

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)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль))

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на Договор об участии в долевом строительстве объектов недвижимости
тему в соответствии с российским законодательством.

Обучающийся

А.С.Жирнов

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юридич. наук, доцент А.В.Сергеев

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2024

Аннотация

В настоящее время нормы гражданского законодательства содержат Положения детально регламентирующие правоотношения, связанные с долевым строительством, однако в практике есть огромное количество вопросов, требующих тщательной проработки и анализа. Проблемами, являются установление ответственности в случае нарушения сроков в договоре долевого строительства, а также безопасность и эффективность процедуры регистрации договора долевого строительства. Эти и некоторые другие проблемы раскрываются в моем исследовании.

Целью бакалаврской работы является сравнительно-правовой анализ договора долевого строительства и других договоров, как институтов гражданского права в соответствии с действующим законодательством и юридической наукой, выявление проблем применения и перспективы развития договора долевого строительства и других договоров в современных условиях РФ.

Для достижения указанной цели мною был поставлен ряд задач:

- исследовать понятие и виды договора долевого строительства;
- других договоров в соответствии с действующим законодательством
- показать особенности прав и обязанностей сторон по договору;
- долевого строительства и других договоров;
- дать правовую характеристику ответственности сторон по договору долевого строительства и других сторон;
- исследовать современное состояние правового регулирования.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1. Общая характеристика договора участия в долевом строительстве..	6
1.1 Сущность и правовая природа договора участия в долевом строительстве.....	6
1.2. Условия и государственная регистрация договора участия в долевом строительстве.....	10
1.3. Содержание договора участия в долевом строительстве	18
1.4. Ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве	27
Глава 2. Особенности исполнения договора участия в долевом строительстве.	
2.1 Особенности расчетов по договору участия в долевом строительстве	29
2.2. Обеспечение исполнения по договору участия в долевом строительств.....	32
Заключение.....	35
Список используемой литературы и используемых источников.....	37

Введение

Актуальность темы исследования. Приобретение жилья путем участия в долевом строительстве является популярным способом для решения жилищных проблем граждан в России, о чем свидетельствуют данные статистики: число договоров долевого участия (ДДУ), заключенных в РФ в 2023 году, выросло на 43,5% по сравнению с 2022 годом, до 1 млн.

По такому договору застройщик обязуется построить недвижимость в определенный срок и передать ее участнику после получения разрешения на эксплуатацию, а участник обязуется принять недвижимость и оплатить стоимость, указанную в договоре. Этот способ покупки жилья стал популярным благодаря государственным программам льготных ставок для определенных групп граждан. Степень научной разработанности. Вопросы, связанные с приобретением жилья посредством договора долевого участия в строительстве, рассматриваются в работах Авакян К. С., Биньковская А. А., Вербина О. Л., Гуреева М. А., Ершов О.Г. и др.

Научная новизна дипломной работы определяется тем, что развивает и уточняет сложившиеся ранее научные представления и практические достижения.

Теоретическая значимость исследования состоит в возможности применения его результатов для устранения некоторых противоречий, которые складываются на практике в процессе использования договора долевого участия в строительстве.

Цель данного исследования - изучение договора долевого участия в строительстве жилых домов, а именно проблемы - обманутых дольщиков.

Предмет исследования – понятие договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости, а именно

многоквартирных жилых домов, его правовая природа, ответственность сторон и их права по данному договору.

Практическая значимость исследования состоит в возможности применения его результатов для решения сложных практических задач, возникающих в процессе правоприменения.

Для достижения указанной цели нами были сформулированы для решения следующие задачи:

- охарактеризовать содержание договора участия в долевом строительстве;
- проанализировать ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве;
- определить особенности договора участия в долевом строительстве;
- проанализировать вопрос обеспечения исполнения по договору участия в долевом строительстве;

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в процессе гражданско-правовых отношений, связанные со строительством.

Теоретическую основу работы составили труды, монографии и учебные пособия таких исследователей как: Акчулпанова Е.Х., Киндеева Е.А., Романец Ю. В. и др.

Методы исследования: общенаучные и частно-научные методы – логические приемы и способы, системно-структурный, формально юридический, сравнительно-правовой методы.

Нормативную основу работы составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс, ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, Закон РФ «О защите прав потребителей» и другие нормативно-правовые акты.

Глава 1 Общая характеристика договора участия в долевом строительстве

1.1 Сущность и правовая природа договора

Некоторые ученые спорят о природе договора участия в долевом строительстве есть ученые, которые считают этот договор отдельным видом договора, и пытаются это обосновать разными доводами, есть же ученые которые напротив считают этот договор подвидом других договоров.

По мнению Н.Н. Брюховецкого, «юридическое лицо, выполняющее любую работу, не может быть стороной договора об инвестиционной деятельности. Однако в долевом договоре то же лицо - допустимый, полноправный, а зачастую единственно возможный контрагент участника долевого строительства. Налицо различие как состава участников этих двух договоров, так и их обязанностей. Поэтому долевой договор не может считаться подвидом договора об инвестиционной деятельности».

[8, с.20].

Как полагает ученый, также и различны цели заключения данных соглашений.

По мнению Е.А Павлодского, этот вид договора можно рассматривать

Во - первых, объединение вкладов (денежные средства одной стороны и услуги по организации строительства другой стороны);

Во - вторых, общая цель у сторон (заключается в строительстве

В - третьих, совместные действия сторон.

С точки зрения автора, каждый вид договора имеет свои особенности и регламентируется законодательством соответствующим образом.

