

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 / специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Правовое регулирование договора участия в долевом строительстве

Обучающийся

Д.И.Шарабаров

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Доцент Д.С.Горелик

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

Тольятти 2025

Аннотация

Актуальность исследования состоит в том, что долевое участие в строительстве является одной из самых распространенных и доступных форм приобретения недвижимости в настоящее время. За последние годы законодательство в области долевого строительства многоквартирных домов претерпевало изменения, которые были направлены на повышение гарантий защиты прав и законных интересов участников долевого строительства. Несмотря на нововведения, приобретение недвижимости в собственность путем договора долевого участия до сих пор содержит в себе определенные правовые риски, связанные с заключением и исполнением договора долевого участия в строительстве.

Цель исследования – изучить теоретико-правовые аспекты и раскрыть правовую природу, особенности договора участия в долевом строительстве, выявить проблемы, существующие в этой области и разработать предложения по совершенствованию законодательства в сфере долевого строительства.

Задачи исследования:

- рассмотреть теоретические основы договора участия в долевом строительстве;
- определить существенные условия и содержание договора участия в долевом строительстве;
- проанализировать проблемы практики реализации договора участия в долевом строительстве и направления совершенствования законодательства в данной сфере.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, трех глав, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Теоретические основы договора участия в долевом строительстве....	6
1.1 Понятие и признаки договора участия в долевом строительстве.....	6
1.2 Нормативно-правовое регулирование договора участия в долевом строительстве.....	13
Глава 2 Существенные условия и содержание договора участия в долевом строительстве.....	17
2.1 Существенные условия договора участия в долевом строительстве.....	17
2.2 Права и обязанности сторон договора участия в долевом строительстве.....	27
Глава 3 Проблемы практики реализации договора участия в долевом строительстве и направления совершенствования законодательства в данной сфере	40
3.1 Проблемы заключения и исполнения договора участия в долевом строительстве.....	40
3.2 Предложения по совершенствованию законодательства в сфере долевого строительства	54
Заключение	61
Список используемой литературы и используемых источников.....	65

Введение

Актуальность данного исследования состоит в том, что долевое участие в строительстве является одной из самых распространенных и доступных форм приобретения недвижимости в настоящее время. «За последние годы законодательство в области долевого строительства многоквартирных домов претерпевало изменения, которые были направлены на повышение гарантий защиты прав и законных интересов участников долевого строительства. Несмотря на нововведения, приобретение недвижимости в собственность путем договора долевого участия до сих пор содержит в себе определенные правовые риски, связанные с заключением и исполнением договора долевого участия в строительстве. При заключении данного соглашения, слабой стороной все еще остается дольщик как субъект, не имеющий определенных познаний в области долевого строительства, тем самым подвергающийся недобросовестному поведению со стороны застройщика» [49, с. 178]. В данной связи, актуальное значение имеет необходимость тщательного анализа отдельных аспектов и сложностей, связанных с внедрением изменений законодательства, практики регулирования отношений в данной сфере.

Цель исследования – изучить теоретико-правовые аспекты и раскрыть правовую природу, особенности договора участия в долевом строительстве, выявить проблемы, существующие в этой области и разработать предложения по совершенствованию законодательства в сфере долевого строительства.

В соответствии с поставленной целью необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть теоретические основы договора участия в долевом строительстве;
- определить существенные условия и содержание договора участия в долевом строительстве;

- проанализировать проблемы практики реализации договора участия в долевом строительстве и направления совершенствования законодательства в данной сфере.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения, возникающие при долевом строительстве в связи с заключением и исполнением сторонами данного договора.

Предмет исследования включает в себя юридический анализ норм законодательства Российской Федерации, регулирующих отношения в сфере долевого строительства, практики его применения.

Теоретическую основу исследования составили научные труды и публикации исследователей вопросов договора участия в долевом строительстве, таких, как Д.А. Арзамазова, А.В. Владимирова, А.А. Галкин, В.А. Багдасарян, Н.М. Голованов, К.О. Давыдкин, А.С. Жилина, А.С. Игонина, М.И. Мещанчук, В.А. Моргунова, С.В. Назарова, А.В. Немчинова, и других авторов.

Нормативную основу исследования составили положения Конституции РФ [15], части первой и второй ГК РФ [7, 8], Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) [47], ряда иных кодексов и Федеральных законов в данной сфере правового регулирования.

Эмпирическую основу исследования составили материалы правоприменительной практики по теме исследования.

В качестве методологической основы исследования использован комплекс общенаучных методов, применяемых в юриспруденции: логический, системно-структурный, специально-юридический и другие.

Структура выпускной квалификационной работы включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Теоретические основы договора участия в долевом строительстве

1.1 Понятие и признаки договора участия в долевом строительстве

В настоящее время исследователи не сформировали единое доктринальное определение договора участия в долевом строительстве.

Например, Ю.Н. Андреев предлагает «определять договор участия в долевом строительстве как соглашение, по которому застройщик, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется лично или с привлечением иных лиц в обусловленный срок на переданные ему заемные (личные) денежные средства граждан и (или) юридических лиц (дольщиков) построить здание (сооружение) и после окончания строительства передать часть здания (сооружения) дольщикам, пропорционально вложенным с их стороны денежным средствам, а дольщики обязуются принять часть здания (сооружения) в целях оформления права собственности и оплатить деятельность застройщика» [2, с. 14]. Недостатками данного определения являются следующее, то, что из него следует, что застройщиком может быть только лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, хотя закон указывает на то, что застройщиком может юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы.

О.П. Фролова предлагает трактовку данного договора как соглашения, направленного на привлечение физических лиц к участию в возведении определенного жилого объекта путем внесения имущественных вложений, в то время как юридическое лицо-застройщик осуществляет строительные работы с использованием аккумулированных средств и по завершении передает гражданам-участникам в собственность приобретенные ими квартиры [48, с. 85]. С данным определением можно согласиться, несмотря на то, что как представляется, данная дефиниция содержит некоторые концептуальные неточности и нуждается в уточнении и расширении,

поскольку автор сужает круг участников долевого строительства только до физических лиц. Вместе с тем, закон относит к участникам данных отношений и юридических лиц.

Развернутое определение договора участия в долевом строительстве закреплено в п. 1 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве: «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» [47].

По мнению О.П.Фроловой, «из легального определения вытекает, что договор участия в долевом строительстве является:

- консенсуальным, то есть считается заключенным с момента достижения соглашения по всем существенным условиям и придания договору необходимой формы;
- возмездным, то есть сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей;
- двусторонним, так как устанавливаются права и обязанности, имеющиеся у каждой из сторон: застройщик завершает строительство многоквартирного дома и передает объект долевого строительства участнику, который в свою очередь оплачивает согласованную цену в соответствии с условиями договора» [48, с. 84].

В научной литературе имеются различные мнения на тему отнесения договора участия в долевом строительстве к публичным соглашениям.

Например, Р.Я. Шамаев утверждает, что данное соглашение обладает признаками публичного договора с добавлением элементов договора присоединения[50, с. 459]. Схожее мнение высказывает и Н.М. Голованов, который утверждает, что «анализ юридической сущности договора об участии граждан в долевом строительстве жилья приводит к выводу, что его можно отнести к категории публичных договоров и подчинить действию ст. 426 ГК РФ наряду с другими договорами – бытового подряда и оказания услуг» [6, с. 134]. Признаки публичных договоров следуют из определения, закрепленного ГК РФ [7].

В соответствии с требованиями к публичным договорам, ценовая политика и договорные условия должны применяться единообразно ко всем клиентам одной категории. Тем не менее, в реальности строительные компании имеют возможность создавать преференциальные предложения для отдельных приобретателей, в частности, предоставляя скидки или уменьшая стоимость при приобретении множественных объектов недвижимости.

Таким образом, вопрос о том, является договор долевого участия публичным остается предметом дискуссии.

Договор участия в долевом строительстве выделяется целым рядом отличительных черт, четко дифференцирующих его от других видов гражданско-правовых соглашений, таких как договоры об инвестиционной деятельности, строительного (бытового) подряда, совместной деятельности (простого товарищества).

Изучение правовых источников показывает, что исследователи в своих научных трудах преимущественно фокусировались на компаративном изучении этой договорной модели в сопоставлении с другими институтами гражданского права и определении её отличительных особенностей.

Например, Г.А.Самсонов проводит «анализ особенностей договора долевого участия в строительстве путем сравнения с договором простого товарищества. По его мнению, данный договор не относится к совместной

деятельности из-за отсутствия общей цели» [41, с. 415].

По мнению А.В. Владимировой, «договор участия в долевом строительстве отличается от простого товарищества и не является одним из видов такой договорной формы, так как у дольщиков отсутствует право на долевое имущество, управлять общими делами товарищей и получать часть прибыли» [4, с. 130].

Исследователи приводят следующие аргументы в пользу того, что «недопустимо считать эти два вида договоров тождественными:

- согласно ст. 1041 ГК РФ, только индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации могут быть сторонами договора простого товарищества, в то время как участник долевого строительства не выступает в качестве предпринимателя;
- по договору простого товарищества, его участники обязуются соединить свои вклады и действовать совместно, между тем, в договоре долевого участия организация не вкладывает денежные средства, а дольщик не действует сообща с застройщиком, так как первый не участвует в строительстве объекта;
- товарищи действуют для извлечения прибыли или иной социально-хозяйственной цели, их интересы, которые вытекают из условий договора, параллельны и направлены на достижение общей цели, вместе с тем, цели сторон договора долевого участия не совпадают, так как намерение участника долевого строительства – приобретение жилого помещения в многоквартирном доме на праве собственности, чтобы удовлетворить, как правило, личные потребности (жилищные, бытовые и другие), но при этом интересы обоих могут быть закрыты путем встречных действий;
- возможность применения для защиты дольщиков как одних из участников договора долевого участия норм Закона о защите прав потребителей, в то время как стороны договора о совместной деятельности не являются по отношению друг к другу кредиторами

и обязанными лицами (должниками), их взаимоотношения между ними носят солидарный характер» [49, с. 179].

