), обращение к органам государственной власти за содействием, защита прав в случаях банкротства застройщика, наличия обеспечения или отчислений в Фонд защиты граждан, защита прав участников долевого строительства при использовании эскроу счетов. Рассмотрев судебную практику арбитражных судов Российской Федерации по спорам, связанным с долевым участием в строительстве, мы приходим к выводу, что практика стабильна, она дает возможность охранять и защищать права и законные интересы и дольщиков, и застройщиков.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

Во-первых, исходя из анализа действующего Закона №214-ФЗ в сфере долевого строительства, можно утверждать, что договор участия в долевом строительстве – это договор, по которому одна сторона (застройщик) принимает на себя обязанность, направленную на создание, самостоятельно или с привлечением других лиц, многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в срок, который предусматривается договором, а после того как получено на руки разрешение на введение в эксплуатацию передать объект долевого строительства дольщику, а другая сторона (дольщик) возлагает на себя обязанность по оплате обозначенной в договоре цены и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимого имущества [10]. То есть это соглашение, в результате которого недвижимость приобретает в собственность участника долевого строительства.

Во-вторых, субъектами договора долевого участия в строительстве являются застройщик, участник долевого строительства, заказчик (технический заказчик), подрядчик, а также орган, осуществляющий государственную регистрацию договора – Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр). Застройщик является достаточно значимой фигурой в отношениях по участию в долевом строительстве. Российский законодатель установил жесткие требования к застройщику для того, чтобы повысить надежность застройщиков и усилить гарантии защиты для дольщиков. Для застройщика одним из важнейших требований является факт наличия собственных средств не менее 10 % от проектной стоимости строительства. Данное требование представляется недостаточным, поскольку наличие большего размера денежных средств будет



способствовать привлекательности застройщика перед банком, благодаря этому застройщик может выступать как надежный и платежеспособный клиент. Все это приведет к возможности предоставления кредитов застройщикам банками под льготные проценты, что, безусловно, влияет на снижение стоимости квадратного метра объекта долевого строительства для дольщика.

В-третьих, договор долевого участия в строительстве является самостоятельным гражданско-правовым договором. Договор носит комплексный характер, по своему содержанию является двусторонним, концессиальным, возмездным, взаимным. Договор заключается строго в письменной форме, подлежит государственной регистрации в соответствующих органах [24, с.11]. Представляется, что конкретизация положений, согласно которым по определенным основаниям, в частности касаясь качества объекта недвижимости, договор долевого участия может быть расторгнут, поможет систематизировать и логически структурировать нормы Закона №214-ФЗ.

В-четвертых, к существенным условиям договора в долевом строительстве, исходя из п.4 ст.4 Закона №214-ФЗ, относятся: предмет договора; срок передачи застройщиком дольщику объекта долевого строительства; цена в договоре, срок и порядок уплаты; срок гарантии на объект долевого строительства; способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору (исполнение обязанности по уплате отчислений-взносов в компенсационный фонд; размещение денежных средств дольщиков на счетах эскроу в предусмотренном порядке); условия, предусмотренные ч.5 ст.18.1 Закона №214-ФЗ, в случае, указанном в ч.1 ст.18.1 Закона №214-ФЗ.

В-пятых, одной из проблем в законодательстве об участии в долевом строительстве также является ограничение форм уплаты цены договора участия в долевом строительстве, что ограничивает права и возможности участников отношений по долевого строительству, поскольку не позволяет использовать иные, неденежные формы оплаты (например, путем передачи в счет оплаты

ценных бумаг, путем встречной передачи товаров, выполнения работ, оказания услуг и т.д.). Считаем целесообразным обозначить цену договора в качестве финансовых средств, подлежащих уплате дольщиком застройщику.