Имеется и противоположная точка зрения. Так, Р.Р. Мифтахов, ссылаясь на В.В. Чубарова, Б.В. Муравьева, Ю.В. Романца, считает, что договоры долевого участия в строительстве «не являются договорами простого товарищества по следующим основаниям:

- цель дольщика - приобретение для потребления, а цель застройщика получение прибыли;
- застройщик не требует от дольщика никакого другого участия;
- дольщик не принимает участия ни в управлении общими делами общества, ни в заключении договоров с третьими лицами;
- дольщику приходится оплачивать не только стоимость строительства причитающейся ему части здания, но и прибыль застройщика;

Условия договора участия в долевого строительстве больше соответствуют условиям договора строительного подряда. Согласно Гражданскому кодексу РФ (ст. 702 ГК РФ), договор подряда заключается между подрядчиком и заказчиком, где подрядчик обязуется возмездно выполнить определенную работу по заданию заказчика.

С другой стороны, договор долевого строительства заключается между дольщиком и застройщиком, где дольщик выбирает объект из предложенных застройщиком, который уже имеет проектную документацию, раскрывающих сущность проекта, в том числе декларацию и результаты государственной экспертизы проектной документации.

Отличие между договором строительного подряда и договором долевого строительства заключается не только в обязанности заказчика предоставить подрядчику земельный участок для строительства, но также и в том, что при участии в долевого строительстве обязанность получения

земельного участка ложится на застройщика, а не на дольщика отличны эти два вида договоров и по форме заключения.

Для субъектов, желающих участвовать в долевом строительстве, предполагается заключение письменного договора, но с условием его регистрации в государственных органах (подлежит государственной регистрации в Росреестре и считается заключенным с момента такой регистрации.). В противовес этому, для договора подряда такая форма, как письменная не является обязательной, тем более не требуется его государственная регистрация.

Форма договора подряда должна соответствовать общим правилам оформления сделок, и в повседневной деятельности используется его простая письменная форма, так как она обеспечивает стабильность гражданских правоотношений между сторонами на длительный срок. [0, с.54].

Согласно положению ст.2 Закона о долевом строительстве под объектом ДДУ не рассматривается конкретное помещение, а является жилое или нежилое помещение, общее имущество в доме или другом объекте недвижимости, которое еще не построено, но является объектом продажи. В то же время, если обращаться к объекту договора строительного подряда, то в него включаются конкретные предприятия, здания, сооружения заказчика.

Застройщик может изменить цену на квартиру, указанную в ДДУ, только в случае, если это предусмотрено условиями ДДУ или законодательством Российской Федерации, например, в случае изменения налогового законодательства.

Соответственно, логика проводимого исследования приводит к выводу о недопустимости отнесения ДДУ к разновидности договора строительного подряда.

Е.Г. Донских проводит интеграцию некоторых смежных договоров, отстаивая позицию о смешанном характере договора.

В первом случае автор, сопоставляя договора (строительного подряда и ДДУ). По договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги, в первом варианте они соотносятся по возмездности. Во втором варианте, эти два договора (договор оказания возмездных услуг и ДДУ) соотносятся по признаку целеполагания сторон, а именно в договоре простого товарищества доли объединяются для совместного вложения денежных средств с целью достижения общей цели, а также поручают застройщику выполнение определенных действий в интересах дольщиков

ДДУ считается двусторонним договором, в котором каждая сторона сделки обещает выполнить свою часть условий сделки: застройщик обязуется построить и передать объект долевого строительства, а другая сторона дольщиков обязуется внести оплату за приобретаемый объект.

ДДУ в отличие от рассмотренных выше договором, с которыми велось сравнение предполагает обязательную письменную форму с обязательной государственной регистрацией в уполномоченных органах регистрации. Только с этого момента договор считается вступившим в силу, и приобретает обязательный характер для его сторон.

Так или иначе, все договорные отношения строятся на условиях возмездности, а вот порядок расчетов определяется условиями договора.[33]

После анализа всего вышеперечисленного, можно сделать вывод, что договор участия в долевом строительстве является самостоятельным видом гражданско-правового договора, несмотря на его некоторую схожесть с отдельными договорами, и характеризуется двусторонним, возмездным характером.

1.2 Условия и государственная регистрация договора участия в долевом строительстве

Договор участия в долевом строительстве (далее - ДДУ) заключается в письменной форме регистрации в Росреестре и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью сторон договора, а в случае нотариального удостоверения такого договора усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.[2]

В случае отсутствия государственной регистрации ДДУ правовые последствия такой сделки не наступают и договор может быть признан недействительным

Государственную регистрацию ДДУ производит Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр) при условии, что разрешение на строительство жилого дома было получено после 01.04.2005 (п. 1 ст. 164, п. 1 ст. 166, п. 1 ст. 168 ГК РФ; ч. 3, 3.1 ст. 4, ст. ст. 17, 27 Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ; ч. 1 ст. 3 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; п. п. 1, 2, 6 Требований, утв. Приказом Росреестра от 17.06.2020 N П/0202; п. 1 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 N 457).

Договор долевого участия регистрируется по заявлению сторон — дольщика и застройщика. Несмотря на фактическую регистрацию в Росреестре, сейчас можно подать документы в его территориальное отделение либо сделать это через ближайший МФЦ. Также возможна электронная регистрация ДДУ в Росреестре: её чаще всего используют при оформлении ипотеки — в этом случае документы направляют через банк, с которым будет заключён ипотечный договор.

Учитывая вышесказанное, в договоре между дольщиком и застройщиком о приобретении квартиры в строящемся доме при заключении договора сторонам предоставлена свобода в вопросе выбора формы, так как она не регламентирована законом, однако, законом установлены обязательные данные, которые играют роль существенных и должны отражаться в положениях договора.

Место и дата заключения договора. Полное наименование и адреса сторон, а также их реквизиты. Для физических лиц - паспортные данные, адрес прописки и проживания, а также банковские реквизиты, для юридических лиц - ИНН, КПП, ОГРН, юридический и почтовый адреса, банковские реквизиты, ФИО представителя и основания для подписи.

Таким условиям относятся, как и в других договорах: место и время заключения договора, полные реквизиты сторон, в том числе тех, кто имеет законом полномочия на подписание, со ссылкой на документ, который уполномочивает совершать определенные действия в рамках договорных отношений.

