

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Договор участия в долевом строительстве

Студент

А.С. Винс

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.В. Сергеев

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

подпись)

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти 2019

Аннотация

Актуальность данного исследования выражается следующими факторами:

- происходит постоянный рост приобретения гражданами недвижимости на первичном рынке;
- существует огромное количество проблем, связанных с участием в долевом строительстве ввиду несовершенства российского законодательства;
- в данный момент правовое регулирование договора участия в долевом строительстве претерпевает серьезные изменения.

Целью работы является комплексное изучение теоретических и практических вопросов договора, анализ действующего законодательства, выявление проблем, связанных с участием в долевом строительстве.

Задачи:

- изучить общую характеристику договора и его правовое регулирование;
- рассмотреть существенные условия и порядок заключения договора;
- проанализировать права, обязанности и ответственность как застройщика, так и участника договора долевого участия в строительстве.

Структура работы:

- введение, в котором обосновывается актуальность исследования, описывается предмет, метод, цели и задачи, а также методология;
- 3 главы, каждая из которых разделена на 2 параграфа;
- заключение;
- список использованных источников.

Общий объем выпускной квалификационной работы составляет 55 страниц. Всего использовано 40 источников, из которых 20 – нормативно – правовые акты, 16 – научная и учебная литература, 4 – материалы судебной практики.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1. Правовая природа договора участия в долевом строительстве	9
1.1. Общая характеристика договора участия в долевом строительстве	9
1.2. Регулирование правовых отношений, связанных с участием в долевом строительстве.....	13
2. Существенные условия и порядок заключения договора участия в долевом строительстве	21
2.1. Существенные условия договора участия в долевом строительстве	21
2.2. Порядок заключения договора участия в долевом строительстве.....	24
3. Содержание договора участия в долевом строительстве и ответственность сторон по нему.....	30
3.1. Права, обязанности и ответственность застройщика	30
3.2. Права, обязанности и ответственность участника долевого строительства.....	40
Заключение	47
Список используемой литературы	50

Введение

Актуальность исследования. Как известно, недвижимость и вопросы ее приобретения играют огромную роль в жизни общества. Вопрос приобретения жилья оставался и будет оставаться актуальным вопросом для многих граждан. Согласно ст.40 Конституции РФ¹ каждому гарантируется право на жилье. Обеспечение граждан жильем является одним из приоритетных направлений в государственной политике. Одним из способов его приобретения является договор долевого участия в строительстве (далее – ДДУ), который мы разберем более подробно.

Появление такого способа приобретения жилья обуславливается переходом к рыночной экономике государства, а также значительными преимуществами как одной стороны, так и другой. Так, например, для участника долевого строительства можно отнести цену, которую он уплатит за готовый объект. Оно и очевидно, ведь стоимость такого объекта на первичном рынке значительно ниже, чем на такой же объект строительства на вторичном рынке (примерно на 20 процентов). Для другой стороны данного договора – застройщика, очевидным преимуществом является получения денежных средств за счет участников долевого строительства без выплаты процентов по кредиту.

Рассмотрим рынок долевого строительства на текущем этапе, проанализируем сущность и особенности законодательных нововведений, возможные последствия для сторон, привлеченных к участию в долевом строительстве.

Проанализировав статистику числа построенных квартир, начиная с 2000 года и по 2018 год мы можем сказать, что число построенных квартир на данном временном промежутке стабильно увеличивается. Так,

¹ "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // "Собрание законодательства РФ", 04.08.2014, N 31, ст. 4398.

например, в 2018 году по сравнению с 2000 годом – почти в 4 раза. Данные сведения позволяют сделать вывод о том, что долевое строительство жилья имеет огромное распространение среди граждан.

Однако, приобретая недвижимость путем ДДУ граждан может ждать множество рисков. Дело в том, что недобросовестные застройщики зачастую не выполняли своих обязательств по договору, так как правоотношения данного характера не имели законодательного регулирования до 30.12.2004 года. С принятием Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты» были введены следующие основные положения:

- привлечение денежных средств застройщиком стало возможно только после получения разрешения;
- регистрация договора стала носить обязательный характер (в целях исключения двойных продаж);
- объект строительства стал находиться в залоге.

Однако, как показала практика, риски граждан с принятием 214 ФЗ не сократились.

Во-первых, закон не гарантирует получение квартир в собственность. Регистрация договора в Росреестре означает, что на текущий момент у застройщика соблюдена вся процедура оформления документов, позволяющая строить многоквартирный дом: документы на землю, контракт с администрацией, проектная документация и разрешение на строительство. Но в процессе строительства могут возникнуть различные проблемы, такие как, например, споры с администрацией, вследствие которых строительство будет приостановлено. Также застройщик может признать себя банкротом, после чего договор долевого участия утрачивает свою силу.

Во-вторых, проанализировав судебную практику, мы делаем вывод, что данный закон не способен подстегнуть застройщика на надлежащее

исполнение обязательств и выплату убытков и неустойки в надлежащем размере. Например, неустойка по закону за задержку сроков сдачи квартиры составила 600 тысяч рублей. Районный суд, ссылаясь на ст. 333 ГК РФ² снижает ее до 300 тысяч, а областной и вовсе до 30 тысяч.

В-третьих, мы считаем, что залог как способ обеспечения обязательства по ДДУ не сработал. Так, предмет залога выступает сам строящийся объект недвижимости. А в соответствии со ст.14³ Закона о долевом участии в строительстве дольщик имеет право обратиться взыскание на предмет залога только по истечении шести месяцев после наступления срока передачи, предусмотренным договором либо прекращения или приостановления строительства. Для того чтобы обратиться взыскание на предмет залога необходимо оценить объект строительства в денежном выражении. Как показала практика, объекта строительства зачастую просто нет, т.е. строительство остановилось на стадии открытого котлована, на который невозможно обратиться взыскание, либо же объект есть, но к моменту обращения дольщика в суд, застройщик уже успевает признать себя банкротом.

Ввиду вышеперечисленных обстоятельств возникает огромное количество различных судебных споров, в связи с чем происходит постоянное реформирование законодательства. Так, к самым последним масштабным изменениям стоит отнести изменения, внесенные 478 ФЗ⁴, которые вступили в силу 25.12.2018 года. Появились новые требования к застройщику, произошло усиление контроля над застройщиками, введены специальные эскроу счета.

² "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

³ Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" // "Собрание законодательства РФ". 2005. N 1 (часть 1). Ст. 40.

⁴ Федеральный закон от 25.12.2018 N 478-ФЗ "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" // "Собрание законодательства РФ", 31.12.2018, N 53 (часть I), ст. 8404.

С учетом вышеизложенного, считаем, что данная тема является актуальной.

Цели и задачи. Целью работы является комплексное изучение теоретических и практических вопросов договора, анализ действующего законодательства, выявление проблем, связанных с участием в долевом строительстве.

Для достижения поставленной цели, необходимо разрешить следующие задачи:

- изучить правовую природу договора участия в долевом строительстве;
- определить существенные условия данного договора;
- рассмотреть порядок его заключения;
- исследовать права, обязанности и ответственность как застройщика, так и участника договора долевого участия в строительстве;

Объектом исследования выступают общественные отношения, связанные с участием граждан в долевом строительстве.

Предметом исследования являются правовые нормы, регламентирующие договор участия в долевом строительстве.

Методология исследования. В основе методологического исследования выпускной квалификационной работы лежат следующие юридические методы: формально – юридический метод, сравнительно – правовой метод, метод историко – правового анализа.

В качестве источников исследования были использованы труды следующих ученых – юристов: В.В. Мельник, В.Г. Оганесян, М.В. Петрухин и др. Также используется российское гражданское законодательство, регулирующие отношения в данной сфере, и судебная практика судов общей юрисдикции.

Данная работа состоит из:

- введения, в котором обосновывается актуальность исследования, описывается предмет, метод, цели и задачи, а также методология;

- 3 глав, которые делятся на параграфы, раскрывающие более подробно содержание главы;

- заключения;

- списка использованных источников.

1. Правовая природа договора участия в долевом строительстве

1.1. Общая характеристика договора участия в долевом строительстве

На сегодняшний день договор участия в долевом строительстве выступает одним из популярных способов приобретения недвижимого имущества. Его привлекательность очевидна. Дольщики вкладывают денежные средства в проекты постройки жилищного объекта, которые реализуют застройщики. В результате чего дольщики получают в собственность часть построенного многоквартирного дома – квартиры.