В академических источниках до сих пор существуют разногласия касательно взаимосвязи между соглашением о долевом участии и договором на строительные (бытовые) подрядные работы. Так, К.Б. Парфенов предлагает «рассматривать договор участия юридических лиц в долевом строительстве в качестве разновидности договора строительного подряда, а с участием граждан – как договор бытового подряда» [26, с. 127].

Существует несколько ключевых отличий в юридической сущности рассматриваемых соглашений. В частности, договоры строительного и бытового подряда преимущественно нацелены на создание или модификацию объекта строительства, включая сопутствующие монтажные и пусконаладочные операции. Напротив, соглашение об участии в долевом строительстве главным образом служит инструментом аккумуляции финансовых ресурсов от дольщиков, предполагая авансовую оплату. Конечным результатом для дольщика становится приобретение права собственности на объект недвижимости, который только предстоит возвести.

В договоре участия в долевом строительстве основную роль играет компания-застройщик, которая берет на себя ответственность за строительные работы, выполняя их собственными силами или привлекая подрядчиков. В свою очередь, участник долевого строительства осуществляет предварительную оплату посредством эскроу-счета, рассчитывая в будущем получить в собственность приобретенную долю в объекте недвижимости. Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает, что в рамках договора строительного подряда заказчик имеет полномочия контролировать и наблюдать за процессом и результатами работы, осуществляемой подрядной организацией. Указанный инструмент создан для гарантии должного выполнения контрактных обязанностей и охраны прав заказчика. Участник долевого строительства лишен схожих возможностей по мониторингу и проверке работы застройщика, поскольку

такие функции контроля не включены в спектр его полномочий.

Важно подчеркнуть, что несмотря на попытки некоторых ученых отнести соглашение о долевом участии к категории строительного или бытового подряда, между этими договорными формами наблюдаются существенные отличия в юридической сущности и структуре. Это обстоятельство требует особого подхода при изучении и использовании данных юридических моделей в практике правоприменения.

«Договор участия в долевом строительстве имеет определенное сходство с инвестиционным договором. Вместе с тем, несмотря на наличие некоторых схожих черт, связанных с привлечением денежных средств и возникновением соответствующих обязательств, между данными договорными конструкциями прослеживаются и определенные различия:

- в рамках договора участия в долевом строительстве участник (долевой инвестор) приобретает право собственности на создаваемый объект недвижимости посредством внесения денежных средств застройщику. Инвестиционный договор, в свою очередь, предполагает передачу инвестором заказчику не только финансовых, но и иных имущественных прав;
- до момента передачи объекта долевого инвестору, предмет договора участия в долевом строительстве рассматривается как залог, обеспечивающий исполнение обязательств застройщика;
- в Законе об участии в долевом строительстве прямо указывается, что нормы Закона об инвестиционной деятельности не распространяются на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей по созданию многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, которые не основаны на договоре участия в долевом строительстве»[26, с. 127].

Как отмечает К.О. Давыдкин, «недопустимо распространять правовой режим правоотношений с участием граждан потребителей на инвестиционные отношения, основанные на предпринимательском риске,

бизнес-доходе и получении части инвестиционной прибыли»[9, с. 53].

Таким образом, существуют определенные несоответствия между правами владения строящимися объектами, процедурами оформления залогового обеспечения и применением инвестиционного законодательства, что порождает юридические споры относительно взаимосвязи данных договорных отношений.

В практике также наблюдались случаи составления предварительных соглашений и проведения компаративного изучения соглашений долевого участия в сопоставлении с договорами агентского типа, комиссионными соглашениями, договорами поручения, платного сервисного обслуживания и прочими формами. Каждая из этих юридических моделей получала определенную легитимацию через ведомственные нормативные документы, решения судебных инстанций и научно-теоретические разработки.

Самостоятельность договора долевого участия в строительстве обусловлена следующими особенностями:

- на основании анализа законодательно установленного определения анализируемого договора можно выделить его самостоятельный предмет, который в широком понимании включает в себя строительство как жилых, так и нежилых помещений, а также машиномест, с последующей передачей этих объектов участникам долевого строительства;
- анализируемый договор направлен на в передачу в собственность недвижимого имущества после создания застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц объекта долевого строительства взамен встречного соразмерного денежного предоставления дольщиком [5, с. 108].

Таким образом, анализируемый договор можно определить как соглашение, направленное на привлечение физических или юридических лиц к участию в возведении определенного жилого объекта путем внесения имущественных вложений, при этом, юридическое лицо-застройщик

осуществляет строительные работы с использованием аккумулированных средств и по завершении передает гражданам-участникам в собственность приобретенные ими квартиры. Договор участия в долевом строительстве представляет собой сложную и многогранную юридическую конструкцию, объединяющую элементы различных видов договоров. При детальном анализе содержания и сравнении с иными договорными моделями становится очевидно, что данное соглашение должно рассматриваться в качестве самостоятельного вида в рамках гражданско-правовой системы.

1.2 Нормативно-правовое регулирование договора участия в долевом строительстве

Право на жилище, закрепленное ст. 40 Основного закона – Конституции Российской Федерации, предполагает, что «каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище» [15].

Участие в долевом строительстве в постсоветский период изначально регулировалось Законом от 26 июня 1991 г. № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» [13] и Федеральным законом от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [45]. Однако данного регулирования было недостаточно и можно говорить о том, что отношения данной сфере практически не регулировались законодателем. Это послужило причиной того, что при строительстве объектов долевого строительства не соблюдались какие-либо нормы, определенные законодательством.

Ввиду отсутствия в ГК РФ организационно-правовых форм участия в долевом строительстве, «в судебной практике использовались договоры, которые в значительной степени напоминали другие типы соглашений, такие

как о совместной деятельности (простое товарищество), инвестировании, строительном подряде, купле-продаже и других» [8].

В результате, участник долевого строительства принимал правовой статус пайщика, товарища или кооператора, но не приобретал статус владельца будущего недвижимого имущества. Данное явление вызвало волну мошеннических действий в сфере жилищного строительства, что как отмечают исследователи, «послужило, в свою очередь, основаниям для действий со стороны законодателя по урегулированию отношений в данной сфере» [26, с. 125].

С принятием Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [47] в гражданское законодательство был добавлен новый вид договора, который не был предусмотрен в ГК РФ, – «договор участия в долевом строительстве. Основной целью принятия соответствующего нормативно-правового акта являлось установление упорядоченной системы взаимоотношений, связанных не только с привлечением финансовых средств участников для долевого строительства, но и с возникновением у физических лиц права собственности на объекты недвижимости, возведенные на основании договора участия в долевом строительстве» [17, с. 572].

Указанный нормативно-правовой акт создал необходимую базу для обеспечения гарантий интересов участников долевого строительства. Важно отметить, что этот документ в основном фокусируется на первичном механизме приобретения собственности дольщиками, что свидетельствует о принятии законодателем позиции в пользу инвесторов при заключении соглашений о долевом участии в строительстве. Также данный факт подтверждает введение дополнительных гарантий для инвесторов в Федеральном законе от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [46]. Также, «Закон о долевом строительстве определяет

определенные требования для лиц, которые планировали привлекать финансовые средства в строительство недвижимости и предусматривал высокие санкции до застройщиков, которые нарушали договорные отношения» [16, с. 110].

К 2017 г. обострилась проблема «обманутых дольщиков» в России. В связи с этим, в октябре 2017 г. Постановлением Правительства РФ был создан Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства, который «обязан осуществлять формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств и, соответственно, выплачивать возмещение участникам долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщика» [34].

21 декабря 2017 г. Правительством РФ была утверждена Дорожная карта перехода к проектному финансированию. Согласно положениям данной Дорожной карты, она «направлена на обеспечение минимизации риска для граждан – участников долевого строительства за счет использования механизма счетов эскроу и (или) иного вида специальных банковских счетов, обеспечивающих защиту прав граждан – участников долевого строительства, для расчетов по договорам долевого участия в долевом строительстве и замещения средств граждан, привлекаемых застройщиками, банковским кредитованием. Привлечение кредитных организаций, обладающих профессиональной компетенцией, необходимой для оценки и управления рисками, позволит снизить риск утраты средств, внесенных гражданами – участниками долевого строительства» [27].

В соответствии с Дорожной картой, «реализация плана мероприятий предусматривала три основных этапа:

- подготовительный этап (с 21 декабря 2017 г. по 30 июня 2018 г.): создание нормативно-правовой базы для перехода к целевой модели финансирования;
- переходный этап (с 1 июля 2018 г. по 30 июня 2019 г.): заключение договоров участия в долевом строительстве как с использованием механизма счетов эскроу и (или) специальных счетов для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, так и привлечение денежных средств по договорам участия в долевом строительстве напрямую застройщиком с обеспечением защиты граждан – участников долевого строительства с использованием механизма выплаты возмещения денежных средств дольщикам Фондом развития территорий;
- завершающий этап (с 1 июля 2019 г. по 31 декабря 2020 г.): переход на заключение всех договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов, в отношении которых договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства заключен после 1 июля 2019 г., с использованием механизма счета эскроу и (или) специальных счетов для расчетов по договорам участия в долевом строительстве» [27].

Можно сформулировать общий вывод, что недостаточное правовое регулирование стало причиной значительных проблем в сфере жилищного строительства, что нашло свое проявление в низком уровне правовой защиты для будущих владельцев недвижимости, нецелевом расходовании средств участников долевого строительства застройщиками, а также в нарушениях сроков выполнения строительных работ и других аспектах. Законодательство в сфере долевого участия в строительстве, неоднократно изменялось с целью улучшения защиты прав участников, происходил поиск и внедрение более эффективных правозащитных механизмов.

Глава 2 Существенные условия и содержание договора участия в долевом строительстве

2.1 Существенные условия договора участия в долевом строительстве

Особое место в договорных отношениях занимают существенные условия, так как они являются главным критерием, по которому можно определить, что сделка является заключенной. В данной связи, рассматривая положения п. 1 ст. 432 ГК РФ, следует акцентировать внимание на том, что «договор является заключенным в том случае, когда между сторонами в подлежащей форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора» [7].