Дольщик должен в обязательном порядке указать свои полные данные, начиная от ФИО, заканчивая фактическим и юридическим адресом для получения корреспонденции. Для застройщика этот момент очень важен, так как он может уведомлять участника как о промежуточных итогах, так и о сдаче объекта и необходимости подписать акт приема-передачи в определенный срок.

Объект строительства еще одно важное существенное условие договора, по которому можно идентифицировать объект. Причем речь идет о единстве сведений договора об объекте строительства и проектной декларации.

Даже при отсутствии возможности воочию видеть объект, так как он находится на этапе строительства, есть возможность подробно расписать все условия, которые обещает застройщик, в договоре. Это может касаться

условий парковки, наличия или отсутствия ограждений МКД, оформление дворовой территории, оформление подъездов и т.д.

Соответственно, от того, насколько подробно и четко будут изложены все особенности строящегося объекта, насколько будет глубоким описание обязательств застройщика зависит в будущем возможность притязаний по тем или иным вопросам.

Данное описание необходимо, чтобы изначально избежать неоднозначности и исключить пробелы в отношениях к объекту. В том случае, если какие-то моменты были указаны, но не были выполнены застройщиком, дольщик имеет полное право требовать возмещения .

Еще одним условием, которое должно быть отражено в договоре, является срок завершения строящегося объекта, причем он делится на срок окончания стройки и срок передачи жилья по акту приема-передачи.

Если первая дата является больше информативная, то вторая имеет решающее значение - факт принятия самого построенного объекта и подписания акта приема-передачи. Этот срок должен быть четко оговорен, не зависящим от завершения стройки. Хороший пример формулировки: «Застройщик обязуется передать дольщику объект не позднее 12.10.2023».

Данная формулировка, имея строгость и ясность в будущем исключат возможность у застройщика тянуть с передачей жилья, ожидая завершения строительства. Данный факт заранее может обезопасить от ситуаций, когда застройщик откладывает передачу квартиры из-за проблем со сдачей дома, оставляя дольщика без жилья. Затянутый процесс передачи дома может негативно отразиться на дольщиках.[20]

Цена договора, порядок оплаты и сроки оплаты являются важными составляющими при заключении договора. Ввиду того, что данное положение является существенным, без его указания договор считается незаключенным. Стоимость договора складывается из двух составляющих: из затрат на строительство и за услуги строительной компании. Оплату

можно произвести собственными средствами, взять кредит. Стоит обратить внимание, что в некоторых договорах указывают не достоверную сумму покупки, при этом, негативным последствием подобного действия может стать невозможность отстаивать фактическую стоимость построенного жилья в суде, так как только данные, указанные в договоре, обладают юридической силой [19]. Важно отражать в договоре все условия и сроки при заключении договора, чтобы избежать возможные проблемы в будущем.[35]

В некоторых случаях кроме наличного расчета используется средства ипотечного кредита, а потому, при оформлении ипотеки важно уточнить когда она будет выдана, так как в случае просрочки оплаты более чем на 2 месяца, строительная фирма может односторонне расторгнуть договор по статье 5 Закона № 214-ФЗ, также в случае если застройщик нарушил сроки по передаче объекта договора долевого строительства предусмотрена неустойка в размере одной трехсотой ставки ЦБ за каждый просроченный день.

При заключении договора участия в долевом строительстве между Т. и ООО «Агентство Недвижимости ВЕРТИКАЛЬ» сторонами определена цена договора, составляющая 2 600 000 рублей, которая была своевременно уплачена Т. путем внесения единовременного платежа.

В связи с нарушением застройщиком предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства решением Королевского городского суда Московской области в пользу Т. взыскана неустойка.

При расчете цены на жилье нельзя упускать из фокуса возможность ее перерасчета, в случае изменения площади жилья на этапе сдачи. На практике могут встречаться случаи, когда площадь жилья оказывается больше или меньше заявленной в договоре. Разница должна быть компенсирована той или другой стороной [21]. Важно учитывать возможность пересчета цены в случае несоответствия площади. Например, если площадь жилья окажется больше, дольщик должен будет доплатить за излишек, а если площадь меньше, компания обязана вернуть ему деньги.

Допустимый диапазон отклонений без пересчета обычно составляет 0,5–1 квадратных метров. Пункт 2 части 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ устанавливает предельное значение изменений площади — 5% от указанной в проектной документации. Если разница будет больше, дольщик имеет право расторгнуть договор.

Таким образом, важно правильно учитывать возможные изменения площади при заключении сделок по покупке жилья, чтобы избежать дополнительных финансовых затрат или проблем с компанией застройщиком.

Оплата каждого взноса по договору строительства квартиры или дома осуществляется не просто на расчетный счет застройщика, а на специальный эскроу-счет. Деньги находятся на этом счете до момента передачи объекта недвижимости. Важно помнить, что оплату по договору следует начинать только после его регистрации в Росреестре. Эти меры защиты позволяют обеспечить безопасность сделок по строительству и предотвратить возможные мошеннические действия. Таким образом, соблюдение правил по оплате и регистрации договоров обеспечивает надежность и законность сделок в сфере недвижимости.

Благодаря внесению денежных средств на специальный эскроу-счет происходит их сохранность до момента завершения сделки и передачи объекта. Следующим этапом является регистрация договора в Росреестре, только после этого происходит оплата по договору. Подобные правила законодателем были приняты в защиту интересов дольщиков и обеспечение безопасности сделок с недвижимостью.

Баланс прав и интересов, которых пытаются достичь в отношениях застройщик и дольщик предполагает, что, если застройщик не соблюдает свои обязательства, указанные в договоре, технических и градостроительных регламентах или проектной документации, дольщик имеет право выбрать один из вариантов решения проблемы (ст.7 Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ). Учитывая, что правоотношения не складываются одним днем и

зачастую имеют делящийся характер, проблемы с застройщиком могут возникнуть не сразу, поэтому законодателем был предусмотрен гарантийный срок. В случае выявления недостатков в переданном застройщиком объекте, дольщик может обратиться за исправлением данных недостатков в течение гарантийного срока, который составляет пять лет (за исключением инженерного и технологического оборудования, который составляет три года). Как и в любых других общественных отношениях действует правило, гарантийный срок может быть больше установленного законом, если застройщик этого пожелает, но не меньше. Последний несет ответственность за недочеты, выявленные при приемке или после, за исключением случаев, когда проблема возникла не по его вине, а к примеру из-за неправильного использования оборудования или самостоятельного ремонта.