Статья 4 ФЗ № 214 закрепляет понятие данного договора: «По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости». Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома – это единственный, прямо предусмотренный законом тип договора со финансирования строительства городского жилья гражданами. Закон также свидетельствует, что именно данный тип договора должен использоваться застройщиком для привлечения средств населения на строительство жилых многоквартирных домов⁵.

Предметом договора долевого участия в строительстве выступает как сам объект строительства, так и деятельность застройщика,

⁵ Оганесян В.Г. Договор участия в долевом строительстве: проблемы теории и практики // Эволюция российского права: материалы XVI Международной научной конференции молодых ученых и студентов. Уральский государственный юридический университет. 2018. С. 174-175.

направленная на создание недвижимого объекта. Такой объект согласно п.2 ст.2 ФЗ № 214 может быть, как жилым, так и нежилым. Стоит отметить, что, предметом не будет являться общее имущество построенного объекта, о чем свидетельствует п.38 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013⁶.

Рассуждая об общей характеристике данного договора можно отметить мнения некоторых авторов. Так, одни авторы рассматривают договор участия в качестве договора простого товарищества, другие, напротив, оппонировав первым, указывают на различность правовой природы договоров участия в строительстве и простого товарищества⁷. Например, по мнению М. В. Петрухина, отсутствуют основания полагать, что стороны договора участия в строительстве вносят вклады, как это происходит в договоре простого товарищества⁸.

В целом, данный договор является двусторонним, возмездным, синаллагматическим (т.е. каждая из сторон наделяется корреспондирующими правами и обязанностями). Но также, некоторые авторы указывают и на публичность такого договора: он регулируется федеральным законом, за соблюдением правил исполнением таких договоров наблюдают государственные надзорные органы, и регулирование направлено на защиту дольщиков как наиболее слабой стороны⁹. К тому же, предложение застройщика является публичным, условия для всех дольщиков должны быть одинаковыми. Считаем, что

⁶ Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. -2014- №3.

⁷ Горбачев С. Г. Правовая природа договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости и его место среди иных видов договоров // Адвокат. 2017. № 4.

⁸ Петрухин М. В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости: автореф. дисс. канд. юрид. наук. М., 2011. С. 14. // СПС «КонсультантПлюс».

⁹ Соболев Д.А. О «публичности» договора участия в долевом строительстве / Д.А. Соболев // Труды СГА. – 2017. – № 6. – С.39.

такая классификация в принципе невозможна исходя из учета различных особенностей каждого объекта недвижимости. Поэтому, можно сделать вывод, что данный договор не будет являться публичным.

Так, например, Биньковская А.А. считает, что договор имеет и признаки договора присоединения, поскольку зачастую применяются стандартные условия для дольщиков¹⁰. На наш взгляд, договор долевого участия не может признаваться договором присоединения, поскольку объект долевого строительства, цена договора, порядок оплаты и другие условия в каждом случае являются индивидуальными.

В настоящее время вопросы классификации таких договоров являются достаточно дискуссионными. Так, Марьянкова Н. отмечает, что он имеет признаки договора купли-продажи, хотя таким не является¹¹. Также были предприняты попытки классифицировать его как «предварительный договор купли-продажи»¹². Но данная классификация на наш взгляд тоже является недопустимой. Действительно, здесь продается не конкретный объект (тем более, этого объекта еще и нет), а только право на владение, распоряжение и пользования этим объектом в будущем, после его создания и регистрации (притом, регистрация производится сразу на дольщика, и это первоначальный способ приобретения собственности, а не производный, как при купле-продаже). Имелись попытки классифицировать такие договоры в качестве договоров подряда: строительного подряда¹³, обязательства подрядного типа¹⁴, что, впрочем, тоже нельзя назвать верным, поскольку здесь дольщик не является заказчиком, а застройщик – подрядчиком. Наконец, были

¹⁰ Биньковская А.А. Является ли договор участия в долевом строительстве публичным договором либо договором присоединения? / А.А. Биньковская // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2017. – №10. – С. 75.

¹¹ Марьянкова Н. Споры из договора долевого участия в строительстве / Н. Марьянкова // ЭЖ– Юрист. – 2017. – № 1. – С. 4.

¹² Бунина Н.В. Договор долевого участия в строительстве как договор о выполнении работ / Н.В. Бунина // Юрист. – 2017. – № 7. – С. 60.

¹³ Мельник В. В. Договоры о долевом участии в строительстве / В.В. Мельник // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2018. – № 2. – С. 187.

¹⁴ Романец Ю. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве? / Ю. Романец // Хозяйство и право. – 2017. – № 3. – С. 77.

попытки классифицировать данный договор и как договор простого товарищества, когда две стороны объединяют капиталы для реализации определенного проекта (в данном случае – для строительства). По нашему мнению, и эта позиция не может быть названа полностью верной и оправданной.

Считаем, что необходимо акцентировать внимание на концепцию признания договора участия в строительстве смешанным договором, поскольку он включает в себя составляющие элементы договоров купли-продажи, строительного подряда и непоименованного договора.

Исходя из вышеизложенного, считаем, что, в настоящее время договор долевого участия в строительстве смешанный, имеющий признаки разных сделок гражданско-правового характера с недвижимостью. Но по своей сути, особенно с учетом последних изменений в законодательстве, он близок к инвестиционным договорам, в качестве предмета имеет создание объекта недвижимости, которое финансируется за счет внесенных застройщику денежных средств участниками долевого строительства. Договор регулируется специальным законом, по нему имеются специальные условия, которые необходимо выполнять застройщикам, чтобы привлекать такое финансирование, что позволяет назвать данный договор самостоятельным.

Подводя итог, отметим, что договор участия в долевом строительстве представляет собой самостоятельную форму договора, которая носит взаимный, возмездный, консенсуальный и комплексный характер. Признаки договора участия в долевом строительстве, выражающие его правовую природу, позволяют обусловить рассмотрение договора в качестве самостоятельного в системе гражданских договоров. Направленность договора участия в строительстве заключается в передаче в собственность недвижимого имущества после создания объекта недвижимости взамен встречного эквивалентного денежного

предоставления и определяется интересами участника долевого строительства и застройщика.

1.2. Регулирование правовых отношений, связанных с участием в долевом строительстве

На сегодняшний день договор участия в долевом строительстве выступает одним из популярных способов приобретения недвижимого имущества. В то же время граждане, привлекающие денежные средства для участия в долевом строительстве многоквартирного дома, несут значительные риски.

Важно отметить, что четкого правового регулирования долевого строительства в России не существовало с начала 90-х годов. Государство не вмешивалось в данную сферу. По-разному участниками рынка заключались и сделки с недвижимостью. Наиболее частым явлением было заключение предварительных договоров купли-продажи, по вексельным схемам и т.п. Итогом этого стало постоянно растущее число «обманутых вкладчиков». В связи с этим, в 2004 году и был принят действующий ныне Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ.

С принятием данного закона, последующими изменениями его, а также законодательства о банкротстве, подзаконных актах, выстроилась модель отношений, связанных с долевым строительством, в которой:

- государство выдвигает определенные требования к застройщикам, которые желают привлекать средства дольщиков в соответствие с законом;
- государство осуществляет надзор через Минстрой России и надзорные органы в субъектах федерации (подчиненные главам субъектов федерации);

- государство требует регистрации сделок, связанных с долевым строительством, через Росреестр;
- государство устанавливает приоритетное погашение задолженности дольщикам при банкротстве застройщика.

Согласно ч.9 ст.4 Закона о долевом строительстве: «В случае, если участник ДДУ заключил договор для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется Закон РФ от 07.02.1992г. «О защите прав потребителей» № 193 – ФЗ»¹⁵. Соответственно гражданин имеет право применить нормы об ответственности к застройщику, установленные данным законом. Участник договора долевого участия в лице гражданина является более «слабой» стороной, и поэтому данная статья закрепляет право на его защиту.

Так же в 2017 году создан компенсационный фонд, целью которого является защита участников ДДУ. Регулируется фонд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹⁶. В соответствие с п.1 ст.10 данного закона, всеми застройщиками, которые привлекают средства на стадии строительства, в фонд перечисляется 1,2% от суммы каждого договора участия в долевом строительстве. Полученные тем самым средства фонда могут быть направлены на достройку проблемных объектов. Однако общая концепция закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ не позволила устранить все проблемы долевого участия, а породило новые неясности. Так, на октябрь 2018 года

¹⁵ Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 18.03.2019) "О защите прав потребителей" // Собрание законодательства РФ. – 1996. - N 3. - Ст. 140.