В-шестых, стороны в договоре долевого участия в строительстве имеют взаимные права и обязанности. Гражданско-правовые отношения между субъектами, а именно участником долевого строительства-дольщиком и застройщиком, начинают действовать тогда, когда стороны подписали договор долевого участия в строительстве (п.3 ст.4 Закона №214-ФЗ). Законом не предусматриваются правила, которые предоставляют возможности увеличения срока передачи объекта недвижимости дольщику, если не по вине застройщика невозможно ввести в эксплуатацию объект. Полагаем, стоит ввести данное правило в закон с детальными пояснениями обстоятельств, освобождающих застройщика от ответственности в данном случае.

В-седьмых, нерешенность вопроса о случаях смерти дольщика и переходе его прав к наследникам заслуживает отдельного внимания в силу того, что решение данной проблемы сможет защитить имущественные права застройщика, а наследникам дольщика помогут не столкнуться с повышением цены площади объекта недвижимости и с расторжением договора.

В-восьмых, к способам защиты прав и имущественных интересов участников долевого строительства относятся: признание права собственности на объект долевого строительства, признание сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, возмещение убытков, взыскание неустойки (пеней), компенсация морального вреда, взыскание штрафа, прекращение правоотношений (расторжение договора долевого участия в строительстве), обращение к органам государственной власти за содействием, защита прав в случаях банкротства застройщика, наличии обеспечения или отчислений в Фонд защиты граждан, защита прав участников долевого строительства при использовании эскроу-счетов.

В-восьмых, для продвижения успешной работы новой схемы привлечения денежных средств дольщиков - счетов эскроу, необходимо наладить финансовую схему, упорядочить отношения между застройщиком и участниками долевого строительства, а также усовершенствовать законодательную базу в этой сфере. В первую очередь возникает проблема роста цен, поскольку застройщик получает кредит под проценты на строительство в банке, в котором открыты счета эскроу. Также не исключена проблема нарушения сроков исполнения обязательств застройщиком, поскольку отсутствует механизм обжалования отказа банка в осуществлении застройщиком операций по счетам, что возможно приведет к задержке ввода в эксплуатацию объектов недвижимости. Существует также возможность наложения арестов, взыскания денежных средств на эскроу-счете.

В девятых, возмещение суммы по счету эскроу происходит в полном объеме при условии, что на счете на момент наступления страхового случая находится сумма, но ее размер не должен превышать 10 миллионов рублей. Обозначена достаточно спорная сумма и тем самым законом недостаточно защищены права и интересы дольщиков.

Таким образом, назрела необходимость внести в российское законодательство, регулирующее вопросы долевого строительства, ряд изменений, для более полного и четкого регулирования проблем, обозначенных в исследовании.

Во-первых, на сегодняшний день представляется, что законодательное регулирование отдельных положений об отношениях по участию в долевом строительстве несовершенно. В частности:

- 1) для того, чтобы обеспечить единообразное применение норм Закона №214-ФЗ, регулирующих гражданско-правовую ответственность застройщика, необходимо сократить количество оценочной лексики и конкретизировать ее смысл посредством толкования в самом законе;

2) представляется возможным установить разумный срок приема готового к передаче объекта долевого строительства, например, один месяц, по истечении которого предоставить застройщику право оформлять односторонний передаточный акт;

3) на наш взгляд, необходимо наделить застройщика правом обращаться к нотариусу с требованиями о том, чтобы внести очередной платеж за счет наследственной массы умершего до момента, когда наследники вступят в свои права наследования. Это поможет защитить имущественные права застройщика, а участникам долевого строительства, вернее наследникам долевого строительства избежать увеличения цены квадратного метра и не остаться с расторгнутым договором.

Во-вторых, предлагаем дополнить п.1 ст.5 Закона №214-ФЗ указанием на обозначение цены договора в виде денежных средств. Статью изложить в следующей редакции: «В договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и сумма денежных средств на оплату услуг застройщика, которая должна устанавливаться в виде неизменной величины».

В-третьих, представляется необходимым прописать в Законе №214-ФЗ минимальные границы сроков передачи объекта недвижимости, поскольку, чтобы оценить факт заключения договора долевого участия в строительстве важнейшее значение имеет условие о сроке передачи объекта недвижимости.