Важнейшим существенным условием договора участия в долевом строительстве является его предмет, который «можно определить как результат деятельности застройщика в связи с созданием (возведением) объекта долевого строительства, который подлежит передаче участнику долевого строительства, после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества, в соответствии с проектной документацией» [49, с. 179].

Предметом договора участия в долевом строительстве является непосредственно объект долевого строительства, под ним, согласно п. 2 ст. 2 Закона об участии в долевом строительстве понимается «жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства» [47]. При заключении договора

участия долевого строительства объект устанавливается непосредственно исходя из проектной документации.

Правовой режим нежилого помещения возможно установить по отдельным положениям законодательства, в частности ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», определяющим нежилое помещение как «самостоятельный объект недвижимого имущества, отличный от здания (сооружения), в которое оно входит, но неразрывно с ним связанный» [44].

К жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

ЖК РФ в ст. 16 дает понятие квартиры – ей «признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении» [11]. Жилым домом признается «индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании» [11]. Комнатой признается «часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире» [11].

Согласно п. 6 ст. 15 ЖК РФ, «многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в п. 1 – 3 ч. 1 ст. 36 настоящего Кодекса. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома» [11].

Важнейшими компонентами договора участия в долевом строительстве

выступают временные рамки передачи объекта недвижимости дольщику и период введения строительного объекта в эксплуатацию. Указанные сроки необходимо точно зафиксировать либо конкретной календарной датой, либо чётким временным интервалом (например, определённым кварталом, месяцем, годом и т.д.).

Согласно п. 1 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве, «застройщик должен передать участнику долевых отношений объект недвижимости не позднее установленного срока договором участия долевого строительства, а также не ранее чем после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного дома» [47]. Если застройщик не успевает передать недвижимость дольщику вовремя, он должен уведомить об этом за два месяца до окончания договорного срока и предложить изменить условия договора. Однако остается неясным, существует ли ограничение на количество таких переносов, поскольку на практике сдача многоквартирных домов может многократно откладываться на длительные периоды.

Анализ судебной практики в сфере участия в долевом строительстве показывает регулярные проблемы, связанные с нарушением застройщиками договорных сроков передачи недвижимости дольщикам. Нормативно-правовая база РФ, в частности положения третьей части шестой статьи ФЗ о долевом строительстве, устанавливает порядок действий при возникновении подобных нарушений.

Так, «застройщик в первую очередь должен уведомить участника долевого строительства об увеличении сроков завершения строительства объекта недвижимого имущества не позднее чем за два месяца до истечения данного срока. Также, застройщик должен согласовать с участником долевого строительства изменение срока завершения строительства объекта, предусмотренным договором. Согласование происходит путем предложения, в котором указывается новый срок передачи объекта, а также срок ответа на такое предложение. Если участник долевого строительства соглашается с предложением застройщика, то стороны долевого

строительства обязаны внести изменения в договор участия в долевом строительстве, что касается сроков передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Статья 452 ГК РФ гласит о том, что соглашение об изменении договора должно быть составлено в такой же форме, что и договор, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. В случае, если участник долевого строительства отказывается от предложения изменения срока завершения строительства и соответственно передачи объекта недвижимого имущества в его собственность, а также если застройщик не получит ответ на свое предложение в определенный срок, то застройщик вправе предъявить исковое требование к участнику долевого строительства об изменении договора на основании п. 2 ст. 452 ГК РФ» [10, с. 100].

«Практика долевого строительства показывает, что срок строительной деятельности указывается застройщиком, так как данная сторона может планировать свою деятельность, учитывая собственный опыт строительства и свои возможности»[52, с. 194].

Рассматривая судебную практику в связи с нарушением сроков сдачи объекта недвижимости, можно сказать, что требования истцов заключаются в выплате неустойки, компенсации морального вреда. Так, «в районный суд обратилась общественная организация в интересах Г. с требованием о том, что между Фондом жилищного строительства и ИП В. был заключен договор участия долевого строительства многоквартирного дома ЖСК, по которому дольщик должен был перечислить денежные средства за объект долевого строительства. Ответчик должен был передать в установленный срок объект долевого строительства истцу. Истец выполнил все свои обязательства по договору вовремя. Застройщик не исполнил свои обязательства в установленный срок, на основании этого Г. требовал неустойку за неисполнение обязательств по договору, компенсацию морального вреда и расходы по оплате помощи представителя. Суд, рассмотрев дело, удовлетворил требования частично. На основании ст. 333 ГК РФ суд

уменьшил размер неустойки за нарушение сроков сдачи объекта долевого строительства» [39].

В качестве еще одного примера из судебной практики можно привести «иск А., который обратился с исковым требованием о неустойки и компенсации морального вреда, а также оплаты расходов за услуги юридического консультанта и взыскания штрафа с ООО Титан. В исковом заявлении истец указал, что между сторонами был заключен договор уступки прав требований, на основании которого истцом были приобретены права участника долевого строительства. Ответчик в определенный срок был обязан передать объект долевого строительства, однако не был передан. Суд рассмотрев исковое требование и изучив материалы дела решил, удовлетворить требования истца в полном объеме» [40].

Еще одним существенным условием договора участия долевого строительства можно назвать определение конкретного объекта долевого строительства. Так, «участник долевого строительства ООО Параллель обратилось в суд с требованиями к застройщику ООО ЭлитСтрой с тем, чтобы осуществить государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Суд, рассмотрев материалы дела отказал в регистрации, так как стороны долевого строительства не определили точно конкретный объект недвижимого имущества, для передачи которого был заключен договор. Исходя из этого, объект недвижимости, рассматриваемый судом, не выступает в качестве объекта незавершенного строительства, что говорит о применении иного порядка регистрации. Суд пришел к выводу, что во время обращения в регистрационный орган у участника долевого строительства не было полного пакета документов, необходимых для регистрации, в связи с чем последняя не была реализована» [29].

Для успешного удовлетворения требований дольщика необходимо правильное оформление договорных отношений, исключающее в будущем сложности с регистрационными процедурами и возможность уклонения

застройщика от них. В качестве примера можно привести случай, когда гражданин А. подал иск против строительной компании с требованием зарегистрировать договор долевого участия. На момент судебного разбирательства регистрация отсутствовала, хотя заявитель настаивал на корректности составления договора согласно российскому законодательству. Истец утверждал о выполнении всех своих договорных обязательств и препятствовании со стороны ответчика государственной регистрации соглашения. Однако суд не поддержал требования истца из-за отсутствия доказательной базы, подтверждающей его утверждения. Согласно п. 2 ст. 165 ГК РФ, «если договор оформлен в надлежащей форме и в соответствии с законодательством, и одна сторона отклоняется от регистрации договора, то суд вправе вынести решение о регистрации» [8]. На основании данной нормы, Верховный суд РФ отменил определение судебной инстанции [22].

Законодательство о долевом строительстве устанавливает ключевое требование: договор должен четко фиксировать стоимость, временные рамки и схему внесения платежей участником долевого строительства многоквартирного здания или другой недвижимости. Указанная в соглашении цена представляет собой компенсацию затрат девелопера на строительство оговоренного объекта и вознаграждение за его услуги, что регламентировано соответствующим пунктом нормативного акта.

Согласно части 1 статьи 5 Закона о долевом строительстве, оговоренная стоимость подлежит корректировке только при наличии соответствующего пункта в соглашении о долевом участии и исключительно при взаимном согласии участников сделки. Российское право трактует денежные вложения дольщиков как платежный инструмент. Возникает вопрос о допустимости использования альтернативных форм оплаты по контракту, включая ценные бумаги (в том числе векселя), оказание услуг, передачу имущества и другие неденежные способы расчета.

Так, суд, рассматривая материалы дела, признал соответствующую передачу застройщику векселей, ссылаясь на то, «что форма расчетов

Законом об участии в долевом строительстве не определена и стороны могут воспользоваться правом избрать и установить любую форму оплаты за объект строительства, который определен в договоре участия в долевом строительстве, в соответствии с п. 2 ст. 862 ГК РФ»[31].

Как отмечают исследователи, «в договоре участия долевого строительства цена указывается в произведении стоимости одного квадратного метра объекта недвижимого имущества на его общую площадь, и поэтому довольно часто появляется необходимость изменения цены договора после окончания строительной деятельности» [49, с. 179]. Как правило, это происходит вследствие того, что фактическая общая площадь объекта и изначально договоренная проектная площадь не совпадает. П. 1 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве закрепляет положение о том, что цена договора участия долевого строительства может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. Таким образом, цена договора зависима от размера общей площади объекта и размера цены за один квадратный метр.

По мнению А.С. Игониной, «Закон об участии в долевом строительстве предусматривает возможность установить случаи и условия изменения цены в договоре участия долевого строительства. Увеличение фактической площади объекта долевого строительства в сравнении с проектной документацией считается ненадлежащим качеством исполнения работ. Однако, в случаях если увеличение размера площади объекта долевого строительства разнится до нескольких метров, то можно ставить вопрос о существенном изменении проектной документации и об изменении самого предмета договора. В таких случаях, участник долевого строительства может требовать прекращения существования договора и возврата денежных средств, которые были уплачены в соответствии с ч. 1.1 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве» [14, с. 345].

Так, «Т. обратился в суд с исковым требованием к застройщику ООО Ваш дом. Согласно материалам дела, по заключенному договору участия в долевом строительстве застройщик был обязан построить многоквартирный дом определенной площадью и передать истцу квартиру в собственность с установленной площадью. В ходе приемки недвижимости была обнаружена разница между проектной и фактической площадью квартиры в меньшую сторону из-за площади балкона. Исковое требование заключалось в уменьшении стоимости объекта недвижимости, то есть вернуть излишне уплаченную сумму истцу, судебные расходы, а также признать недействительным пункт договора участия о цене объекта строительства. Суд требования истца оставил без удовлетворения, так как изучив материалы дела определил, что площадь квартиры не превышает договором участия в процентном соглашении предела, до которого перерасчет цены не осуществляется»[38].