¹⁶ Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «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» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2017. № 31 (Часть I). Ст. 4767.

количество застройщиков-банкротов увеличилось до 368, а общий объем незавершенного ими строительства составил 9,5 млн квадратных метров.

С 1 июля 2018 года вступили в силу новые существенные изменения в закон 214-ФЗ¹⁷, чтобы еще в большей мере обеспечить права дольщиков, учитывая большое количество случаев банкротства застройщиков в стране и нарушения прав дольщиков.

По новым договорам, для тех застройщиков, которые только получают разрешения на строительство с применением договоров долевого участия, ожидаются следующие изменения:

1) возможно выбрать одну из моделей (форматов) договора долевого участия в строительстве – эскроу-счета или традиционное привлечение денежных средств дольщиков (ч.1 ст.15.4 закона 214-ФЗ);

2) выбор между двумя моделями возможен только в течение 12 месяцев после вступления в силу поправок, а любой проект, который будет подаваться в Росреестр на регистрацию через год, должен быть осуществлен только с использованием эскроу-счетов.

Под привлечением денежных средств участника ДДУ напрямую предполагается строжайший контроль банков за средствами на счетах застройщика, которые возможно использовать только на строительные нужды, при наличии документов – счетов, договоров, актов и счетов-фактур (ч. 1 ст. 18, ч. 1 ст. 18.2 закона № 214-ФЗ), и при превышении лимитов или отсутствии оправдательных документов банком должно быть отказано в операции (ч. 2, ч. 8 ст. 18 закона №214-ФЗ). У застройщика, техзаказчика и генподрядчика должны расчетные счета, по которым осуществляются расчеты в рамках проекта, быть открыты в одном и том же банке (при переходе застройщика в другой банк, должны быть переведены генподрядчик и техзаказчик). При наличии нескольких

¹⁷ Федеральный закон от 01.07.2018 N 175-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "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" // "Собрание законодательства РФ", 09.07.2018, N 28, ст. 4139.

разрешений на строительство застройщик должен открывать отдельный счет для каждого проекта (ч. 2.3, ч. 2.3-1 ст. 3 Закона № 214-ФЗ). Сделки, которые были осуществлены застройщиком в обход этих правил, оспоримы в суде по искам Фонда защиты дольщиков, самих дольщиков, надзорного органа (ч. 9 ст. 18 Закона № 214-ФЗ).

При работе через эскроу-счета (в законе не дается определение эскроу-счета, но есть отсылочная норма к ст.860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации¹⁸ (далее – ГК РФ), в которой указано, что эскроу-счетом выступает счет, денежные средства на котором блокируются с целью передачи другому лицу при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Данная схема была взята из зарубежной практики. Финансовый механизм более прост: застройщик освобождается от уплаты взносов в Фонд защиты дольщиков, от отчетов перед банком, от соблюдения нормативов финансовой устойчивости. К нему не предъявляются требований по опыту строительства и необходимому запасу собственных денег (ч. 4 ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ). Он может иметь задолженность, недоимки по налогам, выпускать ценные бумаги (ч. 6 ст.15.4 Закона № 214-ФЗ). При данной схеме, несмотря на заключение договора между дольщиком и застройщиком, регистрации данного договора в Росреестре, денежные средства вносятся дольщиком в банк на специальный счет (ч. 4 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ), и денежные средства депонируются. Застройщик, при этом, работает на собственные и заемные средства (ч. 2 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ). По завершении строительства, получения от Стройнадзора разрешения на ввод в эксплуатацию, регистрации права собственности первым дольщиком, денежные средства с эскроу-счетов становится доступным застройщику, банком переводятся на его счет. При этом, при банкротстве застройщика дольщик может расторгнуть договор и вернуть денежные средства. Может

¹⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018, с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.

вернуть денежные средства с эскроу-счета, например, по причине просрочки застройщика – ч.7 ст.15.4 закона 214-ФЗ. Эскроу-счета, при этом, страхуются в системе страхования вкладов на сумму до 10 млн. рублей, и при банкротстве банка переходят в другой банк¹⁹.

Последние изменения были введены 25.12.2018. Президент РФ подписал очередные поправки в законодательство о долевом участии в строительстве. Речь идет о Федеральном законе от 25.12.2018 N 478-ФЗ "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".

С 01.07.2019 все застройщики, получившие разрешение на строительство после 01.07.2018, должны перейти на расчеты с использованием эскроу-счетов. Исключение - проекты, которые соответствуют установленным Правительством РФ критериям, определяющим степень готовности объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве.

Изменились требования к застройщикам. Раньше требовался опыт строительства многоквартирных домов общей площадью не менее 10 000 кв. м в совокупности. Теперь достаточно построить 5 000 кв. м.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости до осуществления кадастрового учета застройщик вправе заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении объектов, не являющихся предметом других договоров участия в долевом строительстве. При этом не нужно платить взносы в Фонд и перечислять деньги на эскроу-счета.

¹⁹ Федеральный закон от 23.12.2003 N 177-ФЗ (ред. от 28.11.2018) "О страховании вкладов в банках Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // "Собрание законодательства РФ", 29.12.2003, N 52 (часть I), ст. 5029.

Плановые проверки в отношении застройщиков больше не будут проводить. В то же время появилось больше оснований для внеплановых проверок, а именно:

- истечение срока исполнения застройщиком предписания об устранении нарушения требований закона и других актов;
- выявление признаков нарушения обязательных требований в ходе проведения анализа отчетности за каждый квартал застройщика, бухгалтерской отчетности (в том числе годовой);
- отклонение застройщика от примерного графика реализации проекта строительства на шесть и более месяцев;
- приказ руководителя (его заместителя) контролирующего органа о проведении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручением президента, правительства либо высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ;
- требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в прокуратуру материалам и обращениям.

При этом застройщика о проведении внеплановой проверки не уведомляют.

Кроме того, застройщикам запретили привлекать деньги для строительства по нескольким градостроительным планам земельного участка или утвержденным проектам планировки территории.

Застройщик сможет со своего расчетного счета оплачивать содержание жилых и нежилых помещений, включая оплату коммунальных услуг, с момента ввода объекта в эксплуатацию, если право собственности на такие объекты еще не зарегистрировано. Также с расчетного счета застройщик сможет платить не только сумму долга по целевому кредиту и

проценты, но и другие платежи, связанные с кредитованием. Исключение - неустойка за нарушение условий договора целевого займа²⁰.

Застройщик получил право расторгнуть договор банковского счета. В этом случае он обязан открыть банковский счет в другом уполномоченном банке и перевести все деньги на новый расчетный счет.

Также застройщик вправе размещать временно свободные денежные средства на депозите только в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет.

Также он обязан открыть банковский счет в одном уполномоченном банке в отношении каждого разрешения на строительство. Сделать это нужно до 25.02.2019²¹.

В целях финансирования завершения строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались деньги участников долевого строительства, Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства сможет создавать некоммерческую организацию в виде фонда. Такой организации перейдет имущество застройщика, в том числе права на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями, объекты инфраструктуры, земельные участки.

Реестр требований о передаче жилых помещений заменили на реестр требований участников строительства. В него будут входить требования не только по поводу квартир, но и машино-мест, а также нежилых помещений в многоквартирных домах. Данное положение применяется, если производство было возбуждено после 25.12.2018 или до этой даты, если к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди. Во втором случае арбитражный управляющий в течение 45 календарных дней должен внести в реестр требований кредиторов изменения путем включения

²⁰ Щегуренкова А.С. Правовое регулирование договора долевого участия в строительстве // Устойчивое развитие науки и образования. 2018. № 11. С. 106.

²¹ Шестакова М. Поправки в сфере долевого участия в строительстве. Что изменится для застройщиков и дольщиков? // ЭЖ-Юрист. 2019. N 4. С. 3.

требований участников строительства в отношении машино-мест и нежилых помещений в реестр требований по передаче жилых помещений и исключения требований участников строительства в этой части из четвертой очереди реестра требований кредиторов. Если требования участников строительства не были предъявлены в срок, такие требования можно подать конкурсному управляющему не позднее 25.02.2019.