В-четвертых, по вопросу ответственности застройщика полагаем необходимым предусмотреть правила, которые позволят застройщику, в том случае когда вовремя закончить строительство (например, получить разрешение на ввод в эксплуатацию) он не может не по своей вине, увеличить срок возможной передачи объекта недвижимости в одностороннем порядке, если дольщик уведомлен своевременно о продлении данного срока не меньше

чем за два месяца до истечения срока без применяемых в отношении застройщика мер ответственности [33, с.217]. При всем этом доказывать уважительные причины продления срока передачи объекта недвижимого имущества необходимо застройщику.

В-пятых, в части ужесточения требований к застройщику, предлагаем внести изменения в Закон №214-ФЗ следующим образом: дополнить п.п. 1.1 п.2 ст.3 следующего содержания: «размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем двадцать процентов от проектной стоимости строительства». Данное поправка обусловлена тем, что в результате последних изменений в законодательстве ввиду перехода на новую систему финансирования, рост цен на жилье может повыситься. Теперь застройщик будет использовать не денежные средства граждан, а взятые средства в кредит, тем самым уплачивая проценты. Если же у застройщика будет увеличен размер собственных средств, тогда появляется возможность повлиять на стоимость жилья, которую уплачивает участник долевого строительства, поскольку банки могут предоставлять в этом случае кредиты по льготным процентам более надежным и платежеспособным застройщикам.

В-шестых, в целях уточнения и конкретизации понятийного аппарата Закона №214-ФЗ предлагается ввести следующие изменения в части определения гарантий качества, предусмотренных договором – заменить «существенное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства» на «существенное изменение проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости». Предлагаем п.3 ст.7 Закона №214-ФЗ изложить в следующей редакции: «В случае существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения

договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона».

В-седьмых, в целях защиты прав и интересов дольщиков, предлагается ввести соответствующие изменения в Федеральный закон от 23 декабря 2003 года №177-ФЗ в части особенностей страхования денежных средств, размещенных на счете эскроу, открытом для расчетов по договору долевого участия в строительстве. Предлагаем законодательно увеличить лимит страховой выплаты для тех дольщиков, кто приобрел два и более жилых помещений в объекте долевого строительства по цене выше средней стоимости жилья, при наступлении страхового случая.

Таким образом, реформирование отдельных положений в Федеральном законе от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимого имущества и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», регулирующих действие института долевого строительства, будет способствовать повышению эффективности его функционирования в современных гражданско-правовых отношениях.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

## 1. Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. : по состоянию на 11 ноября 2019 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2009. – № 4. – Ст. 445.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : от 30 ноября 1994 г. : по состоянию на 08 октября 2019 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – №32. – Ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации : от 25.10.2001 : по состоянию на 11 ноября 2019 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 : по состоянию на 30 сентября 2019 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ.2005. № 1 (часть 1). ст.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190 – ФЗ : по состоянию на 30 сентября 2019 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (ч. 1) – Ст. 16.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 95 – ФЗ : по состоянию на 20 ноября 2019 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2004. – № 45. – Ст. 4377.
7. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон №218-ФЗ от 13 июля 2015 г. : по состоянию на 10 сентября 2019 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – №29 (часть I). – Ст. 4344.
8. О несостоятельности банкротства: федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127–ФЗ : по состоянию на 13 октября 2019 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 43. – Ст. 4190.