В другом деле, «в суд обратился Х. с исковым требованием к застройщику ООО ОЗИРИС об уменьшении стоимости квартиры, так как фактическая площадь не соответствовала условиям договора участия в долевом строительстве. Ответчик не согласился с исковым требованием, ссылаясь на то что п. 3.4 договора участия гласит об окончательной общей сумме, которая не подлежит изменению. Также в акте приема-передачи указано, что площадь квартиры может отличаться от фактической, как в большую, так и в меньшую сторону, так как площадь квартиры указана без внутренней отделки стен. Суд, изучив материалы дела, решил требования истца удовлетворить»[37].

Достаточно часто в суд рассматриваются иски о превышении площади объекта недвижимости долевого строительства и ее оплате. Так, «К. обратилась в суд к ООО Казанские окна о защите прав потребителя, указав на то, что между ООО Казанские окна и ООО Стройтехника был заключен договор участия долевого строительства многоквартирного дома. Между К. и ООО Стройтехника был заключен договор уступки права требования к

договору участия в долевом строительстве. Обязательства по договору со стороны участника долевого строительства были исполнены в полном объеме. Застройщик сдал квартиру с большей площадью, чем была установлена в проектной документации и требовал предоставить денежные средства за нее, и не передавал право собственности дольщику. Суд установил, что площадь квартиры была увеличена на 1,28 кв. м., а согласно Закона об участии в долевом строительстве, в случае если застройщик построил площади свыше 5 %, то это является предпринимательскими рисками. 5 % от рассматриваемой квартиры составляет 2,08 кв. м., то есть потребитель не должен нести дополнительные убытки по уплате излишних квадратных метров. Суд удовлетворил требования частично»[36].

Застройщик должен предоставить участнику долевого строительства объект в соответствии с заключенным договором, при этом факт передачи жилья не может обуславливаться требованием дополнительной оплаты в случае увеличения площади помещения. То есть, застройщик не должен считать, «что дольщик, заключая договор участия соглашается и добровольно возлагает на себя обязанность доплатить за дополнительные метры. Застройщик является профессиональной организацией, занимающейся строительством многоквартирных домов или иных объектов недвижимости. Застройщик обязан выполнить строительство в соответствии подписанного договора и проектной документацией, в которой пописана площадь объекта, а также несет в себе предпринимательский риск несоответствия площади построенного объекта. При этом, возможны случаи предпринимательского риска, при котором будет наблюдаться несоответствие площади построенного объекта проекту» [6, с. 133]. Законодательство Российской Федерации предусматривает пункт о том, что застройщик имеет право устанавливать размер безвозмездного отклонения площади квартиры.

В данной связи, рядом исследователей предлагается «дополнить п. 2 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве о том, что застройщик

обязуется возместить участнику долевого строительства (дольщику) излишне уплаченные денежные средства за уменьшение площади квартиры или иного объекта недвижимости, если площадь уменьшена более чем на 0,5 кв. м. Для лучшей правовой защиты участников долевого строительства предлагается запретить увеличивать цену договора участия, если участником выступает гражданин-потребитель. Также, в случае, если суд установит обязательство уплаты участником долевого строительства (дольщиком) за увеличение площади объекта долевого строительства по исковому требованию застройщика, то участник долевого строительства (дольщик) вправе требовать рассрочку платежа» [43, с. 118].

Также существенным условием договора участия выступает предоставляемый гарантийный срок. Гарантийный срок представляет собой установленный отрезок времени, на протяжении которого компания-застройщик несет ответственность за исправление всех выявленных недостатков и повреждений, возникших в процессе возведения объекта и обусловленных качеством проведенных строительных операций. Согласно договору о долевом участии в строительстве, гарантийный срок для жилых комплексов или других недвижимых объектов вступает в силу с момента передачи построенного объекта дольщику и должен составлять как минимум пять лет, что закреплено в пункте 5 статьи 7 Федерального закона о долевом строительстве. Согласно ч. 5.1 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве, «гарантийный срок на технологическое или инженерное оборудование, которое входит в состав объекта долевого строительства должен быть прописан в договоре отдельным пунктом и не может составлять менее трех лет» [47]. Исходя из вышесказанного, дольщик имеет право выдвигать претензии к строительной компании относительно качества работ в период, оговоренный контрактом, не дожидаясь окончания гарантийного срока. Более того, если построенный объект не соответствует условиям соглашения о долевом участии, инвестор может потребовать от девелопера возмещения затрат, которые он понес при исправлении выявленных

дефектов.

Так, «М. обратился к застройщику с иском о возмещении расходов по устранению недостатков объекта строительства. Суд назначил проведение строительно-технической экспертизы. Согласно заключению экспертизы, отделочные работы были выполнены не в соответствии с нормативными требованиями, была установлена стоимость необходимого ремонта. Суд удовлетворил исковые требования истца, ссылаясь на то что, объект долевого строительства передан дольщику застройщиков с недостатками, которые были не устранены и руководствуясь ч. 2 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве. Суд апелляционной инстанции не согласился с выводом и отменил определение суда. Данный суд ссылаясь на то, что данная норма может применяться только в случае если недостатки делают объект строительства непригодным для жилья. Верховный суд не согласился с данным решением, так как участник долевого строительства вправе предъявлять требования о недостатках в течение гарантийного срока»[21].

Таким образом, существенными условиями договора участия в долевом строительстве являются предмет данного договора, условия, определенные в законе или правовых актах как существенные; условия, которые необходимы для заключения данного договора; а также условия, касательно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Предмет договора участия в долевом строительстве – объект долевого строительства.

2.2 Права и обязанности сторон договора участия в долевом строительстве

«Договор долевого участия в долевом строительстве регулирует отношения, которые возникают в ходе осуществления долевого строительства между участниками. Согласно Закону об участии в долевом строительстве, участником долевого строительства является депонент, а

застройщиком считается – бенефициар» [42, с. 25].

Определение «застройщик» встречается в разнообразных законодательных документах, регламентирующих отношения в строительной сфере. Законодательство позволяет застройщику делегировать свои обязанности, установленные градостроительными нормами, техническому заказчику. Следовательно, статус застройщика присваивается субъекту, занимающемуся возведением недвижимости, и все предписания, касающиеся этой роли, применимы ко всем участникам строительного процесса.

«Лицо, которое хочет осуществлять строительную деятельность должен соблюдать определенные требования. Рассматривая положения Закона об участии в долевом строительстве, можно отметить, что он трактует более жесткие требования к статусу застройщика. Так, п. 1 ст. 2 данного закона гласит о том, что застройщик – 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 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» [5, с. 106].

Как отмечают исследователи, «в рамках договора участия в долевом строительстве, застройщик обязан:

- гарантировать исполнение строительной деятельности исходя из установленной проектной документацией, нормативными актами и действующими нормативами;
- реализовать тотальный контроль за исполнением подрядными предприятиями строительных работ исходя из заключенного договора подряда на строительство;
- обеспечивать качественную строительную деятельность и осуществлять технический надзор за их исполнением;
- осуществлять комплектование строительства материалами и оборудованием как самостоятельно, так и через привлекаемые организации;
- производить необходимые сделки с третьими лицами и для непрерывного качественного строительства» [2, с. 44].

При этом, «застройщик должен гарантировать выполнения строительных работ в соответствии с утвержденным проектом и ввод в эксплуатацию построенного объекта недвижимости. Также п. 1 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве гласит о том, что застройщик обязан передать дольщику объект долевого строительства в срок, который был предусмотрен в договоре. После сдачи объекта недвижимости происходит передача объекта в собственность участнику договора участия. Данная передача осуществляется после сдачи многоквартирного дома и иного объекта недвижимости Приемочной комиссии и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию при условии надлежащего и полного выполнения участником всех принятых на себя по договору участия в долевом строительстве обязательств» [2, с. 46].

В соответствии со статьей 7 Закона о долевом участии, девелопер

должен предоставить дольщику объект, качественные характеристики которого полностью соответствуют договорным условиям или, при их недостаточности, удовлетворяют техническим нормативам, проектным спецификациям, градостроительным стандартам и прочим обязательным критериям. При оформлении соглашения о долевом участии строительная компания обязуется предоставить покупателю исчерпывающие и точные сведения о функциональных характеристиках приобретаемого жилья, детальное описание здания с учетом прилегающей территории, а также информацию о структуре и местонахождении общедомового имущества в жилом комплексе. Если участник долевого строительства намеревается получить эквивалентное жилье взамен первоначального, это требование должно быть четко указано в соглашении о долевом участии, хотя законодательство в сфере долевого строительства не содержит таких положений.

Так, «С. обратилась в суд с требованием замены жилья на равнозначную и взыскания компенсации морального вреда и штрафа за отказ добровольной замены недвижимости. Истца не удовлетворило, что ее окна выходили на газораспределительный шкаф. Суд первой инстанции и апелляция отказали в удовлетворении требований, ссылаясь на то что газораспределительный шкаф был построен без нарушений СНиП и технических регламентов. Также суд ссылаясь на то, что застройщик не обязан предупреждать о таком, дольщиков. Верховный суд РФ с судами не согласился, так как застройщик обязан предоставить всю информацию о товаре, чтобы избежать в дальнейшем таких видов споров и нарушения прав потребителей»[20].

Как отмечают исследователи, «Закон устанавливает определенный срок возможной передачи объекта недвижимого имущества участнику долевого строительства. Так, застройщик после введения объекта недвижимости в эксплуатацию должен осуществить его передачу участнику долевого строительства в течении двух месяцев, но не позже чем это будет

предусмотрено договором. Также, согласно п. 4 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве, дольщик должен принять объект долевого строительства в срок, который предусматривает договор. В случае, если данное не предусмотрено, то срок определен в течение семи дней с момента получения участником долевого строительства извещения от застройщика» [49, с. 180].

М.И.Мещанчук предлагает «следующую классификацию участников долевого строительства:

- граждане-потребители;
- граждане-инвесторы» [16, с. 110].