Таким образом, основная часть законодательного массива в области долевого строительства свидетельствует о том, что дольщики имеют законные механизмы защиты своих интересов в случае несоблюдения застройщиком обязательств, а застройщики обязаны обеспечить качество строительства и ответить за обнаруженные недостатки.

В условиях динамичного развития российского общества, и как следствие, правовой системы, стоит заметить, что за последние двадцать лет система регистрации прав на недвижимость в нашей стране претерпела значительные изменения в сторону модернизации. Самым главным изменением в регистрации прав является сокращение времени, необходимого для регистрации прав на недвижимость. Еще совсем недавно, сам процесс регистрации был достаточно длительным (занимать до месяца), и сама процедура была проблематичной, ввиду отсутствия структурности. Сейчас вся система налажена и максимальный срок составляет всего семь рабочих дней для регистрации договоров долевого участия в строительстве.

Все это было реализовано благодаря ведомственной программе цифровой трансформации Росреестра [1], проводимая по сей день, так как охват данной программы обширен. Современная социально-правовая жизнь

предполагает постоянное динамичное развитие и скорости общественных отношений задают тон всем другим отношениям. В этом случае, стоит заметить, что благодаря процессам цифровизации, длительный месячный срок государственной регистрации ДДУ в строительстве был сокращен до трех дней для заявлений, поданных в электронном виде, что положительно отразилось на всей системе регистрации, значительно упростив и ускорив процесс регистрации прав на недвижимость.

Межведомственное взаимодействие и новые системы электронного сотрудничества позволили выстроить систему более оперативного взаимодействия с профессиональными сообществами, включая застройщиков. Стоит ли говорить, что данные тенденции оказали благоприятное воздействие как на сам результат регистрации, сократив сроки, так и снял с повести дня - бюрократические издержки как для граждан, так и для организаций, занимающихся строительством.

При этом для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с дольщиками, застройщиком представляются: разрешение на строительство, проектная декларация, план создаваемого объекта недвижимости, подтверждение оплаты государственной пошлины.

Новые реалии предопределили новые возможности, в частности, новая система электронной регистрации ДДУ была реализована в регистрирующем органе.

Требования к электронной форме договора долевого участия в строительстве, соглашения о внесении изменений в договор, соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, в том числе требования к формату и заполнению форм таких документов, устанавливаются Приказом Росреестра от 17.06.2020 № П/0202.

Одним из ключевых направлений цифровизации в Российской Федерации является предоставление услуг населению в электронном виде. За цифровизацией стоит в первую очередь повышение качества предоставления

услуг, снижение административных барьеров и упрощение процессов обслуживания граждан и юридических лиц [0, с.396].

Электронные сервисы позволяют пользователям существенно ускорить процессы рассмотрения их обращений, а также сократить время ожидания результата услуги.

Стоит ли говорить о том, насколько изменилась система регистрации за последние годы, модернизировав как возможность подачи, так и уменьшив административные барьеры и субъектов, имеющих право на совершение регистрационных действий.

Таким образом, подводя промежуточные итоги исследования, стоит выделить особо значимые моменты, касающиеся формы и государственной регистрации ДДУ.

Во-первых, одним из наиболее значимых изменений стало сокращение времени, необходимого на проведение учетно-регистрационных процедуры, причем подать документы можно посредством нотариуса, который направляет их самостоятельно в Росреестр (с 01.02.2019 нотариусы, регистрирующие сделку с недвижимостью, обязаны бесплатно пересылать документы в электронном виде в Росреестр для регистрации перехода права собственности).

Срок самой регистрации сократился до семи дней, который еще недавно составлял месяц, благодаря широкому применению межведомственного взаимодействия и цифровизации некоторых процессов, причем данный срок применяется к первоначальной регистрации ДДУ, все последующие действия - каждое последующее соглашение о долевом участии будет зарегистрировано в течение пяти дней в соответствии с законодательством.

Во-вторых, осуществление государственной регистрации ДДУ в электронном виде, относительно новая возможность, предоставленная дольщикам.

Как было отмечено выше, Приказом Росреестра от 17.06.2020 № П/0202 была апробирована возможность подачи заявлений в электронном виде, которое должно соответствовать определенным требованиям.

Согласно выше представленному приказу все документы на регистрацию подаются с использованием системы Интернет и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП), которая получается в определенном порядке. Для доступа к государственным услугам онлайн необходима регистрация на Едином портале государственных услуг (ЕПГУ).

Таким образом, соблюдение установленных требований к электронным документам участниками электронной регистрации, является обязательным при регистрации договоров и соглашений в сфере долевого участия в строительстве. Чтобы подать необходимые документы путем системы Интернет на сайте Росреестра через личный кабинет заполняются по форме документы с приложением всех требуемых материалов, в том числе ДДУ в строительстве отправляется на регистрацию в электронном виде. Госпошлина за проведение регистрации оплачивается каждой стороной сделки поровну (по 1/2). После проведения государственным органом регистрации в установленном законом порядке делается запись в реестре, подтвержденная выпиской из ЕГРН, направляемая по готовности заявителю в электронном виде.

1.3 Содержание договора участия в долевом строительстве

Договор долевого участия в строительстве, является обязательным документом, который определяет условия сделки между дольщиком и застройщиком недвижимости, в договоре уточняются права и обязанности сторон – застройщика и дольщика.

Основные права и обязанности застройщика, предусмотрены требованиями Федерального закона 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».