9. О защите прав потребителей : Закон Российской Федерации № 2300-1 : по состоянию на 15 октября 2019 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – №3. – Ст.140
10. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимого имущества и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон №214-ФЗ : от 30 декабря 2004 г. : по состоянию на 09 ноября 2019 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – №1 (часть 1). – Ст.40
11. О содействии развитию жилищного строительства: федеральный закон от 24 июля 2008 г. № 161–ФЗ : по состоянию на 23 августа 2019 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2003. – № 30. – Ст. 3617.
12. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон Российской Федерации от 13 июля 2015 г., № 236-ФЗ // Строительство и право. - 2015. - № 8.- С.22-36.
13. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федеральный закон Российской Федерации № 148-ФЗ от 22 июля 2008 г. : по состоянию на 18 сентября 2019 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2008. – № 30 (ч.1). – Ст. 3604.
14. О содействии развитию жилищного строительства : федеральный закон от 24 июля 2008 г. № 161–ФЗ : по состоянию на 23 августа 2019 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2003. – № 30. – Ст. 3617.
15. Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации : федеральный закон от 06 октября 1999 г. №184-ФЗ : по состоянию на 11 ноября 2019 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1999. – №42. – Ст.5005.
16. Об общих принципах организации местного самоуправления: федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131–ФЗ : по состоянию на 15



октября 2019г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2003. – № 40. – Ст. 3822.

17. Об архитектурной деятельности в Российской Федерации : федеральный закон №169-ФЗ : от 17 ноября 1995г. : по состоянию на 20 ноября 2019 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1995. – № 47. – Ст. 4473.

18. 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» : федеральный закон от 03 июля 2016 г. №304-ФЗ : по состоянию на 11 ноября 2019 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – №1. – Ст.40.

19. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии : указ Президента Российской Федерации от 25 декабря 2008 г. №1847 : по состоянию на 11 ноября 2019 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2008. – №20. – Ст.2290.

20. 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 июля 2017 г. №218-ФЗ : по состоянию на 20 ноября 2019 г.

## 2. Научная литература

21. Абрамов А. Долевое строительство: история и практика / А. Абрамов // Жилищное право. – 2013. – №2. – С.7-18.

22. Багамаева А.М. Участник долевого строительства – сторона договора участия в долевом строительстве / А.М. Багамаева // Закон и право. – 2012. – №1. – С.32.

23. Бобровникова М.А. Договор участия в долевом строительстве / М.А. Бобровникова // Журнал российского права. – 2006. – №1 (109). – С. 75-84.
24. Болтанова Е.С. Правовая интерпретация государственной регистрации договоров /Е.С. Балтанова // Журнал российского права. – 2001. – №1. – С. 84.
25. Бигаева Г. Наиболее распространенные ошибки и ответственность застройщика / Г. Бигаева // Строительство и право. – 2015. – №3. – С.31.
26. Биньковская А.А. Правовое регулирование в сфере долевого строительства объектов недвижимости / А.А. Биньковская // Предпринимательское право. – 2015. – №3. – С.30.
27. Бузун Е.В. К вопросу об истории долевого участия в строительстве / Е.В. Бузун, М.Д. Бузун // Молодой ученый. – 2015. – №9. – С.89.
28. Войницкая Е.И. Договор участия в долевом строительстве и его место в системе гражданско-правовых договоров / Е.И. Войницкая // Центральный научный вестник. – 2017. – № 8 (25) – С. 82-83.
29. Воронина Н.В. Проектное финансирование как новый механизм финансирования объектов жилищного строительства / Н.В. Воронина, В.В. Серова // Электронное научное издание «Ученые заметки ТОГУ». – 2018. – Т.9, №2. – С.55-60.
30. Ведомости Верховного Совета СССР . – 1981, №26. – Ст.834.
31. Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1983, №26. – Ст.883.
32. Гажа Е.А. Некоторые спорные вопросы правовой природы договора участия в долевом строительстве / Е.А. Гажа // Вестник ТГУ. – 2011. –№4 (96). – С.327-332.
33. Гажа Е.А. Существенные условия договора участия в долевом строительстве: актуальные проблемы российского законодательства и судебной практики / Е.А. Гажа // Вестник ТГУ. – 2011. –№7 (99). – С.214-218.
34. Герасимов А. Ответственность застройщика / А. Герасимов // Строительство и право. – 2015. – №3. – С.15.