Данная классификация была предложена исходя из цели участия в долевом строительстве. Законодательство Российской Федерации также выделяет граждан-потребителей и определяет их как граждан, которые участвуют в долевом строительстве, целью которых является только личные, семейные или домашние цели, то есть которые не связаны с осуществлением предпринимательской деятельности.

Правоотношения долевого строительства с «гражданином-потребителем» регулируются законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

Законодательство Российской Федерации предусматривает для гражданина-потребителя право требовать компенсацию морального вреда, а также взыскания с застройщика штрафа, который предусмотрен п. 6 ст. 13 Закона от 7 февраля 1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» [12]. Факт использования Закона «О защите прав потребителей» говорит о том, что гражданам предоставляются дополнительные права при предъявлении иска с требованиями при защите своих прав и интересов.

Инвесторы из числа физических лиц представляют собой категорию людей, располагающих капиталом для приобретения объектов в строящихся комплексах с целью последующей реализации после завершения строительных работ. Такая схема позволяет им получать финансовую

выгоду. Важно подчеркнуть, что как обычные покупатели, так и инвесторы сталкиваются с определенными рисками при вложении средств в долевое строительство. При наследовании обязательства по соглашению об участии в долевом строительстве автоматически переходят к наследникам, и застройщик не вправе им отказать. Если же участником выступает организация, которая подверглась реорганизации, то все права и обязанности передаются в порядке универсального правопреемства согласно положениям статей 57-58 ГК РФ.

По мнению Е.В. Подколзиной, А.С. Сакевич, «договор участия в долевом строительстве обуславливает следующие права участнику долевого строительства:

- возможность ознакомления с проектной декларацией;
- возможность уступки права требования по договору участия в долевом строительстве;
- способность выдвигать требования исходя из ненадлежащего качества объекта долевого строительства в течение гарантийного срока» [28, с. 436].

Также, согласно п. 5 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве, у участника долевого строительства (дольщика) имеется право до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям к качеству, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

При этом, «в случае, если объект недвижимости долевого строительства был построен с отступлениями от условий договора участия, которые привели к ухудшению качества рассматриваемого объекта, или с недостатками, которые влияют на возможность использования объекта, если иное не предусмотрено договором, участник вправе требовать от застройщика следующее:

- устранение недочетов в установленный срок на безвозмездной основе;
- сокращение цены на объект долевого строительства в размере причиненных недостатков» [19, с. 105].

Также, «в случае вложения собственных средств на устранение недостатков, застройщику необходимо возместить данные расходы. Также дольщики имеют право отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке. Данные требования дольщик может выдвигать через судебные иски если застройщик не исполняет их в случае обнаружения недостатков объекта строительства или если многоквартирный дом или иной объект недвижимости построен с существенными нарушениями требований к качеству. Данные требования прописаны в ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве» [19, с. 106].

В данном случае участник долевого строительства (дольщик) имеет право требовать от застройщика возмещение финансовых ресурсов, вложенных в строительство объекта долевого строительства, а также оплаты процентов.

Основная задача участника долевого строительства – вносить полную оплату за недвижимость в установленные сроки согласно договору. При этом деньги перечисляются не застройщику напрямую, а на специальный счет эскроу в банке, как предусмотрено статьей 15.5 Федерального закона о долевом строительстве. Дольщик (он же депонент) обязан полностью внести стоимость по договору до момента официального ввода многоквартирного дома или иного объекта в эксплуатацию. Средства переводятся в размерах и в сроки, четко определенные в договоре долевого участия. При открытии счета эскроу необходимо указать полную информацию о банке-агенте, включая его название, юридический адрес, контактные данные (электронную почту и телефон).

В случае расторжения договора счета эскроу, банк обязан вернуть средства дольщику или перевести их на его залоговый счет. Перевод на

заложенный счет выполняется, если права по этому счету заложены банку или другой кредитной организации, которая финансировала дольщика для оплаты договора долевого участия. Такой перевод возможен только при наличии соответствующего условия в соглашении между дольщиком и кредитором.

Оплата контракта может осуществляться как разовым платежом, так и в рассрочку согласно условиям соглашения. При несвоевременном внесении средств или регулярном нарушении графика платежей дольщиком законодательство предусматривает определенные санкции, включая право застройщика на односторонний выход из договора. Тем не менее, для расторжения соглашения по инициативе застройщика необходимо сначала письменно уведомить участника о существующей задолженности и возможных последствиях её неуплаты. Только по истечении 30-дневного срока после отправки такого предупреждения застройщик получает право на аннулирование договора в одностороннем порядке.

В соответствии с положениями части 3 статьи 9 Федерального закона о долевом строительстве, при расторжении соглашения строительная компания обязуется вернуть дольщику все внесенные им финансовые средства в рамках договорной цены. Данное возмещение должно быть произведено в десятидневный рабочий период с момента прекращения действия договора, что регламентировано пунктом 5 статьи 9 упомянутого законодательного акта.

Также, «одной из основных обязанностей дольщика является в определенном порядке и в конкретный срок времени, который предусмотрен в договоре принять по передаточному акту объект недвижимости долевого строительства от застройщика. Застройщик должен уведомить участника долевого строительства об окончании строительных работ по возведению многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в соответствии с договором и возможности осуществить передачу данного объекта дольщику. Участник долевого строительства после уведомления обязуется принять

имущество в срок, установленный в договоре либо если такой срок не установлен, то в течение 7 рабочих дней со дня получения уведомления. Необходимо заметить, что согласно договору участия долевого строительства дольщик обязуется оплатить расходы, понесенные в следствие использования коммунальных и эксплуатационных услуг по предъявлении эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по завершению строительной деятельности многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику» [51, с. 243].

Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности(банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» был видоизменен, а именно были внесены изменения в Закон об участии в долевом строительстве, в соответствии с которыми в правоотношения, которые напрямую связаны с привлечением финансовых ресурсов от физических и юридических лиц для реализации долевого строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, был включен новый субъект – уполномоченный банк. Рассматривая положения п. 3 ст. 2 Закона об участии в долевом строительстве, можно отметить, что уполномоченным банком выступает банк, который образован в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также который входит в список банков Банком России и соответствует критериям, которые в свою очередь определены Правительством РФ.

Исходя из определения понятия «уполномоченный банк», можно определить конкретные признаки, которые должны присутствовать у банка, чтобы данный банк смог обладать правом на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

В первую очередь, такой банк должен соответствовать всем требованиям законодательства Российской Федерации о банковской

деятельности. Также, необходимо заметить, что уполномоченный банк должен соответствовать определенным критериям, в частности, должен иметь универсальную лицензию. Подобный банк обладает возможностью участвовать в программе гарантированной защиты депозитов граждан. Авторизованная кредитная организация не имеет оснований для введения каких-либо ограничительных мер при осуществлении финансовых транзакций из-за наложенных на РФ международных ограничительных санкций. Уполномоченный банк должен соответствовать одному из следующих требований:

- наличие у банка кредитного рейтинга не ниже уровня «А-(RU)» по национальной рейтинговой шкале для РФ, присвоенных кредитным рейтинговым агентством АКРА, и (или) не ниже уровня «ruA-» по национальной рейтинговой шкале для РФ, присвоенного кредитным рейтинговым агентством Акционерное общество «Рейтинговое Агентство «Эксперт РА»;
- банк является организацией единого института развития в жилищной сфере;
- банк, в отношении которого Советом директоров Центрального банка РФ утвержден план осуществления мер по предупреждению банкротства и принято решение о гарантировании Центральным банком РФ непрерывности деятельности такого банка;
- является банком, в отношении которого или в отношении лиц, под контролем которого находится банк, действуют меры ограничительного характера иностранным государством или государственным объединением и (или) союзом.

Уполномоченные банки, которые отвечают требованиям определенным законодательством Российской Федерации проходят процесс формирования Центральным банком РФ в список таковых банков. Данный перечень ежемесячно публикуется на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Согласно части 3 статьи 5 Федерального закона о долевом строительстве, внесение платежей по договору допускается исключительно в безналичной форме. Это требование обязывает финансовые организации, имеющие соответствующие полномочия, создавать специальные банковские счета в соответствии с частью 2.3 статьи 3 указанного закона. Данные счета служат для проведения транзакций по зачислению и списанию финансовых средств. Внесенные законодательные коррективы также привели к внедрению практики использования эскроу-счетов, открытие которых происходит на основе действующих нормативных актов и специального соглашения между дольщиком и кредитной организацией.

В данной связи, исследователи отмечают «необходимость включения уполномоченного банка в качестве участника правоотношений, вытекающих из Закона об участии в долевом строительстве, для увеличения контроля за действиями застройщика в сфере целевого применения привлеченных финансовых ресурсов. Данная обязанность застройщика предусмотрена ст. 18 Закона об участии в долевом строительстве. Часть 1 ст. 18 Закона об участии в долевом строительстве предусматривает в себе цели, на которые привлеченные денежные средства можно использовать, а также для некоторых целей определен лимит, то есть максимальная сумма, которая исчисляется в процентах от проектной стоимости строительства» [51, с. 243].

Помимо этого, ч. 3 ст. 18 Закона об участии в долевом строительстве перечисляет конкретные случаи, при которых не допускается осуществление банковских операций со средствами, находящимися на расчетном счете. Так, «к таким операциям относятся:

- операции, которые связаны с обеспечением исполнения обязательств третьих лиц;
- предоставлением ссуд и займов, исключение составляют целевые займы, которые предоставляются другому застройщику, в отношении которого он считается основным обществом;
- осуществление покупки ценных бумаг;

- операции, которые направлены на отращивание коммерческих и некоммерческих организаций и так далее» [47].