В обязанности застройщика включаются следующие:

Соблюдать требования законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

– Представить и (или) опубликовать в СМИ и (или) разместить в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») проектную декларацию на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

– В установленный законом срок представить проектную декларацию в контролирующий орган и орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

– Хранить оригинал проектной декларации, вносить в нее изменения и опубликовывать их в порядке и сроки, установленные законом;

Представить для ознакомления любому обратившемуся лицу:

– учредительные документы;

– свидетельство о государственной регистрации юридического лица;

– свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

– утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления предпринимательской деятельности;

– аудиторское заключение за последний год осуществления предпринимательской деятельности;

– Представить по требованию дольщика для ознакомления;

- разрешение на строительство;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства
- заключение экспертизы проектной документации;
- проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;

Зарегистрировать договор участия в долевом строительстве, заключенный в письменной форме, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Наряду с залогом земельного участка и строящегося на нем многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, обеспечить исполнение обязательств по передаче жилого помещения дольщику по договору поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанных обязательств.

Довести до сведения дольщиков условия страхования, сведения об обществе взаимного страхования или о страховой организации либо условия поручительства и сведения о поручителе.

Осуществлять страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения дольщику по договору за свой счет.

Использовать денежные средства дольщиков только для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.

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 объект долевого строительства дольщику.

В случае если строительство объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного договором срока направить дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Установленный законом срок направить дольщику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить дольщика о необходимости принятия объект и о последствиях бездействия дольщика, предусмотренных законом.

Передать дольщику застройку, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Передать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности дольщиков на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после его получения.

Уплатить дольщику предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214 договором участия в долевом строительстве неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные сверх неустойки, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору.

В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, при наличии установленных законом оснований, возвратить денежные средства, уплаченные дольщиком в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

Предоставлять в контролирующий орган ежеквартально отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств дольщиков для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в порядке и сроки, установленные законодательством.

Предоставлять в контролирующий орган сведения и документы, которые необходимы для осуществления государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в порядке и сроки, установленные законодательством.

Привлекать денежные средства дольщиков только после получения в установленном порядке разрешения на строительство объекта, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации и государственной регистрации застройщиком права собственности либо договора аренды, договора субаренды, или в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Не опубликовывать в СМИ и (или) не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию, если привлечение денежных средств дольщиков для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы. При этом застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

Привлекать денежные средства дольщиков на основании договора участия в долевом строительстве и только после государственной регистрации такого договора.

В договоре определить цену договора как сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. При этом денежные средства дольщиков, уплаченные по договору в счет оплаты услуг застройщика, можно расходовать по своему усмотрению.

По соглашению сторон изменить цену договора после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

В случае нарушения дольщиками, установленного договором срока внесения платежа застройщик вправе потребовать уплаты неустойки (пени) в установленном законом размере.

В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, в случае просрочки дольщиком внесения платежа более чем на два месяца при единовременном внесении платежа или в случае систематического нарушения участником сроков внесения платежей при внесении платежей в предусмотренный договором период.

Составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства дольщику, при уклонении дольщика от принятия объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе от принятия объекта (за исключением случая, когда составлен акт несоответствия объекта обязательным требованиям).

Дольщик обязан зарегистрировать договор участия в долевом строительстве, заключенный в письменной форме,

в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее орган, осуществляющий государственную регистрацию прав).

Уплатить обусловленную договором цену после проведения государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в порядке и сроки, установленные договором.

Уплатить застройщику предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и договором участия в долевом строительстве неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору.

Уступать право требования по договору участия в долевом строительстве только после уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика

Уступка права требования возможна только до момента передачи объекта недвижимости дольщику стороне дольщика и подписания передаточного акта.

Принять объект долевого строительства, в предусмотренный договором срок, по передаточному акту или иному документу при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, право собственности на объект долевого строительства после подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.[31]

Дольщик может потребовать немедленного возврата денежных средств, а также уплаты в двойном размере процентов от суммы этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных убытков, в случае привлечения денежных средств для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости лицом, не имеющим на это права.

Ознакомиться со следующими документами:

- разрешением на строительство;
- технико-экономическим обоснованием проекта строительства;
многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- проектной документацией, включающей в себя все внесенные изменения;
- документами, подтверждающими права застройщика на земельный участок;
- учредительными документами застройщика;
- свидетельством о государственной регистрации застройщика;
- свидетельством о постановке на учет застройщика в налоговом учете;
- аудиторским заключением за последний год осуществления;
застройщиком предпринимательской деятельности.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства получить от застройщика неустойку (пени) в размере $1/300$ ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Гражданину указанная неустойка уплачивается в двойном размере.

В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта. дольщику в срок, превышающий установленный договором срок

передачи на 2 месяца неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 и ч. 3 ст. 15.1;

- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях неисполнения застройщиком обязанностей,
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства;
- многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- существенного изменения проектной документации;
- строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, существенного изменения размера объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и иного объекта недвижимости;
- в иных установленных федеральным законом или договором .

В случае создания объекта долевого строительства с отступлениями от условий договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов потребовать от застройщика:

- по своему выбору:
- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок
- соразмерного уменьшения цены договора;

– возмещения своих расходов на устранение недостатков;

Несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа

о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7.

Предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства в течение гарантийного срока (не менее 5-ти лет на объект и 3-х лет на технологическое и инженерное оборудование).

Обратиться в суд о взыскании на предмет залога не ранее чем через 6 месяцев после:

– наступления предусмотренного договором срока

передачи;

застройщиком объекта долевого строительства;

– прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Обратиться в контролирующий орган с обращением, заявлением о фактах нарушений требований законодательства в области долевого строительства.

1.4 Ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве

Между дольщиками и застройщиками, первые сталкиваются с нарушениями со стороны застройщика, при нарушении которых по ДДУ ему могут быть применены различные меры ответственности, такие как выплата неустойки, возмещение причиненных убытков, компенсация морального вреда, оплата судебных расходов и прочее.