35. Гимадиева Л.Ш. Проектное финансирование при финансировании жилищного строительства / Л.Ш. Гимадиева // Вестник Евразийской науки. – 2019. – №2. – С.1-7.
36. Горбунова Е.Н. Правовое регулирование защиты прав участников долевого строительства : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : дис.... канд. юрид. наук / Е.Н. Горбунова. – М., 2014. – С.11.
37. Гребенюк О.Б. Правотворческая деятельность прокуратуры в целях защиты прав обманутых дольщиков / О.Б. Гребенюк // Современное право. – 2013. – №3. – С.31.
38. Дикун А.В. Указ. соч. С.24.
39. Дикун А.В. : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право, семейное право, международное частное право» : Автореф. дис....канд. юрид. наук А.В. Дикун. – Ростов н/Д, 2011. – С.10.
40. Даль В.И. Толковый словарь живого великорусского языка / В.И. Даль. – СПб. – М.: М.О. Вольфа, 1880.
41. Евстратова Н.К. Практика применения договора долевого участия в строительстве и предварительного договора / Н.К. Евстратова // Имущественные отношения в РФ. – 2014. – №7 (154). – С.93-101.
42. Ершов О.Г. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров / О.Г. Ершов // Нотариус. – 2007. – №2. – С.22.
43. Ершов О.Г. Понятие и признаки договора участия в долевом строительстве/ О.Г. Ершов // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2007. – №1 (10). – С.63-68.
44. Зимнева С.В. Требования к застройщику, осуществляющему долевое строительство недвижимости, по законодательству Российской Федерации и Республики Казахстан / С.В. Зимнева, С.А. Белан // Вопросы российского и международного права. – 2019. – Том 9, №а(А) – С.212-219.

45. Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право, семейное право, международное частное право» : дис.... канд. юрид. наук О.Л. Капица. – Краснодар, 2005. – 212 с.
46. Иоффе О.С. Спорные вопросы учения о правоотношении / О.С. Иоффе // Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории хозяйственного права. – 2000. – №1. – С.77.
47. История жилищных реформ в России / Л.В. Сотникова, Н.Л. Севрюк // Управление в современных системах. – 2014. – №3. – С.38-44.
48. Касьянова Г.К. Долевое строительство: новые правила / Г.К. Касьянова. – Москва : АБАК, 2017. – С. 216.
49. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (части первой) / под ред. Сидикова О.Н. – Москва : ИНФРА-М, 1997. – С. 780.
50. Комментарий к Градостроительному Кодексу Российской Федерации / Э.К. Трутнев, Л.Е. Бандорин. – Москва : Проспект, 2010. – С. 24.
51. Кочанова Т.В. Что изменилось в законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» №214-ФЗ / Т.В. Кочанова // Жилищное право. – 2018. – №12. – С. 43-56.
52. Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее / А.Р. Кирсанов // Имущественные отношения в РФ. – 2017. – №6. – С.64-74.
53. Кирсанов А.Р. Новая реформа о долевом строительстве / А.Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – №1. – С. 61-65.
54. Кицай Ю.Л. История становления жилищных правоотношений в России по управлению квартирными домами / Ю.Л. Кицай // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. – 2010. – №12. – С.284-287.