Для исполнения данной контрольной функции уполномоченному банку предоставлено законодателем ряд полномочий. Так, «банк проверяет назначение платежа, указанное в распоряжении, его размер на соответствие требованиям, установленным ст. 18 Закона об участии в долевом строительстве. Для этого застройщик обязан предоставить в уполномоченный банк документы или копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжения. В свою очередь, если назначение платежа не соответствует требованиям ч. 1 ст. 18 Закона об участии в долевом строительстве или имеются иные нарушения, предусмотренные данным Федеральным законом, то уполномоченный банк отказывает в проведении операции по расчетному счету. Причем, в ч. 6 ст. 18.2 Закона об участии в долевом строительстве прямо предусмотрено, что данные действия не являются основанием для применения мер гражданско-правовой ответственности в отношении банка. В таком случае банк уведомляет в этот же день об отказе в проведении операции по расчетному счету уполномоченный орган исполнительной власти, указанный в ч. 2 ст. 23 Закона об участии в долевом строительстве» [51, с. 244].

Можно сформулировать общий вывод, что договор участия в долевом строительстве определяется взаимоотношениями между сторонами, возникающими в процессе реализации проекта. Законодательство о долевом строительстве контролирует эти правовые отношения, согласно которому инвестор выступает в роли депонента, а строительная компания является бенефициаром. Нормативный акт предусматривает ситуации, когда инвестор имеет право предъявлять претензии к строительной компании или расторгнуть договор в одностороннем порядке. Ключевая ответственность инвестора состоит в полной и своевременной оплате недвижимости, а также в принятии готового объекта в установленные сроки.

Девелопер выступает ответственным лицом при возведении жилых

комплексов и других объектов недвижимости, а также реализации долевых участков. Основное обязательство застройщика — передать дольщику готовый объект, полностью соответствующий договорным условиям. Законодательство о долевом строительстве устанавливает конкретные требования, которым должен соответствовать застройщик.

Для решения существующих проблем в сфере долевого строительства были изменены нормативные акты РФ, в частности, введен дополнительный участник процесса — специализированный банк с особыми полномочиями.

Уполномоченный банк представляет собой банковскую организацию, созданную согласно российским правовым нормам и включенную в официальный реестр ЦБ РФ по соответствию установленным параметрам. Данная организация предоставляет возможность открытия специального условного депозитарного счета, функционал которого заключается в проведении транзакций по внесению и выводу финансовых ресурсов.

Глава 3 Проблемы практики реализации договора участия в долевом строительстве и направления совершенствования законодательства в данной сфере

3.1 Проблемы заключения и исполнения договора участия в долевом строительстве

Законодатель периодически вносит корректировки в нормативные акты, касающиеся долевого участия в строительстве, с целью защиты граждан, участвующих в этом процессе. Такие правовые изменения несомненно повышают уровень доверия потребителей, позволяя им приобретать недвижимость в собственность посредством договора долевого участия. Но, несмотря на совершенствование, все еще трудно обеспечить полную юридическую защиту и безопасность прав и финансов обеих сторон, особенно дольщиков.

Так, в настоящее время, можно выделить целый ряд проблем при заключении договора участия в долевом строительстве.

Во-первых, заключение предварительного договора купли-продажи с застройщиком. Обычно строительные компании предлагают собственный шаблон договора для инвесторов, вкладывающихся в строящееся жилье, что ставит последних в более уязвимое юридическое положение. В сфере инвестиционного строительства нередки случаи, когда девелоперы вместо оформления договора долевого участия используют предварительные соглашения о покупке недвижимости.

Согласно ст. 429 ГК РФ, «предварительный договор представляет собой соглашение, в силу которого стороны обязуются в будущем заключить основной договор, предметом которого выступает передача имущества, выполнение работ либо оказание услуг. Существенные условия такого основного договора должны быть предусмотрены в тексте предварительного договора» [8].

Предварительный договор представляет собой лишь временную договоренность, не дающую покупателю фактических прав владения объектом недвижимости, а только фиксирующую желание участников оформить основную сделку позже. Когда строительные компании заменяют полноценный ДДУ на предварительное соглашение, покупатели сталкиваются с юридическими угрозами, среди которых:

- отсутствие в предварительной документации четких дедлайнов по окончанию строительных работ и передаче объекта будущему владельцу. В противоположность этому, в договоре долевого участия временные рамки критически важны при подписании и законодательно признаны обязательным элементом согласно нормативным актам о долевом строительстве.
- в отличие от договора долевого участия, предварительный договор не требует регистрации права собственности в государственных органах. Он лишь дает возможность требовать заключения основного договора купли-продажи.
- отсутствие обязательной регистрации создает риск, что недобросовестный продавец может продать один объект нескольким покупателям. При договоре долевого участия такая ситуация исключена, поскольку Росреестр блокирует возможность регистрации множественных договоров на один объект недвижимости, защищая тем самым интересы дольщиков от пересечения.
- в предварительном договоре отсутствует детальное описание приобретаемой недвижимости - указываются только приблизительные характеристики жилья (примерная площадь, ориентировочная планировка, предполагаемый этаж), которые строители вправе корректировать в процессе возведения здания. В противоположность этому, ДДУ содержит точную спецификацию объекта долевого строительства в полном соответствии с

проектными документами - фиксируются конкретная планировка, точный этаж, фактическая площадь, число комнат, идентификационный номер и другие специфические параметры, что обеспечивает уникальную идентификацию приобретаемого объекта.

- в отличие от предварительного соглашения, не обеспечивающего покупателя компенсационными механизмами при задержке сдачи недвижимости, соглашение о долевом участии четко регламентирует порядок возмещения ущерба при нарушении застройщиком своих обязательств. Такой договор не только дает возможность истребовать штрафные санкции, но и позволяет взыскать понесенные убытки. Важно отметить, что на долевое участие распространяются нормы законодательства о защите потребительских прав [18, с. 95].

В практике судов встречались подобные случаи, когда застройщик заключал предварительный договор купли-продажи недвижимости вместо договора долевого участия. Например, в 2019 г. Верховный Суд РФ вынес определение «по кассационной жалобе дольщиков на решения судов, отказавших от взыскания неустойки с девелопера за нарушение срока передачи квартиры по предварительному договору купли-продажи, что по смыслу ст. 429 ГК РФ заключенный договор не является предварительным договором, а также суду независимо от наименования договора следовало установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из существа сделки с учетом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон»[23].

Во-вторых, Договор долевого участия содержит положение, позволяющее застройщику в одностороннем порядке корректировать стоимость. Согласно статье 450 Гражданского кодекса РФ, модификация контракта допустима только при взаимном одобрении участников или в ситуациях, оговоренных законодательством. Статья 5 Закона о долевом строительстве указывает, что финансовые условия могут

трансформироваться после подписания документа лишь при обоюдном решении. Тем не менее, реальность демонстрирует случаи, когда строительные компании самовольно меняют условия соглашения без консультации с дольщиками, что нарушает интересы последних.

Практике знакомы примеры, где строительные компании включали в соглашение о долевом участии пункт, позволяющий им в одностороннем порядке корректировать стоимость. Например, «Арбитражный суд Амурской области рассмотрел дело о признании незаконным и отмене постановления о привлечении к административной ответственности ООО САР-холдинг к Управлению Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Амурской области. Согласно договору долевого участия, предоставленным ООО САР-холдинг для заключения, в одном из пунктов было установлено, что стоимость объекта может быть изменена застройщиком в одностороннем порядке после подписания соглашения. Административный орган, выписавший постановление, пришел к выводу, что условия, содержащиеся в соглашении, устанавливают случаи изменения цены договора и описанные условия являются существенными для указанных договоров (ст. 432 ГК РФ), что противоречит правилам, установленным ст. 310 ГК РФ, в соответствии с которыми одностороннее изменение условий договора не допускается за исключением случаев, установленных законом, и посягают на права потребителя»[35].

Таким образом, изменение цены в одностороннем порядке является нарушением законодательства со стороны застройщика и влечет юридическую ответственность.

В-третьих, «порядок взаиморасчетов между сторонами в случае изменения фактической площади объекта долевого строительства по сравнению с проектной. При сдаче объекта недвижимости обычно обнаруживаются отклонения проектных площадей от фактических и возникает проблема, которую можно рассматривать с нескольких позиций и

обратить внимание на такие аспекты:

- увеличение окончательной площади по сравнению с приведенной и доплата дольщиком разницы;
- уменьшение окончательной площади по сравнению с приведенной и выплата разницы застройщиком;
- цена является фиксированной и изменению не подлежит как в случае уменьшения, так и в случае увеличения»[18, с. 95].

В первом случае, проблемной ситуацией является то, что согласно ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более 5 % от указанной площади.

Таким образом, нормативные акты о совместном финансировании строительства накладывают лимиты на корректировку размеров приобретаемого жилого пространства. При обнаружении несоответствия реальной площади квартиры проектной документации в пределах 5%, строительная компания вправе запросить компенсацию за дополнительные метры. В случаях, когда отклонение превосходит пятипроцентный порог, инвестор получает возможность аннулировать соглашение и истребовать внесенные финансы обратно.

Судебной практике известны случаи, когда девелопер в договоре участия в долевом строительстве использовал формулировку об изменении общей площади жилого помещения, которая не соответствовала требованиям Закона об участии в долевом строительстве. Например, Арбитражный суд Волго-Вятского округа рассмотрел кассационную жалобу АО «Мордовская

ипотечная корпорация» на решение Арбитражного суда Республики Мордовия о признании незаконным и отмене представления заместителя Прокурора Октябрьского района города Саранска. Согласно пункту рассматриваемого договора долевого участия, если фактическая сумма общей площади объекта долевого строительства окажется больше договорной, участник долевого строительства в течение 10 дней после получения письменного обращения от застройщика доплачивает ему денежные средства в размере стоимости выявленной разницы, определяемой как произведение цены квадратного метра (цена договора, деленная на общую площадь квартиры без учета лоджий и балконов) на разницу между проектной и фактической площадью. «Суды правомерно пришли к выводу, что отсутствие верхнего предела изменения площади объекта в пункте договора, где участнику требуется оплатить дополнительную сумму в случае увеличения фактической площади по сравнению с проектной, противоречит положениям ч. 2 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве» [30].

Таким образом, закон не регламентирует вопрос о доплате за увеличение площади более 5 %, помимо расторжения договора участником долевого строительства. Не предусмотрено возможности оплаты только за 5 %, без учета остальной разницы.