Застройщики, получившие разрешение на строительство до 01.07.2018, вправе размещать временно свободные денежные средства на депозите на банковском счете, открытом в уполномоченном банке, в котором открыт расчетный счет застройщика. Но предусмотрено условие: деньги и начисленные проценты по такому депозиту подлежат возврату на расчетный счет застройщика, с которого они размещались. Сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика, получившего разрешение на строительство до 01.07.2018, застройщик должен разместить в информационной системе с указанием номера расчетного счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (ИНН, ОГРН) не позднее одного рабочего дня со дня открытия или закрытия расчетного счета застройщика.

Таким образом, правовое регулирование договора долевого участия в строительстве жилой недвижимости в России имело путь от нечеткого регулирования данных отношений гражданским законодательством, невмешательства государства в эту сферу, по пути ужесточения регулирования данной сферы, роста требований к застройщикам, которые привлекают средства дольщиков, к росту защиты и гарантий для дольщиков. Последние же поправки к закону, вступившие в силу в 2018 году, вовсе существенно изменили данный договор. Данные изменения связаны с нерешенностью по настоящий момент проблем, связанных с «обманутыми дольщиками».

2. Существенные условия и порядок заключения договора участия в долевом строительстве жилья

2.1. Существенные условия договора участия в долевом строительстве

Принцип свободы договора необходим для обеспечения нормального функционирования гражданского оборота. Так, сторона 1 – потребитель, является более уязвимой и слабой стороной, а сторона 2 – застройщик, находится в более выигрышном положении. Зачастую крупная фирма незаконно вносит изменения и дополнения в условия договора участия в долевом строительстве, чем ущемляет права дольщика. В связи с этим предлагаем более подробно рассмотреть существенные условия данного договора.

На основании п. 4 ст. 4 ФЗ N 214-ФЗ существенными условия договора ДДУ выступают:

- определение подлежащего передаче конкретного объекта. Должно быть указано, какую конкретно квартиру застройщик должен передать дольщику. Так, застройщик обязан указать в договоре:

- план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас;
- сведения о виде, назначении, этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости;
- назначение объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение);
- этаж квартиры;

- общую площадь, количество и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас;
- срок передачи квартиры дольщику. В данном вопросе есть нюанс - застройщики иногда указывают срок в днях или месяцах, исчисляемых с даты ввода дома в эксплуатацию (вначале дом принимает госкомиссия, и лишь потом квартира передается дольщику). Но если для даты ввода дома в эксплуатацию срок не установлен, то становится неизвестен срок передачи построенного объекта дольщику. Поэтому рекомендуется указывать конкретный срок передачи объекта дольщику. Отметим, что в рекламе всегда пишут достаточно приемлемые сроки окончания строительства объекта, но на практике зачастую происходит так, что в договоре будут отражены совершенно другие сроки передачи не в пользу участнику ДДУ²². В данном случае, можно предъявить претензии застройщику о распространении недобросовестной рекламы. Также на практике может возникнуть ситуация, когда нарушение срока становится неизбежным. В таком случае, законом предусмотрена обязанность застройщика предупредить участника ДДУ об этом и предложить изменить положения договора о сроках путем отправления такой информации не позднее чем за два месяца, предусмотренном в договоре. Застройщику необходимо правильно рассчитать новый срок во избежание в последующем нарушения сроков передачи объекта строительства. Рассмотрим пример из судебной практики. Так, 18 июня 2014 г. между гражданином и застройщиком был заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома. Застройщик установил планируемый срок передачи объекта строительства дома во II квартале 2016 г. Пунктом 3.2.3 заключенного между ними договора закреплялось, что застройщик обязуется передать участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи не позднее шести месяцев с момента получения

²² Свири́н Ю.А. Договор участия в долевом строительстве: проблемы теории и практики / Ю.А. Свири́н // Ученые труды Российской Академии Адвокатуры и Нотариата. – 2017. – №2(45). – С.97.

разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В связи с тем, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 25 декабря 2014 г., а квартира передана 21 октября 2015 г., участник долевого строительства обратился в суд с иском к застройщику о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, а также штрафа. В суде первой инстанции требования не были удовлетворены. После подачи апелляции требования были удовлетворены частично. Решением Президиума было оставлено в силе только лишь решение суда первой инстанции. Дело дошло до Верховного суда и в ходе рассмотрения судебной коллегией Верховного Суда было сказано, что срок передачи объекта долевого строительства должен течь с момента получения разрешения ввода дома в эксплуатацию, а не с момента планируемого завершения строительства²³.

- цена договора, сроки и порядок ее уплаты. Оплата должна быть внесена именно денежными средствами (требование ФЗ N-214).

- гарантийный срок на объект долевого строительства. Срок для самой квартиры должен быть не менее 5 лет, а на технологическое и инженерное оборудование - не менее 3 лет (ст.7 ФЗ N 214-ФЗ). Так, например, участник ДДУ может взыскать денежные средства с застройщика за некачественную отделку, установку окон и т.д.

- способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору. Согласно действующему законодательству способом обеспечения является залог. Под залогом выступает сам земельный участок и строящийся объект недвижимости.

Условия договора должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.

²³ Определение Судебной коллегии ВС РФ по гражданским делам от 4 июля 2017 г. № 78-КГ17-26 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс» (дата обращения: 14.03.2019).

Могут быть предусмотрены и дополнительные условия договора. Так, например, зачастую застройщики предусматривают договором, что в квартире не будет отделки, сантехники, проведенного электричества и т.д.

Таким образом, Закон об участии в долевом строительстве довольно подробно закрепляет существенные условия, без соблюдения которых договор не будет считаться заключенным. Также стоит отметить, что на практике застройщики стараются всеми возможными способами «избежать» многие положения, касаемо существенных условий, пользуясь не знанием гражданами юридических нюансов и аспектов, что приводит к последующему уменьшению прав дольщиков.

2.2. Порядок заключения договора участия в долевом строительстве

На практике выбор и приобретение квартиры происходит следующим образом. Будущий участник ДДУ может самостоятельно выбрать квартиру, но как правило граждане обращаются к специалистам – риэлторам. Затем он обращается в отдел продаж строительной компании, где ему предоставляют актуальную информацию об объектах жилой недвижимости: расположение жилых комплексов, план застройки, срок сдачи, инфраструктура района, варианты оплаты, конкретные планировки, информацию об отделке, ценовое предложение и образец ДДУ, а также список необходимых документов, для его подписания.

В части 3 статьи 4 Закона о долевом участии предусмотрена только письменная форма договора. Оформляется договор в виде сделки. Стоит отметить, что типовой формы данного договора, утвержденной законодательством, не существует, поскольку каждый из договоров, заключаемых с участниками ДДУ отличается своей индивидуальностью, особыми условиями и т.д. Однако не стоит забывать, что существуют обязательные требования, предусмотренные 214 ФЗ, без которых не может обойтись ни один договор ДДУ.

После подписания договора участник ДДУ вносит оплату возможными способами, как правило, это рассрочка, ипотека, материнский капитал, а также стопроцентная оплата и их комбинация. Далее, необходимо осуществить государственную регистрацию договора долевого участия в соответствии с существующим законодательством, а именно ст. 48 № 218-ФЗ от 13.07.2015 г²⁴. Для данного договора требуется обязательная государственная регистрация, что подразумевает проверку Росреестром застройщика и правомерности строительства, а также исключает риск "двойных" продаж (продажи одного объекта жилой недвижимости нескольким лицам) и делает договоры и права публично зарегистрированными.

В статье 48 Закона о государственной регистрации недвижимости содержатся особенности регистрации договора участия в долевом строительстве. Предлагаем более подробно их рассмотреть:

- регистрация осуществляется по совместному заявлению застройщика и участника долевого строительства;

- регистрация первого договора участия в долевом строительстве. Для заключения первого договора ДДУ застройщику необходимо предоставить следующий пакет документов:

- разрешение на строительство. Застройщик вправе не представлять разрешение на строительство. В случае, если разрешение на строительство не представлено, то орган регистрации получает разрешение на строительство путем отправления запроса в единую информационную систему жилищного строительства;
- план создаваемого многоквартирного дома;
- проектная декларация. Как и разрешение на строительство, застройщик не обязан представлять проектную декларацию, но

²⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2015. N 29 (часть I). Ст. 4344.