55. Козлова Е.Г. Содержание договора долевого участия в строительстве: субъекты, их права и обязанности / Е.Г. Козлова // Правовые вопросы строительства. – 2010. – №2. – С.26.
56. Кубасова Т.И. Перспективы и проблемы развития жилищного строительства в России в контексте последних изменений законодательства / Т.И. Кубасова // BAIKAL RESEARCH JOURNAL– 2017. – Т.8, №4. – С.23.
57. Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан-участников строительства / А.П. Кузнецов. – Москва : Статут, 2015. – С.7.
58. Кузнецов А.П. Тенденции правового развития долевого строительства / А.П. Кузнецов // Правовые вопросы недвижимости. – 2017. – №2. – С.19-23.
59. Кулагин М.И. Избранные труды / М.И.Кулагин. – Москва : Статут, 2006. – 288 с.
60. Ломидзе О.Г. Правонаделение в гражданском законодательстве России / О.Г. Ломидзе. – СПб. : Издательство "Юридический центр Пресс", 2003. – 535 с.
61. Лысенко Е.С. Проблема определения размера неустойки в договоре долевого участия строительства недвижимости с участием граждан при нарушениях застройщиком сроков сдачи объекта / Е.С. Лысенко // Вестник ВЭГУ. – 2014. – №5. – С.32-38.
62. Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право, семейное право, международное частное право» : дис....канд. юрид. наук Т.Ю. Майборода. – Екатеринбург, 2007. – С.19.
63. Маштакова Н.А. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития : специальность 12.00.93 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» : дис.... канд. юрид. наук / Н.А. Маштакова. – Екатеринбург, 2012. – С. 104.

64. Олейникова О. Долевое строительство: перспективы развития / О. Олейникова // Жилищное право. – 2015. – №11. – С.19-26.
65. Пахаруков А.А. Застройщик как правовая категория в современном российском праве / А.А. Пахаруков // Пролог. – 2013. – №2. – С.20.
66. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч.3: Договоры и обязательства / К.П. Победоносцев. – М., 2001. – С.43-45.
67. Правовое регулирование участия в долевом строительстве (вопросы судебной практики) / Ж.П. Пшимафова, М.Ю. Бондарев // Вестник Арбитражного суда Московской области. – 2019. – № 4. – С. 68-76.
68. Резцова Е.В. Правовая природа договора долевого участия в жилищном строительстве : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право, семейное право, международное частное право» : дис....канд. юрид. наук Е.В. Резцова. – Ростов н/Д, 2006. – С.23.
69. Романец Ю. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданских договоров / Ю. Романец // Хозяйство и право. – 2013. – №6. – С. 87.
70. Романец Ю.В. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве? / Ю.В. Романец // Хозяйство и право. 2000. №3. С. 74-77.
71. Свод законов гражданских. Ч.1 Т.10 Общего свода законов Российской империи. – СПб., – 1845.
72. Скворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. Учебно-практическое пособие / О.Ю. Скворцов. – Москва : Волтерс Клувер, 2006. – С.350.
73. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие / К.И. Скловский. – Москва : Статут, 2010.– 893 с.
74. Соболев Д.А. Содержание договора участия в долевом строительстве / Д.А. Соболев // Право и образование. – 2014. – №2. – С.160.
75. Сокол П.В. Договор участия в долевом строительстве / П.В. Сокол. – Москва : Издательство Ось 89, 2013. – С.62.

76. Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение : специальность 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право, семейное право, международное частное право» : дис....канд. юрид. наук О.Ю. Тархова. – Ростов н/Д, 2006. – 205 с.
77. Тимошенко В. Стройка без риска? или Новые гарантии для дольщиков. – URL: <https://www.garant.ru/article/803482/> (дата обращения: 15.11.2019).
78. Тихомиров Д.В. Финансовая модель как инструмент принятия решений в проектном финансировании / Д.В. Тихомиров // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. – 2018. – №2 (110). – С.44-51.
79. Трибушкова К.М. Договор участия в долевом строительстве как договор купли-продажи будущей недвижимости / К.М. Трибушкова// Законность и правопорядок в современном обществе: сборник материалов XIII Международной научно-практической конференции. – Новосибирск, – 2013. – С.79-84.
80. Фокин С. Договор долевого участия в строительстве / С. Фокин // Закон. – 2003. – №6. – С.118-124.
81. Хамов А.Ю. Основные этапы законодательства, регулирующего отношения долевого строительства / А.Ю. Хамов // Законодательство. – 2017. – №1. – С.58-65.
82. Хамов А.Ю. Особенности правового статуса и классификация участников долевого строительства / А.Ю. Хамов // Предпринимательское право. – 2016. – №4. – С.36-43.
83. Харитошин И.И. Договор участия в долевом строительстве: гражданско-правовые вопросы классификации и применения / И.И. Харитошин – Москва : Статут, 2009. – С.76.
84. Хлебников П. Застройка по новым правилам (анализ новелл Закона №214-ФЗ) / П. Хлебников // Жилищное право. – 2017. – №9. – С.43-54.