Во второй ситуации, строительная компания требует от дольщика внести дополнительные средства при увеличении метража объекта недвижимости, однако при сокращении площади стоимость не меняется, а механизм возврата излишне уплаченных средств застройщиком не оговаривается.

Судебная практика регулярно сталкивается с подобными ситуациями, когда строительные компании включают в соглашения пункты, ущемляющие законные интересы покупателей. Например, «Арбитражным судом Восточно-Сибирского округа была рассмотрена кассационная жалоба ООО Альфа о признании недействительными пунктов предписания Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и

благополучия человека по Красноярскому краю. В соответствии с указанием ООО Альфа должно прекратить нарушение ст. 422 ГК РФ, которое заключается во включении в текст договоров условий, нарушающих права клиентов, выступающих в качестве потребителей. К таким условиям относится в том числе условие о фиксированной цене договора при изменении площади объекта долевого строительства в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации в меньшую сторону. Данное условие является незаконным и противоречащим ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве. Суды правомерно пришли к выводу, что передача застройщиком квартиры с меньшей площадью, чем предусмотрено в договоре, нарушает права дольщика (потребителя), соответственно, условие о сохранении цены договора при уменьшении площади объекта строительства является незаконным»[32].

В третьем рассматриваемом случае «в отношении правовых рисков, они присутствуют как для участников долевого строительства, так и для девелоперской компании. Если в договоре долевого участия не предусмотрен предельный размер изменения площади (увеличения или уменьшения), при котором цена соглашения не меняется, то цена подлежит изменению при любом изменении площади, даже если это не было предусмотрено сторонами в договоре»[18, с. 97].

Например, Согласно разъяснению Судебной коллегии Верховного Суда РФ по гражданским делам, рассмотревшей требование к ООО «СпецСтройКубань» об аннулировании пункта в договоре долевого участия в строительстве, можно заключить, что стоимость, указанная в договоре, неизменна. Данный вывод обусловлен договорным положением, которое гласит, что при выявлении расхождений между фактической площадью квартиры (установленной в ходе технической инвентаризации) и проектными показателями, корректировка цены контракта не осуществляется, равно как и не предусмотрено дополнительных платежей или компенсаций участнику долевого строительства [24].

Согласно рассмотренной документации, договорные условия не содержат согласованных параметров допустимых отклонений фактических размеров передаваемой инвестиционной недвижимости от проектных показателей – ни в сторону уменьшения, ни в сторону увеличения площади. В таких обстоятельствах приобретатель объекта сохраняет законное право требовать соразмерного уменьшения договорной стоимости при выявлении фактического уменьшения площади полученного помещения.

В соответствии со ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

При этом, «задержка в сдаче объекта недвижимости в эксплуатацию может происходить не только из-за недобросовестного застройщика, но и из-за причин, не зависящих от его воли. Вместе с тем это не освобождает организацию от исполнения своих обязательства по договору долевого участия» [50, с. 459].

Строительные компании могут в одностороннем порядке отложить сроки завершения проекта из-за ряда факторов: чрезмерная бюрократия, срыв поставок контрагентами, длительное подключение инженерных сетей, финансовые трудности, форс-мажорные обстоятельства или несоответствие реальных параметров объекта запланированным.

Для обеспечения интересов инвесторов, участвующих в долевом строительстве, правовая система предусматривает различные санкции к девелоперам за просрочку ввода жилых комплексов в эксплуатацию. Штрафные выплаты и пени являются одним из таких защитных инструментов.

Согласно Закону об участии в долевом строительстве, в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи доли участнику долевого строительства девелоперская организация уплачивает участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения

обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. При этом, если участником долевого строительства является гражданин, то неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В 2024 г. были внесены изменения в действующее законодательство относительно освобождения застройщиков от взыскания неустоек и пеней за нарушение обязательств по передаче строящегося жилья по договорам долевого участия. Так, с 22 марта 2024 н. вступило в силу Постановление Правительства РФ «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»[33], которым правила начисления штрафов за нарушение сроков передачи квартир в строящихся новостройках были изменены.

Минстрой указывает, что постановление предусматривает комплекс мер поддержки социально-экономического характера, который уменьшит финансовую нагрузку на застройщиков и защитит интересы участников долевого строительства. Как отмечают исследователи, «мораторий на штрафы значительно снизит риски банкротства девелоперов, а соответственно, будет содействовать своевременному завершению возведения объекта долевого строительства и получению жилья. Ведомство объясняет свою позицию тем, что основная цель меры направлена на предотвращение возникновения новых обманутых дольщиков, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков» [50, с. 462].

«Передача многоквартирного дома застройщиком и принятие его участником долевого строительства теперь будут регулироваться по новым правилам, в соответствии со вступившим в законную силу Постановлением Правительства РФ. На основании изданного акта введены следующие изменения, связанные с неустойкой и иными финансовыми санкциями за неисполнение обязательств по договору долевого участия:

- начисление неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве не осуществляется за нарушение девелопером обязательств по передаче объекта инвестируемой недвижимости дольщику;
- при определении размера выплаты не учитываются убытки, причиненные в данный период;
- не начисляются проценты, подлежащие уплате участнику долевого строительства за нарушение срока возврата денежных средств в случае, если расторжения договора долевого участия было по его инициативе;
- не начисляются неустойка (штраф, пени), иные финансовые санкции, подлежащие уплате долевого участнику-гражданину за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренные Законом о защите прав потребителей;
- в отношении выплаты возмещений, требования о которых были предъявлены к исполнению девелоперской организации до дня вступления в силу постановления, предоставляется отсрочка;
- размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве определяется исходя из ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка РФ, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023 г., то есть не выше 7,5 %»[50, с. 462].

Особенности, обозначенные в Постановлении, распространяются на отношения по договорам долевого участия, оформленным как до введения запрета на штрафные санкции, так и после. Таким образом, новые нормативы затрагивают не только соглашения, подписанные с 22 марта 2024 года, но и более ранние контракты между дольщиками и строительными компаниями.

После утверждения данного документа в юридическом сообществе

возникли противоречивые оценки возможных последствий для участников правоотношений. Некоторые специалисты выражают опасения, что главная угроза моратория состоит в потенциальном недобросовестном использовании новых положений застройщиками, что может привести к неминуемым задержкам при передаче объектов недвижимости инвесторам.

Причина кроется в отсутствии применения обычных штрафных мер, предусмотренных для подобных обстоятельств [1, с. 327]. Альтернативная точка зрения указывает на отсутствие опасности задержки возведения объектов, поскольку строительным компаниям экономически целесообразно завершать проекты максимально оперативно, учитывая, что доступ к финансированию с эскроу-счетов открывается исключительно после официального ввода жилого комплекса в эксплуатацию [3, с. 5].

С введением Постановления Правительства РФ такие регуляторные механизмы не являются инновацией во взаимоотношениях между строительными компаниями и покупателями жилья, поскольку подобные нормы уже применялись во время первого этапа пандемии 2020 года и в 2022 году как элемент государственных антикризисных инициатив.

Изначальный запрет на штрафные санкции за просрочку сдачи объектов недвижимости по договорам долевого участия, установленный российским правительством, функционировал с апреля по декабрь 2020 года. Последующее приостановление штрафных санкций было реализовано для поддержки строительного сектора, предотвращая массовые банкротства застройщиков в условиях усиливающихся санкционных ограничений, и действовало с 29-го числа.

С марта 2022 года по конец июня 2023 года застройщики были защищены от финансовых санкций. В указанный промежуток времени нормативные документы предусматривали освобождение строительных компаний от штрафных выплат за просрочку сдачи жилых объектов дольщикам. Таким образом, в течение этого периода не производилось начисление денежных компенсаций за невыполнение обязательств по

договорам долевого участия.

Исследователи отмечают, что «данное Постановление Правительства РФ является вмешательством в компетенцию законодательной власти, поскольку данные положения вносят изменения в Закон об участии в долевом строительстве, где определено, что размер ставки рефинансирования Центрального банка РФ определяется датой, действующей на день исполнения обязательства» [14, с. 345].

Законодательство предусматривает возможность продления сроков сдачи жилого объекта, если застройщик не может завершить строительство в установленные сроки, предусмотренные договором долевого участия. В соответствии с Законом об участии в долевом строительстве в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Уведомление долевого участника об изменении договора является исключительно информационным и не влечет изменения условий, поскольку правовыми нормами не предусмотрена возможность одностороннего изменения соглашения.

Как отмечает Е.М.Юрсова, «в правоприменительной практике часто встречаются случаи, когда компания-девелопер, по истечении двухмесячного срока после уведомления дольщика о невозможности завершить строительство в установленный договором срок, и при отсутствии возражений со стороны долевого участника на данное уведомление, принимают решение об одностороннем изменении условий первоначального договора участия в долевом строительстве» [52, с. 195]. Согласно ст. 157.1 ГК РФ, молчание не считается согласием на совершение сделки, соответственно, непредставление ответа на подобное информирование не является принятием предложения об изменении срока со стороны дольщика.

Изменение сроков сдачи жилого объекта застройщиком дольщику

требует соблюдения той же процедуры, что и при оформлении первоначального договора участия в долевом строительстве - дополнительная договоренность должна пройти обязательную регистрацию в государственных органах.

Некоторые строительные компании неправомерно включают в контракты или уведомления пункт, обязывающий инвестора подписывать дополнительное соглашение при изменении условий. Однако законом о долевом строительстве четко установлено, что согласие на модификацию договора путем заключения дополнительного соглашения является исключительно правом, а не обязательством дольщика. Таким образом, навязывание подобного требования противоречит действующему законодательству в сфере долевого строительства.

Подписание дополнительного соглашения лишает владельца будущего жилья возможности требовать компенсацию за задержку передачи объекта, поскольку таким образом дольщик соглашается на продление сроков строительства.

Законодательство о долевом строительстве предоставляет участнику право расторгнуть договор в одностороннем порядке, если застройщик задерживает передачу недвижимости более чем на два месяца относительно оговоренного в договоре срока.