как правило застройщики ее предоставляют;

- заключение контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", выданное не ранее чем за шестьдесят дней до дня представления заявления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- списки граждан, имеющих право на приобретение стандартного жилья, которое построено или строится на земельных участках единого института развития в жилищной сфере или на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, которыми единый институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, и которые переданы в безвозмездное пользование либо аренду для строительства стандартного жилья, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, либо аренду для строительства в минимально требуемом объеме стандартного

жилья, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья и иного жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства";

- для государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве документы, перечисленные выше не предоставляются. В случае, если есть договор страхования или договор поручительства банка (заключаются в отношении каждого из участников ДДУ), то тогда данные документы требуется предоставить;

- договор залога права требования. В случае, если участник ДДУ приобретает объект строительства на предоставленные банком кредитные средства;

- в случае, если гражданин - участник состоит в браке, то потребуется нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение такой сделки другим супругом. Если же оба супруга являются участниками долевого строительства по одному договору, то нотариальное согласия не требуется²⁵.

Считаем важным обратить внимание на тот момент, что регистрация договора долевого участия требует оплаты государственной пошлины в соответствии с п.30 ст.333.33 НК РФ для физических лиц в размере 350 рублей, а для организаций в размере 6000 рублей²⁶.

В регистрации договора долевого участия в строительстве может быть отказано, если:

- на данное помещение уже зарегистрирован иной договор участия в долевом строительстве с другим дольщиком;

²⁵ "Семейный кодекс Российской Федерации" от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 18.03.2019) "Собрание законодательства РФ", 01.01.1996, N 1, ст. 16.

²⁶ "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.01.2019) "Собрание законодательства РФ", 07.08.2000, N 32, ст. 3340.

- у застройщика отсутствует, либо он не предоставил договор страхования ответственности;

- застройщик не имел права заключить договор участия в долевом строительстве.

На основании вышеизложенного, можно сказать, процедура регистрации договора ДДУ защищает дольщика от недобросовестности застройщика, так как регистрация договора долевого строительства подразумевает для участника долевого строительства противопоставления своих прав по договору третьим лицам. Однако на практике, встречаются случаи, когда застройщик уклоняется от регистрации договора. Так, гражданин В. обратился в суд с иском к застройщику с целью принуждения к регистрации договора участия в долевом строительстве. Между сторонами был заключен договор долевого строительства от 29 октября 2010 года. Истец неоднократно направлял предложения о регистрации договора в застройщика, но ответа так и не поступало. Суды первой и апелляционной инстанции отказали в удовлетворении требований, но Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила апелляционное определение, и в своем определении от 21 июня 2016 г. N 5-КГ16-91 привела положение о том, что необходимыми и достаточными условиями для удовлетворения требований участника долевого строительства о государственной регистрации договора долевого участия в строительстве являются соблюдение надлежащей формы такого договора, отсутствие препятствий для его регистрации и уклонение ответчика от такой регистрации. Также Судебная коллегия обратилась к пункту 2 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации, «если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе

вынести решение о регистрации сделки». В этом случае сделка регистрируется на основании решения суда²⁷.

Таким образом, порядок заключения договора ДДУ можно разделить на три этапа:

- 1 этап - подбор объекта недвижимости;
- 2 этап - подписание договора ДДУ на определенных условиях;
- 3 этап - регистрация договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

²⁷ Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 июля 2017 г.) // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс» (дата обращения 11.03.2019).

3. Содержание договора участия в долевом строительстве и ответственность сторон по нему

3.1. Права, обязанности и ответственность застройщика

Термин "застройщик" встречается в различных нормативных правовых актах, в научных работах и юридической периодике. Мы определим понятие застройщика, его права, обязанности, а также его ответственность.

Нормативные правовые акты содержат несколько понятий "застройщик". Так, например, одним из основных документов в области строительства является Градостроительный кодекс РФ. В п. 16 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ²⁸ дано понятие застройщика, - это физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством РФ, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

²⁸ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 16.

Понятие «застройщик» дает и Федеральный закон об участии в долевом строительстве, который в п. 1 ст. 2 определяет застройщика как хозяйственное общество:

- которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

- которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства"²⁹, пп. 15 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации³⁰ случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

- наименование которого содержит слова "специализированный застройщик".

Как видим, наиболее широкое понятие застройщика дается в Градостроительном кодексе РФ, а наиболее узкое, с указанием специфических черт и требований - в Федеральном законе об участии в

²⁹ Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О содействии развитию жилищного строительства" // Собрание законодательства РФ. 2008. N 30 (ч. 2). Ст. 3617.

³⁰ "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147.

долевом строительстве. В дальнейшем мы будем использовать понятие застройщика, закрепленное в Законе о ДДУ.

После заключения договора участия в долевом строительстве у сторон возникают взаимные права и обязанности.

Рассмотрим основные права застройщика:

а) право на привлечение денежных средств участника ДДУ для целевого использования (при соответствии застройщиком требованиям, установленными законом);

б) право на привлечение денежных средств с использованием эскроу счета.

в) право на односторонний отказ от исполнения договора;

г) право на признание себя банкротом.

Так, согласно ст. 18 Закона о долевом участии в строительстве в качестве целей для привлечения денежных средств закреплено 20 пунктов.

Основные из них:

- строительство самого объекта недвижимости;
- платежи с целью приобретения земельного участка в собственность для возведения на нем объекта, либо уплата арендной платы;
- подготовка проектной документации и инженерных изысканий;
- плата за подключение объектов недвижимости к сетям инженерно – технического обеспечения;
- уплата основной суммы займа, а также процентов по целевому кредиту;
- другие цели, связанные с исполнением обязательств по договору ДДУ.

С 1.07.2018 застройщик получил право на привлечение денежных средств с использованием счета эскроу. Понятие закреплено в ст. 860.7 ГК РФ: «По договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях их передачи

другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты - бенефициару. Распоряжение денежными средствами, находящимися на счете эскроу, невозможно как бенефициару, так и депоненту, за исключением случаев, предусмотренных законом». Особенности применения счета-эскроу перечислены в ст.15.4 и 15.5 Закона об участии в долевом строительстве.

Перечислим основные из них:

- банк предоставляет застройщику целевой кредит для возведения объекта. Застройщик представляет отчеты банку по отдельным этапам работ;
- деньги участников долевого строительства вносятся на специальный эскроу-счет и блокируются. Застройщик получит их, лишь, когда закончит дом и передаст дольщикам ключи;
- проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку не выплачивается;
- возможен односторонний отказ участника долевого строительства по следующим основаниям: признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства либо вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика³¹. В данном случае предусматривается страхование возмещение на основании п.3 ст.12.1. ФЗ "О страховании вкладов в банках Российской Федерации" Федеральный закон от 23.12.2003 N 177-ФЗ в 100 процентном размере, но не более 10 млн. рублей.

³¹ Трапезников В.А. Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (постатейный). М.: Проспект, 2018. С. 480.

Однако, изменения, внесенные Законом № 478-ФЗ 214 ФЗ предусматривают, обязательное использование эскроу-счетов для всех ДДУ, представленных на государственную регистрацию после 01.07.2019. Данное положение коснется только тех застройщиков, которые получили разрешение на строительство после 1.07.2018 года. Те застройщики, получившие разрешение до 1.07.2018 могут заключать договоры долевого участия в строительстве без использования эскроу-счетов, т.е. по старой схеме. Так, в 2017 году было получено разрешений на строительство примерно на 80 млн. квадратных метров, а к 1 июля 2018 данный показатель возрос до 130 млн. квадратных метров жилья. Мы делаем вывод, что застройщики «набрали» разрешений «прозапас» и этих разрешений хватит примерно на ближайшие 2 года.

Данная новелла - это, по сути, одна из форм обеспечения исполнения обязательств застройщика (наряду со страхованием и поручительством), однако с юридической точки зрения это не так, поскольку договор счета эскроу не является способом обеспечения сделки, а выступает как отдельный договор³².

Застройщик на основании ч. 4 и ч. 5 ст. 5 ФЗ №214 имеет право отказаться от исполнения договора ДДУ в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение

³² Доля Г. Новое в Законе о долевом строительстве // Жилищное право. 2018. N 8. С. 8.

двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

Застройщик, как и другие юридические лица подвергается риску неспособности исполнять свои обязательства перед кредиторами. В связи с этим у застройщика возникает право признать себя банкротом. Все общие процедуры банкротства регулируются Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"³³ (далее - Федеральный закон о банкротстве).