85. Чермак Н.Л. Правовая природа договора участия в долевом строительстве и его место в системе гражданско-правовых договоров / Н.Л. Чермак // Вестник МИЭП. – 2016. – №1 (22). – С. 66-69.
86. Чумакова О.В. Правовой статус застройщика в сфере капитального строительства / О.В. Чумакова // Вопросы российского и международного права. – 2019. – Том 9, №1(А). – С.81-88.
87. Шайдуллин Р.Р. Договор долевого участия в строительстве жилья: понятие и признаки/ Р.Р. Шайдуллин // Современное право. – 2015. – №6. – С.61.
88. Шевалдин А.М. Понятие и природа договора долевого участия в строительстве жилья / А.М. Шевалдин // Проблемы экономики, организации и управления в России и мире: Материалы XI международной научно-практической конференции (9 октября 2015 года). – Отв. редактор Уварина Н.В. – Прага, – 2015. – С.326-328.
89. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. – Тула: Автограф, 2001. – С. 483.
90. Шохин А.Н. Взаимодействие государства и строительного бизнеса в процессе перехода от отношений долевого участия к проектному финансированию: предпосылки и рекомендации по определению негативных последствий / А.Н. Шохин // Бизнес. Общество. Власть. – 2018. – № 2. – С.60-75.
91. Щербинин А.Г. Особенности договора долевого участия граждан в строительстве жилья для личных нужд / А.Г. Щербинин // Журнал российского права. – 2003. – № 10. – С.54-59.

### 3. Материалы судебной практики

92. Обобщение практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные



средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов от 19.09.2002 // Документы ленты ПРАЙМ. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12028224/> (дата обращения: 09.11.2019)

93. Письмо Верховного Суда Российской Федерации от 30.01.2013 № 7-ВС-368\13 О применении норм Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"" // Документы ленты ПРАЙМ. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70207706/> (дата обращения: 09.11.2019)

94. О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушения обязательств : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г., №7. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.

95. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 04 декабря 2013 г. : ред. от 04.03.2015 г. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.

96. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Наговицына Юрия Александровича на нарушение его конституционных прав частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации : определение от 21 декабря 2000 г., № 263-О. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.

97. О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации от 22 декабря 2001 г., №81 : ред. от 24.03.2016 г. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.

98. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2018 г. по делу № 305-ЭС17-17670. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.

99. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28 мая 2018 г. по делу № 305-ЭС17-14583. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.

100. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 28 мая 2018 г. по делу № 306-ЭС17-12745. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.

101. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2015), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 25 ноября 2015 г. : ред. от 28.03.2018 г. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.

102. О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2017 г., №54. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.

103. О практике применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации : информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 октября 2007 г., №120. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.

104. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 01 декабря 2010 года по делу № А53-14887/2009. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.
105. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда Новосибирской области от 05 марта 2010 года по делу № 07АП-36/10 (А45-7250/2009) . – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.
106. Постановление Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 02 апреля 2013 г. №12179/12 . – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.
107. Постановление Федерального Арбитражного суда Дальневосточного округа от 29 августа 2011 года №Ф03-3703/2011 по делу №А59-3191/2010 . – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.
108. Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 27 июня 2011 г. №ВАС-5434/11 по делу №А48-2034/2010. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.
109. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 08 декабря 2015 г. №5-КГ15-156. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.
110. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21 июня 2016 г. № 5-КП6-91. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс» . – Режим доступа: по подписке.