Необходимо, чтобы условия договора участия в долевом строительстве не ограничивали права потребителя, предусмотренные законодательством. Они могут улучшать положение дольщика, предоставляя ему больше прав, чем прописано в законе, но не ухудшать их.[32]

Также в период с 25.02.2022 до 31.12.2022 включительно размер процентов, неустойки (штрафов, пеней), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, подлежащих уплате за нарушение сроков внесения платежей по договору, сроков передачи объекта долевого строительства, в случае одностороннего отказа участников строительства от исполнения договора, а также в соответствии с законодательством о защите прав потребителей, в отношении которых не применяются вышеуказанные особенности, исчисляются исходя из текущей ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Банка России, действовавшей по состоянию на 25.02.2022, то есть не выше 9,5% (п. п. 1(1), 1(2) Постановления Правительства РФ N 479; Информационное сообщение Банка России от 11.02.2022). Кроме того, до 31.12.2022 включительно установлены особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства (п. п. 1, 2 Постановления Правительства РФ от 23.03.2022 N 442). В общем случае дольщик может прибегнуть к следующим мерам гражданско-правового воздействия на застройщика, нарушившего условия договора. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в определенных случаях (ч. 1 ст. 9 Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**]) и в судебном порядке. Во всех перечисленных выше случаях при одностороннем отказе гражданина - дольщика от исполнения договора и расторжении договора в судебном порядке застройщик обязан вернуть дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму в двойном размере исходя из 1/300 ставки рефинансирования Банка России (ч. 2 ст. 9 Закона N 214-ФЗ).

В исключительных случаях по заявлению застройщика суд может снизить размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, если застройщик докажет, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При этом обязательно указание мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым (п. 9 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017).

При расторжении договора участия в долевом строительстве неустойка, предусмотренная ч. 2 ст. 6 Закона N 214-ФЗ, уплате не подлежит (п. 29 Обзора от 04.12.2013 [30]).

В случае невозвращения застройщиком денежных средств по расторгнутому договору участия в долевом строительстве, оплата цены по которому была произведена за счет кредитных средств, к убыткам в том числе относятся проценты, уплаченные дольщиком по кредитному договору, за период неправомерного удержания застройщиком денежных средств (п. 4 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.11.2021 [27]).

Глава 2 Особенности исполнения договора участия в долевом строительстве

2.1 Особенности расчетов по договору участия в долевом строительстве

Гражданско-правовые отношения в области долевого строительства можно определить в качестве особой формы взаимодействия участников, отношения которых выстраиваются по следующему принципу: дольщик заключает с застройщиком договор, после чего средства дольщика

направляются на эскроу-счет, где они блокируются до момента завершения строительства и сдачи дома в эксплуатацию, и только после подписания актов приема-передачи с эскроу-счета деньги становятся доступными.

Таким образом, по своему содержанию отношения участников ДДУ хоть и строятся на возмездной основе, но цель защиты дольщиков, да и застройщиков, реализуемая государственным механизмом эскроу счета дает благоприятный итог- застройщик использует свои собственные средства или банковские кредиты для финансирования проекта, а не деньги дольщиков. Как отмечалось выше, только после оформления жилья в собственность, средства с эскроу-счета доступны застройщику.

Подобного рода отношения строятся фактически на обязательствах первого порядка, когда все первоначальные договоренности имеют приоритет, до момента, пока они не нарушены, так как в случае, если застройщик не выполняет свои обязательства (например, не сдаёт объект в срок), деньги могут быть возвращены дольщику. Следует констатировать тот факт, что в современных условиях пока средства находятся на эскроу-счете, они остаются недоступными для использования любыми сторонними лицами, тем самым защищая стороны от недобросовестных действий.

Изменения в законе о долевом строительстве улучшили защиту интересов дольщиков, делая эту схему покупки более безопасной, чем, например, заключение предварительного договора купли-продажи, по которому, как отмечают суды возникает всего лишь намерение сторон в будущем заключить основной договор купли-продажи, а не покупка, как таковая. Соответственно, гарантии того, что уже оплаченная полностью квартира перейдет своему собственнику как минимум имеет зыбкий характер [30].

Однако, на данном уровне регулирования, несмотря на изменения, внесенные законодателем, все еще остаются недостатки.

Обращаясь к преимуществам ДДУ можно отметить следующее:

Дольщики за значительно меньшие деньги приобретают недвижимость, просто чуть позже, но при этом берут на себя риск, ведь недвижимость на этапе строительства еще не существует как таковая в физической форме. Субъекты таких отношений идут на риск дабы сэкономить.

Безопасность сделки. Новый механизм, обязывающий регистрировать сделку через государственный регистрирующий орган - Росреестр, позволяет точно установить срок окончания строительства, а деньги дольщиков сохранить на эскроу-счетах. Таким образом, застройщики, которые имеют недобросовестные намерения, для них исключается возможность для вывода средств.³ Имеется возможность потребовать у застройщика компенсацию за несоблюдение сроков сдачи объектов или вовсе расторгнуть договор из-за не соблюденных договоренностей, забрав деньги с эскроу-счета.[34]

Современные рыночные отношения возлагают большие требования к застройщикам, осуществляя строгий контроль как за ними самими, так за объектами застройки, в том числе, предъявляя требования к архитектурно-культурному ансамблю.

Одним из инструментов взаимодействия в рамках ДДУ является процесс ввода жилья в эксплуатацию, который осуществляется при согласовании с дольщиками и специализированными организациями, занимающимися техническим контролем.

Несмотря на все плюсы, все же существуют и минусы этой схемы приобретения жилья.

Рассматривая приобретение жилья по ДДУ, нужно понимать, что это риск, причем риск не просто получить жилье позже, но и значительно позже заявленного, а это дополнительные параллельные расходы на съёмное жилье, или же риск вообще по истечении времени получить жилье, которое не будет соответствовать первоначальным характеристикам. Безусловно, благодаря новому механизму защиты счетов эскроу дольщик сможет вернуть деньги, но, убытки от того, что он потерял время, деньги просто лежали на счету, не принося прибыли, будет доказывать достаточно проблематично.