Однако в отношении застройщиков, привлекающих денежные средства и (или) имущество участников строительства, в Федеральном законе о банкротстве предусмотрен ряд специальных норм - параграф 7 "Банкротство застройщиков".

Арбитражный суд, принимая к рассмотрению дело о банкротстве застройщика, открывает конкурсное производство. Процедуры наблюдения и финансового оздоровления в данном случае не применяются (п. 2.7 ст. 201.1 Федерального закона о банкротстве).

Для учета разных требований в общем реестре требований кредиторов, сформированном конкурсным управляющим в рамках дела о банкротстве, выделяется реестр требований участников строительства (п. 3 ст. 201.4 Федерального закона о банкротстве).

К основным обязанностям застройщика следует отнести:

- а) создание – постройка недвижимого имущества (многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости);
- б) передача участнику ДДУ недвижимости (построенного объекта недвижимого имущества).

В юридической литературе предлагается обязанности застройщика подразделить на четыре группы:

³³ Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 27.12.2018) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2002. N 43. Ст. 4190.

- а) предварительные обязанности до начала привлечения денежных средств участников долевого строительства;
- б) обязанности по обеспечению строительства объекта долевого участия и его передаче;
- в) обязанность по информированию участников ДДУ;
- г) обязанности в связи с ненадлежащим исполнением обязательства³⁴.

Предлагаем более подробно рассмотреть данную классификацию.

Предварительные обязанностям мы предлагаем отнести следующие обязанности:

- приобретение застройщиком в собственность земельного участка для строительства либо участок должен находиться во владении и пользовании на праве аренды;

- получение разрешения на строительство;

- опубликование, размещение и (или) представление проектной декларации;

- соответствие застройщика требованиям Закона о долевом строительстве, которые предусмотрены в ч.2 ст.3 данного закона, а именно:

а) наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации;

б) размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от проектной стоимости строительства;

в) должны отсутствовать обязательства по кредитам, займам, ссудам, (исключением являются целевые кредиты);

г) отсутствуют обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц;

д) застройщик соблюдает нормативы финансовой устойчивости;

³⁴ Сокол П.В. Договор участия в долевом строительстве: Учебно-практическое пособие. М.: Ось-89, 2015. С. 48.

е) в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица – застройщика и процедуры, применяемые при банкротстве юридического лица.

Теперь предлагаем рассмотреть обязанности по обеспечению строительства объекта долевого участия и его передаче. Работы по строительству могут быть осуществлены как самим застройщиком, так и с помощью привлечения третьих лиц. Объект строительства должен быть построен в установленный договором срок. В случае задержки строительства дома застройщику необходимо предупредить об этом участника ДДУ согласно ч.3 ст.6 ФЗ №214 не позже чем за два месяца до истечения планируемого срока завершения работ об этом и предложить ему внести изменения в договор. По завершению строительства застройщику для того чтобы передать недвижимость в собственность участнику ДДУ необходимо получить разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Только после его получения застройщик имеет право передать построенный объект недвижимости дольщику. Передача объекта строительства происходит на основании документа – передаточного акта, который подписывается обеими сторонами и является подтверждением передачи объекта другой стороне. Данное положение закреплено в ФЗ №214, а именно в п.1 ст.12.

К следующей обязанности застройщика отнесем обязанность по открытию расчетного счета в уполномоченном банке для осуществления расчетов с различными контрагентами. При этом расчетный счет у застройщика должен быть только один (ч.2.3 ст. 3 ФЗ №214).

Также стоит отметить обязанность застройщика по обязательным отчислениям в компенсационный фонд, созданный на основании 218 ФЗ в размере 1,2 процента от цены каждого заключенного договора. В случае увеличения цены по договору на застройщика будет возложена новая обязанность – это уплата взносов в компенсационный фонд пропорционально увеличению цены по договору (ч.2 ст.5 ФЗ№214).

Теперь рассмотрим обязанность застройщика по информированию участников ДДУ. Так, в соответствии со ст.3.1 ФЗ № 214 застройщики должны обеспечить доступ к информации о своей деятельности путем создания сайта, на котором размещаются разрешительные документы, проектная документация, сведения об уплате взносов в компенсационный фонд, фотографии объекта и т.д.

Невыполнение обязанностей либо ненадлежащее исполнение обязанностей влечет ответственность застройщика.

Ответственность застройщика может быть предусмотрена как нормами договора, так и прямо отражена в законе.

Ответственность застройщика многоквартирного жилого дома предусмотрена Федеральным законом об участии в долевом строительстве. В Федеральном законе об участии в долевом строительстве для застройщика предусмотрены следующие виды гражданско-правовой ответственности.

1. Неустойка. Уплачивается при нарушении застройщиком сроков передачи жилого помещения (ч. 2 ст. 6). Неустойка может быть также предусмотрена договором долевого участия, тогда она будет именоваться договорной. Договорная неустойка не может уменьшать законную.

2. Возмещение убытков (ст. 10). Застройщик обязан возместить участнику долевого строительства убытки сверх неустойки в случае ненадлежащего исполнения своих обязательств по договору.

3. Расторжение договора по инициативе участника долевого строительства в определенных случаях согласно ст. 9 Закона о ДДУ.

На основании иных законодательных актов застройщик может быть привлечен к дополнительным мерам ответственности:

- 1) возмещение морального вреда на основании п. 1 ст. 28 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", если участником долевого строительства является физическое лицо;

2) уплата штрафа в соответствии с п.6 ст.13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" за отказ в соблюдении требований о выплате неустойки в добровольном порядке в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу гражданина - потребителя.

3) возмещение судебных расходов на основании ст. 98 ГПК РФ³⁵ и ст. 110 АПК РФ³⁶.

Застройщик может быть привлечен также к административной ответственности на основании статьи 14.28 КоАП за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости³⁷. И как крайняя мера, применяемая в отношении застройщиков по Федеральному закону об участии в долевом строительстве, - привлечение к уголовной ответственности по ст. 200.3 УК РФ³⁸ за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Таким образом, действующее законодательство предусматривает в основном обязанности застройщика, при этом основными из них являются строительство многоквартирного дома, передача квартиры участнику долевого строительства. К основным правам застройщика относится право на привлечение денежных средств участника ДДУ как с использованием эскроу счетов, так и без его использования, право на односторонний отказ от исполнения договора, право на признание себя банкротом.

³⁵ "Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.12.2018) // "Собрание законодательства РФ", 18.11.2002, N 46, ст. 4532.

³⁶ "Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.12.2018) // "Собрание законодательства РФ", 29.07.2002, N 30, ст. 3012.

³⁷ "Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 01.04.2019) // "Собрание законодательства РФ", 07.01.2002, N 1 (ч. 1), ст. 1.

³⁸ "Уголовный кодекс Российской Федерации" от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 01.04.2019) // "Собрание законодательства РФ", 17.06.1996, N 25, ст. 2954.

Ответственность застройщика предусмотрена Законом об участии в долевом строительстве и Законом о защите прав потребителей, а также Кодексом об административных правонарушениях и Уголовным кодексом.

3.2. Права, обязанности и ответственность участника долевого строительства

В современной России развитие жилищного строительства и обеспечение населения качественным и доступным жильем является одной из приоритетных социально-экономических задач государства. Очевидная сложность финансирования строительства жилья (даже для государства) послужила толчком для развития строительства на долевых началах.

В соответствии с п. 1 ст. 1 Закона об участии в долевом строительстве участниками долевого строительства являются граждане и юридические лица, вложившие денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве.

Предлагаем провести правовой анализ участника долевого строительства - гражданина, желающего заключить такой договор.

Для заключения договора долевого строительства гражданин должен обладать правосубъектностью - правоспособностью и дееспособностью.

Иностранцы граждане и лица без гражданства имеют право принять участие в долевом строительстве, могут приобретать в собственность объекты недвижимости, в том числе и посредством участия в долевом строительстве³⁹. Мы согласны с приведенной точкой зрения, основываясь на анализе нормы, содержащейся в абз. 4 п. 1 ст. 2 ГК РФ, в соответствии с которой правила, установленные гражданским законодательством,

³⁹ Багамаева А.М. Участник долевого строительства - сторона договора участия в долевом строительстве // Закон и право. 2017. N 1. С. 32.

применяются к отношениям с участием иностранных граждан и лиц без гражданства.

Индивидуальные предприниматели также могут принимать участие в долевом строительстве, при этом они не могут являться застройщиками.