Стоимость жилья может оказаться больше заявленной, поэтому придется доплачивать в рамках ДДУ по условиям, указанным в договоре.

Для застройщика не совсем благоприятным исходом в случае просрочки сдачи объекта строительства может стать неустойка за срыв сроков.

Дольщики имеют право требовать от застройщика возмещения ущерба в случае невыполнения обязательств по передаче квартир в эксплуатацию, с целью чего необходим жесткий контроль застройщиков и самого жилого объекта, который является объектом строительства.

Согласование с дольщиками и специальными организациями, занимающимися техническим контролем соответствия объекта техническим нормам, обязательно перед сдачей жилья в эксплуатацию.

2.2 Обеспечение исполнения по договору участия в долевом строительстве

В качестве гарантии выполнения своих обязанностей застройщиком выступают два основных инструмента: залог и поручительство. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору долевого участия: - в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

Один из способов исполнения своих обязательств застройщиком по договору участия долевого строительства заключается в том, что он может заложить свое право на аренду земли до государственной регистрации договора.

Это означает, что любые залоговые сделки, сделанные застройщиками (залогодателями) в это время, будут также использоваться при регистрации договора в государственных органах.

Когда застройщик заключает договор на строительство жилого дома, он, согласно всем договорам, должен гарантировать свои обязательства одним обеспечением. Это означает, что одно и то же обеспечение не может быть использовано для разных договоров с участием разных дольщиков [29, с.1152].

В соответствии со статьей 329 ГК РФ для обеспечения выполнения обязательств законом или договором могут быть предусмотрены штраф, залог, удержание имущества или другие средства. Эти меры могут включать залог, неустойку и задаток.

Закон регулирует договорные отношения между гражданами и юридическими лицами, в соответствии с Федеральным закон от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», которые участвуют в долевом строительстве многоквартирных домов и других объектов недвижимости. Это включает в себя регулирование того, кто привлекает средства для реализации такого рода проектов, а также установление защиты прав участников.

Согласно Федеральному закону от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» предусматривает способы обеспечения исполнения обязательств, одним из которых является страхование. Из них можно выделить страхование гражданской ответственности застройщика, взаимное страхование. Важными способами обеспечения получения законной компенсации для дольщиков, является создание реестра недобросовестных застройщиков и регистрация «обманутых дольщиков».

Это делается в рамках отдельного законодательства, которое более уместно отнести к публично-правовым методам в этой сфере. Обязательства дольщика по принятию объекта недвижимости исполняются с момента внесения денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта для долевого участия в строительстве [16, с.178].

Однако из-за традиционного подхода правоприменения в России, который в значительной степени опирается на методы частного права, эти меры по обеспечению исполнения обязательств часто оказываются столь же эффективными, как и действующее гражданское законодательство.

В соответствии со ст. 12.1. ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 ФЗ, должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство.

Оплата в соответствии с договором долевого строительства и применимыми федеральными законами должна поступать стороне, получившей оплату за оказанные услуги, например возмещение убытков или неустойку.

Правила настоящей статьи не применяются при заключении договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона. С целью обеспечения прав дольщиков по передаче им жилых помещений застройщик обязан выбрать один из способов обеспечения своих обязательств в виде поручения банка или страхования своей гражданской ответственности. Чтобы гарантировать права передачи дольщиков в жилищном строительстве, застройщик должен выбрать один из трех методов: банковские гарантии, страхование гражданской ответственности или и то, и другое [19, с.45].

Заключение

Итак, подводя итог исследованию, следует сделать следующие выводы.

В настоящее время доля участия в строительстве жилья становится все более популярной среди покупателей на рынке недвижимости. Цифры, данные Росстатом о вводе жилья за 2023 год, который составил 110,44 млн кв. м, что является абсолютным рекордом в России, свидетельствуют об этом как нельзя лучше.

Однако стоит отметить, что участники такого строительства должны быть осведомлены о всех нюансах заключения таких договоров, чтобы обезопасить себя на всех этапах процесса, о проблемах и рисках, о которых свидетельствует обширная судебная практика.

Законодательство о долевом строительстве хоть и наработало

При заключении ДДУ на строительство объекта недвижимости важно обратить внимание на наличие всех ключевых условий в его тексте, которые считаются существенными. В том случае, если в соглашении не указано хотя бы одно существенное условие, договор будет считаться недействительным.

Изучив обширные данные и проведя анализ теории и практики применения ДДУ, нами сделаны следующие выводы о проблемах в договоре долевого строительства: для эффективного решения вопросов, возникающих в процессе участия в долевом строительстве, необходимо внести изменения в законодательство, направленные на борьбу с недобросовестными положением о злонамеренных действиях, при которых строительство на объектах приостанавливается на неопределенный срок. Только через принятие специальных законов и мер по контролю за исполнением этих положений можно минимизировать риски для дольщиков.

Делить внимание обеспечению защиты прав застройщиков в случае урегулирования споров с дольщиками, определить установленный законом порядок устранения спорных ситуаций. Увеличение гарантий для участников долевого строительства способствует возникновению явления под названием «потребительский экстремизм», который все чаще и чаще встречается в практике, но до настоящего время не имеет четкого законодательного регулирования. Фактически за последние годы наблюдается увеличение числа конфликтов, где дольщики искусственно задерживают процесс подписания акта приема-передачи и требуют компенсацию от застройщика за нарушение сроков передачи квартиры.[31]

Для борьбы с таким явлением можно предложить следующие меры:

- установить верхний предел размера штрафа с застройщика, который решением суда устанавливается в пользу, так называемых, «организаций, выступающих в защиту прав потребителей»;
- предоставить застройщику возможности устранения недостатков.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Авакян К. С. Защита прав граждан, участвующих в долевом строительстве жилья / К. С. Авакян // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2018. – № 2. – С. 92–98.
2. Акчулпанова Е. Х. Правовое регулирование договора участия в долевом строительстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Е. Х. 3
3. Акчулпанова. – Казань, 2006. – 34 с.
4. 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. – 2013. – № 10. – С. 75–80.
5. Вербина О. Л. Права участников долевого жилищного строительства в Российской Федерации: проблемы реализации / О. Л. Вербина // Правовые вопросы недвижимости. – 2014. – № 1. – С. 15–19.
6. Гуреева М. А. Понятие и особенности договора участия в долевом строительстве / М. А. Гуреева, О. В. Кудж // IN SITU. – 2015. – № 4. – С. 94–99.
7. Данилов В. В. Сфера применения договора строительного подряда / В. В. Данилов // Право: современные тенденции: материалы междунар. науч. конф. – Уфа, 2012. – С. 56–65.
8. Донских Е.Г. Долевое участие в строительстве – аспекты законодательства и реалии жизни // Юрист. 2018. №1. С.32.
9. Ершов О.Г. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров // Нотариус. 2017. №2. С. 20.
10. Кобылкова Т. А. Неоднозначность понятий в области долевого строительства как проблема управления и контроля / Т. А. Кобылкова // Студенческий научный журнал. – 2018. – № 10 (30). – С. 41–43

11. Колиева А.Э. Понятие и содержание договора долевого строительства и его правовая характеристика / А.Э. Колиева, Г.Г. Хачиев, Ф.Р. Конова // Правоприменение. – 2022. – Т. 6, № 3. – С. 252– 261. –

12. 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 01.07.2020 N 11-ФКЗ, от 06.10.2022) // Текст Конституции, включающий новые субъекты Российской Федерации Донецкая Народная Республика, Луганская Народная Республика, Запорожская область и Херсонская область, приведен в соответствии с официальной публикацией на Официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov.ru), 6 октября 2022 г.

13. Коробкова, Я. А. Правовая природа договора участия в долевом строительстве / Я. А. Коробкова // Устойчивое развитие науки и образования. – 2022. – № 6(69). – С. 54-60

14. Ломидзе О.Г. Правонаделение в гражданском законодательстве России. СПб.: Юридический центр Пресс, 2013. С. 178-179.

15. Майборода Т. Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья и иные договорные обязательства / Т. Ю. Майборода // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право. – 2006. – Вып. 13. – С. 279–285.

16. Майфат, А.В. Инвестирование: способы, риски, субъекты : монография. / А.В. Майфат. - Москва : Статут, 2020. - 176 с.

17. Мельник В. В. Договоры долевого участия в строительстве / В. В. Мельник // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2014. – № 2. – С. 180–194.

18. Мифтахов Р.Р. Проблемы согласования совместного строительства // Обзор судебной практики Верховного Суда Российской

Федерации N 3 (2021) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.11.2021) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2022. - N 1 (п. 1 - 55).

19. 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 19.07.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2018. - N 9

20. Определение Конституционного Суда РФ от 28.12.2021 N 2894-О Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Осиповой Елены Владимировны на нарушение ее конституционных прав пунктом 3 части 1 статьи 137, пунктом 1 части 2 статьи 154, частью 6 статьи 155 и частью 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации // Документ опубликован не был

21. Определение Московского городского суда от 23.09.2019 N 4г-11856/2019.

Юрист. 2002. № 4. С. 22- 24.

22. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 05.06.2018 N 5-КГ18-22

23. Потопальский, С. С. Правовое регулирование участия в долевом строительстве в системе норм гражданского права / С. С. Потопальский // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. Юридические науки. – 2023. – Т. 9, № 2. – С. 202-208.

24. Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 N 479 (ред. от 01.09.2022) «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве // Собрание законодательства РФ. -2022. - N 14. - ст. 2263.

25. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 13.10.2020 N Ф03-3530/2020); Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"// Российская газета. – 2015. - N 140.»

26. Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 N 479 (ред. от 01.09.2022) «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве »//

Постановление Президиума Высшего суда РФ от 19 декабря 2000 г.

27. Приказ Минэнерго России от 16.08.2019 N 865 (ред. от 29.12.2020) "Об утверждении форм предоставления в обязательном порядке юридическим лицами индивидуальными предпринимателями.

28. Приказ программы цифровой трансформации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на 2022 финансовый год и на плановый период 2023 годов от 29.12.2021 N ПИ/0642 (ред. от 15.04.2022) "Об утверждении ведомственной программы цифровой трансформации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на 2024 год" // Первоначальный текст документа также опубликован не был.

29. Романец Ю.В. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве // Хозяйство и право № 5. 2020. С. 77.

30. Сапега, В.В. Электронная регистрация договора долевого участия в строительстве / В.В. Сапега. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. —

2023.—№49(496).—С.394-395.—

URL:<https://moluch.ru/archive/496/108678/>(датаобращения:25.03.2024).

31. Скловский К.И. Приобретение права собственности покупателем недвижимости и его судебная защита. Комментарийк Определениям Судебной коллегии по гражданским делам ВСРФот05.06.2018N5-КГ18-22,от 16.10.2018N5-КГ18-195//Вестник экономического правосудия Российской Федерации.2019.N10.С.47-59.

32. Слипченко Е.И. Способы обеспечения и сполнения обязательств застройщика Е.И.Слипченко В.А.Иванова //Охрана и защита прав и законных интересов в современном праве.

33. СоловьевД.С.Договор долевого участия в строительстве и договор осовместной деятельности (простое товарищество):проблемы общегоиразличноговтеорииисудебной практике/Д.С.Соловьев//Арбитражный игражданскийпроцесс.—2007.—№7.—С.43—45.

34. ЧебанА.А.Некоторые проблемы применения СЧЕТА-ЭСКРОУ.//Новые и ипульсы развития :вопросы научных исследований.2021.№4.С-44.