К основным правам участника долевого строительства относят:

1) право одностороннего отказа от исполнения договора в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве. А именно:

- нарушение срока передачи объекта недвижимости предусмотренным договором более чем на 2 месяца;
- неисполнение гарантий по качеству работ;
- существенное нарушение требований по качеству объекта.

Перечень оснований одностороннего отказа от исполнения договора является открытым;

2) право расторжения договора в судебном порядке в случаях, установленных в ч. 1 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве. К таким случаям законодатель относит:

- прекращения или приостановления строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- существенное изменение общей площади жилого помещения (более чем на 5 процентов от изначальной);
- изменение назначения общего имущества и нежилых помещений;

3) право на ознакомление со сведениями об организации – застройщике. Так, 1 января 2017 г. были введены изменения, благодаря которым значительно порядок получения сведений был упрощен. Дольщику для проверки правомерности деятельности застройщика предоставлена возможность ознакомиться с информацией о компании-застройщике путем выхода в интернет. Застройщик обязан обеспечить

свободный доступ к информации посредством ее опубликования на своем сайте (ст. 3.1 ФЗ N 214-ФЗ). Гражданину необходимо перейти на официальных сайт строительной фирмы, на котором и должна публиковаться информация. Считаем, что данное изменение направлено на защиту участника ДДУ. Стоит отметить, что ранее –дольщику необходимо было явиться в офис к компании и лично ознакомливаться с документацией, что доставляло значительные неудобства;

4) права, предусмотренные законодательством при использовании счета эскроу. Одним из интересных и обсуждаемых нововведений является появление в рамках долевого строительства – эскроу-счет, под которым понимают специальный счет, открываемый в банке, на котором замораживаются деньги дольщика на период строительства дома, и передаются застройщику только после того, как тот исполнит свои обязательства перед дольщиком. Так, с 1.07.2018 года гражданин вправе заключить договор участия в долевом строительстве с использованием эскроу-счетов. Введение подобных изменений связано с многочисленными обращениями граждан – участников долевого строительства по проблемным объектам строительства, когда объект строительства вовсе остановился на стадии открытого котлована либо остается недостроенным на протяжении нескольких лет. Таким образом, появилась проблема «обманутых дольщиков». На наш взгляд данное нововведение будет способствовать защите прав дольщиков, поскольку:

1. Теперь денежные средства участника ДДУ будут застрахованы в стопроцентном размере до 10 млн. рублей.
2. Застройщики, будут реже задерживать сдачу объекта. Во-первых, они будут вынуждены пользоваться «дорогими» банковскими деньгами. Во-вторых, у них появляется доступ для получения дополнительных средств в случае их нехватки.
3. Мелкие и средние компании, у которых нет запаса финансовой прочности, уйдут с рынка. Поясняется это тем, что банки не

«резиновые» и кредитовать мелкие организации, скорее всего, не будут.

Считаем, что данное изменение сможет исправить ситуацию на рынке недвижимости и максимально защитить права дольщиков. Однако, данные изменения защищают лишь только тех участников, которые заключат договор только после 1.07.2019 и только с тем застройщиком, разрешение которым было получено с 1.07.2018 г. Вопрос с нынешними обманутыми дольщиками и объектами незавершенного строительства остается не решенным;

5) право на получение компенсации при банкротстве застройщика. Создание компенсационного фонда – еще один шаг законодателя на пути защиты прав дольщиков. Так, согласно п.1 ст.10 ФЗ N-219 «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 года введены обязательные отчисления в размере 1,2 % застройщиком от согласованной цены каждого договора в компенсационный фонд для поддержки участника ДДУ, при несостоятельности (банкротстве) застройщика. Дольщику предоставляется два варианта: получение компенсации (денежное возмещение) либо квартиру в доме, которую должен достроить другой застройщик. Выбор между этими двумя способами осуществляет общее собрание участников долевого строительства, проводимое в соответствии с правилами закона 214 ФЗ, когда застройщик становится банкротом. Во втором случае механизм работает следующим образом: деньги выделяются новому застройщику для завершения строительства, а фонд обязуется контролировать продолжение работ и целевое использование застройщиком средств. В свою очередь, застройщик обязан отчитываться перед Фондом об исполнении обязательств до завершения строительства;

б) право наследования прав и обязанностей по основному договору долевого строительства.

Права и обязанности участника долевого строительства по договору переходят к его наследникам, застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Следует особо обратить внимание на то обстоятельство, что в наследственную массу входят права и обязанности участника не по предварительному, а по основному договору участия в долевом строительстве жилья. Об этом и свидетельствует судебная практика. Так, между гражданкой К. – матерью истицы был заключен предварительный договор с компанией – застройщиком. После смерти матери, дочерью было подано исковое заявление в суд и включении в наследственную массу квартиры, предусмотренной предварительным договором и признании права собственности на нее. Однако истице было отказано решением Щербинского районного суда г. Москвы от 09.06.2017г. Далее ею была подана апелляционная жалоба на решение суда инстанции. Однако, апелляционная инстанция вынесла Апелляционное определение Московского городского суда от 16.10.2017⁴⁰, в котором было оставлено в силе решение Щербинского районного суда г. Москвы от 09.06.2017. Таким образом, вышеназванным решением отказано в удовлетворении искового заявления гражданке К. к компании-застройщику о включении в наследственную массу, признании права собственности на квартиру. Судебная коллегия отмечает, что предмет предварительного договора является заключение в будущем основного договора. На наш взгляд, такая позиция судов соответствует гражданскому законодательству РФ о правовой природе предварительного и основного договоров.

Рассмотрим основные обязанности участника долевого строительства, к которым относятся:

⁴⁰ Апелляционное определение Московского городского суда от 16.10.2017 по делу N 33-35331 // [Электронный ресурс]. - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс» (дата обращения 17.03.2019).

- 1) обязанность уплатить обусловленную договором цену;
- 2) обязанность принять объект долевого строительства после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

Как мы уже выяснили ранее, цена договора является существенным условием. Часть 1 статьи 5 Закона о долевом строительстве содержит определение категории "цена договора". Уплатить обусловленную договором цену участник долевого строительства может только денежными средствами, законодатель не предусматривает возможность оплаты цены неденежными средствами, например, ценными бумагами.

Второй основной обязанностью участника долевого строительства является обязанность принять объект долевого строительства после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче. Форма передаточного документа не закреплена на законодательном уровне.

Сам термин "участник" в исследуемой сфере правоотношений представляется неудачным как с точки зрения теории, так и с точки зрения практики. Толковый словарь русского языка Т.Ф. Ефремовой называет участником того, кто принимает или принимал участие в чем-либо, в каком-либо предприятии, деле. Как показано выше, участник долевого строительства несет лишь обязанность уплатить цену по договору и принять объект долевого строительства (получить права на объект недвижимости). Какого-либо непосредственного участия в строительстве или иных действиях, связанных с реализацией проекта строительства, такой "участник" в подавляющем большинстве случаев не принимает. То есть фактически участник долевого строительства в долевом строительстве не участвует.

У участника долевого строительства предусмотрена ответственность за оплату цены договора. Если же оплата не будет произведена в

установленные договором либо законом сроки, то застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор ДДУ и потребовать выплату пеней (неустойки) за каждый день просрочки. При этом, застройщик обязан уведомить участника ДДУ о наличии образовавшейся задолженности. По закону застройщик может расторгнуть договор в случае, когда просрочка платежа составила два и более месяцев либо дольщик нарушил график оплаты три раза, либо более за один календарный год. В связи с этим, в подобном случае участнику ДДУ следует уведомить застройщика о возможной просрочке оплаты и договориться об установлении разумного срока (как правило - продолжительностью от одного месяца до трех).

Подводя итоги, отметим следующее.

1. Участниками долевого строительства могут быть граждане, в том числе иностранные граждане и лица без гражданства, а также граждане - индивидуальные предприниматели и юридические лица.

2. Основными правами участника долевого строительства являются право одностороннего отказа от исполнения договора в случаях, предусмотренных законодательством РФ, право расторжения договора в судебном порядке при наличии оснований, предусмотренных законодательством РФ, право на ознакомление с документами компании – застройщика, право на заключение договора ДДУ с использованием эскроу-счета, право на получение компенсации из компенсационного фонда. Кроме того, гражданину - участнику долевого строительства принадлежит право наследования прав и обязанностей по основному договору долевого строительства.

3. Основными обязанностями участника долевого строительства являются обязанности: уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

4. Ответственность участника ДДУ предусмотрена Законом об участии в долевом строительстве и подразумевает собой право на расторжение договора и требование выплаты неустойки застройщиком.

Заключение

Таким образом, путем решения поставленных задач, мы достигли цели работы. В первую очередь была рассмотрена правовая природа договора, а именно общая характеристика и правовое регулирование.

Можно сделать вывод, что договор участия в долевом строительстве представляет собой самостоятельную форму договора, которая носит взаимный, возмездный, консенсуальный и комплексный характер, выраженный в письменной форме и оформленный в виде сделки. Признаки договора участия в долевом строительстве, выражающие его правовую природу, позволяют обусловить рассмотрение договора в качестве самостоятельного в системе гражданских договоров.

Что же касается правового регулирования, то данный договор не имел четко определенного законодательного регулирования до 30.12.2004 года. В 2004 году и был принят действующий ныне с изменениями Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ. На сегодняшний день данный закон претерпел множество изменений, которые направлены на защиту прав участников ДДУ. Последние же поправки к закону, вступившие в силу в 2018 году, вовсе существенно изменили данный договор.

Далее мы рассмотрели существенные условия договора и порядок его заключения. Для договора ДДУ можно определить следующие существенные условия:

- конкретный объект;
- срок передачи квартиры дольщику.
- цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
- гарантийный срок на объект долевого строительства;
- способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Порядок заключения договора ДДУ можно разделить на три этапа:

- 1 этап - подбор объекта недвижимости;
- 2 этап - подписание договора ДДУ на определенных условиях;
- 3 этап - регистрация договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Затем были рассмотрены основные права и обязанности сторон, а также их ответственность.

Действующее законодательство предусматривает обязанности застройщика, основными из которых являются строительство многоквартирного дома и передача квартиры участнику долевого строительства. К основным правам застройщика относится право на привлечение денежных средств участника ДДУ как с использованием эскроу счетов, так и без его использования, право на односторонний отказ от исполнения договора, право на признание себя банкротом. Ответственность за нарушение обязательств по договору предусмотрена для обеих сторон договора. Привлечение к ответственности как застройщика, так и участника ДДУ возможно, как по договору, так и по закону. Законами, регулирующие порядок привлечения к ответственности застройщика в данной сфере являются ФЗ №214 Об участии в долевом строительстве, а также Закон о защите прав потребителей, Кодекс об административных правонарушениях РФ и Уголовный кодекс РФ.

Основными правами участника долевого строительства являются право одностороннего отказа от исполнения договора в случаях, предусмотренных законодательством РФ, право расторжения договора в судебном порядке при наличии оснований, предусмотренных законодательством РФ, право на ознакомление с документами компании – застройщика, право на заключение договора ДДУ с использованием эскроу-счета, право на получение компенсации из компенсационного фонда. Кроме того, гражданину - участнику долевого строительства принадлежит право наследования прав и обязанностей по основному

договору долевого строительства. Основными обязанностями участника долевого строительства являются: уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства. Ответственность участника ДДУ предусмотрена Законом об участии в долевом строительстве и подразумевает собой право на расторжение договора и требование выплаты неустойки застройщиком.

Таким образом, считаем, что тема долевого участия в строительстве довольно актуальна на сегодняшний день и достаточно обширна. На наш взгляд, в данной работе мы достаточно подробно рассмотрели основные теоритические и практические вопросы договора, проанализировали действующее законодательство в данной сфере и выявили проблемы, возникающие вследствие использования такого способа приобретения жилья как ДДУ.

Список используемой литературы

Нормативно-правовые акты

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
3. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018, с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.
4. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 16.
5. "Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.12.2018) // "Собрание законодательства РФ", 18.11.2002, N 46, ст. 4532.
6. "Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.12.2018) // "Собрание законодательства РФ", 29.07.2002, N 30, ст. 3012.
7. "Семейный кодекс Российской Федерации" от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 18.03.2019) "Собрание законодательства РФ", 01.01.1996, N 1, ст. 16.
8. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.01.2019) "Собрание законодательства РФ", 07.08.2000, N 32, ст. 3340.

9. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
10. "Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 01.04.2019) // "Собрание законодательства РФ", 07.01.2002, N 1 (ч. 1), ст. 1.
11. "Уголовный кодекс Российской Федерации" от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 01.04.2019) // "Собрание законодательства РФ", 17.06.1996, N 25, ст. 2954.
12. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 40.
13. Федеральный закон от 25.12.2018 N 478-ФЗ "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" // "Собрание законодательства РФ", 31.12.2018, N 53 (часть I), ст. 8404.
14. Федеральный закон от 01.07.2018 N 175-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "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" // "Собрание законодательства РФ", 09.07.2018, N 28, ст. 4139.
15. Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «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» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2017. № 31 (Часть I). Ст. 4767.
16. Федеральный закон от 23.12.2003 N 177-ФЗ (ред. от 28.11.2018) "О страховании вкладов в банках Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // "Собрание законодательства РФ", 29.12.2003, N 52 (часть I), ст. 5029.
17. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2015. N 29 (часть I). Ст. 4344.
18. Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О содействии развитию жилищного строительства" // Собрание законодательства РФ. 2008. N 30 (ч. 2). Ст. 3617.
19. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 27.12.2018) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2002. N 43. Ст. 4190.
20. Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 18.03.2019) "О защите прав потребителей" // Собрание законодательства РФ. – 1996. - N 3. - Ст. 140.

Научная и учебная литература

1. Биньковская А.А. Является ли договор участия в долевом строительстве публичным договором либо договором присоединения? / А.А. Биньковская // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управлением. – 2017. – №10. – С. 75–80.
2. Бунина Н.В. Договор долевого участия в строительстве как договор о выполнении работ / Н.В. Бунина // Юрист. – 2017. – № 7. – С. 60.
3. Горбачев С. Г. Правовая природа договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости и его место среди иных видов договоров // Адвокат. 2017. № 4.

4. Доля Г. Новое в Законе о долевом строительстве // Жилищное право. 2018. N 8. С. 7 - 14.
5. Марьянкова Н. Споры из договора долевого участия в строительстве / Н.Марьянкова // ЭЖ– Юрист. – 2017. – № 1. – С. 4.
6. Маштакова Н.А. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития: Дис. канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2012. С. 104 // СПС «КонсультантПлюс», 2019.
7. Мельник В. В. Договоры о долевом участии в строительстве // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2017. № 2. С. 187.
8. Оганесян В.Г. Договор участия в долевом строительстве: проблемы теории и практики // Эволюция российского права: материалы XVI Международной научной конференции молодых ученых и студентов. Уральский государственный юридический университет. 2018. С. 174-175.
9. Петрухин М. В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости: автореф. дисс. канд. юрид. наук. М., 2011. С. 14. // СПС «КонсультантПлюс», 2019.
10. Романец Ю. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве? / Ю. Романец // Хозяйство и право. – 2017. – № 3. – С. 77.
11. Свирин Ю.А. Договор участия в долевом строительстве: проблемы теории и практики / Ю.А. Свирин // Ученые труды Российской Академии Адвокатуры и Нотариата. – 2017. – №2(45). – С. 97–102.
12. Соболев Д.А. О «публичности» договора участия в долевом строительстве / Д.А. Соболев // Труды СГА. – 2017. – № 6. – С. 39–45.
13. Сокол П.В. Договор участия в долевом строительстве: Учебно-практическое пособие. М.: Ось-89, 2015. С. 48.
14. Трапезников В.А. Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации" (постатейный). М.: Проспект, 2018. 560 с.

15. Щегуренкова А.С. Правовое регулирование договора долевого участия в строительстве // Устойчивое развитие науки и образования. 2018. № 11. С. 106-108.
16. Шестакова М. Поправки в сфере долевого участия в строительстве. Что изменится для застройщиков и дольщиков? // ЭЖ-Юрист. 2019. N 4. С. 3.

Материалы судебной практики

1. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ. -2014- N3.
2. Апелляционное определение Московского городского суда от 16.10.2017 по делу N 33-35331 // [Электронный ресурс]. - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
3. Определение Судебной коллегии ВС РФ по гражданским делам от 4 июля 2017 г. № 78-КГ17-26 // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
4. Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 июля 2017 г.) // [Электронный ресурс]. - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».