Заключая дополнительное соглашение о корректировке контракта, участник долевого строительства утрачивает возможность в одностороннем порядке аннулировать соглашение из-за несвоевременной передачи жилого объекта. Это объясняется тем, что своей подписью он соглашается на пролонгацию сроков, что автоматически запускает новый отсчет периода задержки строительства.

Тем не менее, «подписание дополнительного соглашения об изменении сроков передачи объекта участнику строительства не означает освобождение девелопера от уплаты неустойки, если такое соглашение было заключено уже в период просрочки исполнения им своих обязательств. Например,

Верховный суд РФ, разъясняя положение правовой нормы, отметил, что по общему правилу изменение договора влечет изменение соответствующих обязательств сторон лишь на будущее время и не освобождает стороны от ответственности за нарушение обязательств, возникших до такого изменения, если иное не предусмотрено соглашением сторон» [25].

Следовательно, после завершения установленного договором периода строительства и вручения жилплощади участнику долевой программы, даже при наличии взаимно подписанного документа о корректировке этих сроков, участник сохраняет возможность истребовать штрафные выплаты за задержку до момента оформления такой договоренности, если только в ней явно не оговорено освобождение строительной компании от подобных обязательств.

Анализируя ситуацию, можно заключить, что вопрос несоблюдения девелоперами условий и временных рамок завершения объектов совместного финансирования остается насущным, причем невыполнение контрактных обещаний случается как по объективным обстоятельствам, так и без веских оснований.

Дискуссии о вступлении в силу февральского Постановления Правительства продолжаются. С одной точки зрения, этот документ создан для защиты строительных компаний от финансового краха в текущих экономических условиях. Госструктуры полагают, что новые правила предотвратят увеличение числа обманутых инвесторов. Однако участники долевого строительства вынуждены всецело доверять честности девелоперов, которые, получив государственные преференции, могут злоупотребить своим положением.

Однако правовые нормы направлены на стабилизацию отношений участников долевого строительства и устранение трудностей с недостроенными объектами через систему юридических предписаний.

3.2 Предложения по совершенствованию законодательства в сфере долевого строительства

Одним из главных вопросов в сфере долевого участия является обеспечение защиты прав и интересов участников долевого строительства – граждан. Несмотря на законодательные изменения в сторону обеспечения большей защиты потребителей, количество обманутых дольщиков, в разной степени, остается на достаточно высоком уровне и носит массовый характер. Все еще имеются неурегулированные на практике вопросы в правоотношениях, связанных с привлечением денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов.

Покупка жилой площади на этапе строительства остается одним из наиболее доступных и выгодных способов, несмотря на возможные юридические риски.

Заключение договора долевого участия, при всех упрощениях, цифровизации процедурных аспектов, все еще остается сложным процессом, но при правильном подходе и анализе ключевых факторов, понимании алгоритма действий, можно значительно минимизировать риски и обеспечить защиту прав граждан-приобретателей.

Исследование договорных отношений в долевом строительстве и последних законодательных изменений в этой области показывает невозможность абсолютного устранения всех рисков при подписании соглашений участия в долевом строительстве.

Широкое распространение получила практика несоблюдения девелоперами своих контрактных обязательств, что требует корректировки правовой основы для сокращения мошеннических схем и предотвращения недобросовестных действий как застройщиков, так и участников долевого строительства.

В целях снижения правовых рисков при заключении и исполнении договора участия в долевом строительстве, можно выделить следующие

предложения.

Во-первых, целесообразно разработать типовую форму договора участия в долевом строительстве, который будет заключаться с физическим лицом исключительно для личных, семейных, домашних и прочих некоммерческих целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Это предложение целесообразно, поскольку застройщики часто практикуют оформление предварительных соглашений о покупке, лишаящих дольщиков государственной защиты. Со стороны застройщика наблюдается практика заключения предварительных договоров купли-продажи, которые лишают участника долевого строительства гарантий со стороны государства. Хотя законодательно чётко прописаны требования к договорам, недобросовестные компании находят способы обойти правила, нарушая тем самым законодательство о долевом участии.

Верховный суд РФ дал пояснение: если стороны, заключая предварительный договор о покупке, фактически подразумевали соглашение о долевом участии, то к таким правоотношениям применяется Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», регулирующий долевое строительство жилых домов и других объектов недвижимости.

Судебное признание предварительного контракта представляет собой комплексный и протяженный во времени процесс, требующий специальных навыков в области конфликтологии со строительными компаниями и осведомленности в юриспруденционной сфере, которыми обычный человек зачастую не обладает. Вследствие этого участник долевого строительства нередко вынужден обращаться за квалифицированной юридической поддержкой, что неизбежно влечет дополнительные финансовые расходы.

Поэтому, «закрепление типовой формы договора долевого участия позволит избежать дольщикам риска заключения предварительных договоров и сохранить инструменты защиты прав и законных интересов,

предложенные законодателем» [43, с. 118].

Во-вторых, ввести обязательный порядок взаиморасчетов сторон в случае изменения фактической площади объекта долевого строительства в сравнении с проектной.

Согласно действующему законодательству, участник долевого строительства имеет право разорвать соглашение, если реальная площадь жилья оказывается больше запланированной на 5% и выше.

Необходимо также внести коррективы в порядок финансовых взаиморасчетов при обнаружении меньшей площади: застройщик должен пересчитать стоимость и компенсировать разницу дольщику. Судебная практика подтверждает, что предоставление объекта с площадью меньше договорной является ущемлением интересов потребителя.

Таким образом, требование поддерживать изначально установленную стоимость соглашения о долевом участии в строительстве при фактическом сокращении площади объекта по сравнению с проектными показателями противоречит законодательству.

Таким образом, необходимо законодательно закрепить данное положение, чтобы предотвратить судебные споры между застройщиком и дольщиком по вопросу компенсации разницы в площадях и стоимости объекта.

В-третьих, внедрение механизмов контроля за оплатой коммунальных услуг до передачи объекта строительства.

Для защиты интересов дольщиков необходимо внедрить унифицированные формулировки в долевом участии, четко привязывающие начало платежных обязательств за коммунальные услуги к моменту фактического получения объекта недвижимости.

Исследование существующей ситуации показывает правовую неоднозначность и разрозненность практик в вопросе коммунальных платежей до передачи жилья.

Нередко участники долевого строительства вынуждены

компенсировать затраты на коммунальные ресурсы застройщикам еще до официального получения недвижимости. Такая практика подрывает финансовое положение покупателей и снижает уровень доверия к строительным компаниям в целом.

Инициативы по созданию систем мониторинга за выплатами коммунальных платежей перед сдачей строительного объекта охватывают разработку цифровой платежной инфраструктуры с функцией моментального отслеживания транзакций.

Дополнительно рекомендуется установить механизмы аудиторского контроля для гарантии открытости финансовых операций. Такой подход обеспечит формирование честной системы финансовых взаимоотношений, способствующей прогрессу в сфере долевого строительства и укреплению статуса всех участников рынка недвижимости.

В-четвертых, ввести в Закон об участии в долевом строительстве обязательную досудебную стадию урегулирования разногласий между сторонами договора.

Правовой институт медиации в сфере девелоперской деятельности может служить действенным средством охраны интересов клиентов и нестандартным методом улаживания разногласий со строительными компаниями. Фундаментальные принципы посредничества обеспечивают эффективное преодоление конфликтных ситуаций, при этом сохраняя партнерские взаимоотношения участников в случае возникновения споров.

Процедура посредничества представляет собой результативный инструмент урегулирования конфликтов между инвесторами и застройщиками в минимальные временные рамки, нацеленный на соблюдение потребностей всех вовлеченных сторон и обеспечение взаимовыгодного исхода для каждого участника.

Представленная инициатива рациональна, поскольку применение посреднических процедур не только повысит эффективность судопроизводства за счет сокращения количества рассматриваемых дел, но и

предоставит дольщикам инструмент для формирования аргументированной позиции в случае необходимости последующего обращения в суд.

В-пятых, необходимо ввести отраслевое нормативное регулирование стандартов качественного жилья.

«Отраслевое нормативное регулирование стандартов качественного жилья является необходимым шагом для обеспечения долгосрочной устойчивости и безопасности строительного сектора. Введение обязательных стандартов позволит установить единые требования к качеству и безопасности построенных объектов, что повысит доверие потребителей и укрепит репутацию девелоперов.

Застройщики будут вынуждены строить объекты с соблюдением установленных стандартов, что повысит качество и безопасность жилья. Потребители, в свою очередь, смогут быть уверены в получении качественного жилья и в случае несоответствия требованиям иметь возможность защищать свои права в рамках установленных процедур» [52, с. 194].

Такие меры помогут своевременно выявлять и устранять недостатки, а также обеспечат возможность претензионного порядка разрешения споров между застройщиками и покупателями. Это значительно снизит нагрузку на судебную систему, сократит время рассмотрения дел и поможет быстрее достигать справедливого решения.

В-шестых, возможность требовать от застройщика выплаты неустойки и всех штрафных санкций в случае превышения сроков сдачи недвижимости, но не более 10 % от стоимости жилья.

Согласно Постановлению Правительства от 18.03.2024 № 326 застройщик освобождается от ответственности за нарушение установленных сроков сдачи объекта недвижимости. Такое постановление влечет за собой ограничение прав дольщиков, которые лишаются возможности компенсационных выплат по Закону об участии в долевом строительстве.

Ряд доводов свидетельствует о целесообразности установления предельной величины штрафных санкций для участников долевого строительства:

- чрезмерно большие штрафы могут оказаться непосильным финансовым бременем для строительных компаний, особенно во времена экономических трудностей. Это потенциально ведет к разорению девелоперов и срыву обязательств перед инвесторами. Введение максимального порога неустойки способствовало бы минимизации рисков застройщиков и поддержанию их финансовой стабильности;
- ограничение размера штрафных выплат может парадоксальным образом стимулировать более эффективную защиту прав дольщиков;
- осведомленность участника долевого строительства о лимитах компенсационных выплат может стимулировать его искать альтернативные методы защиты интересов, включая обращение в судебные инстанции или прямой диалог с компанией-застройщиком. Такой подход потенциально содействует формированию более сбалансированных и результативных механизмов урегулирования разногласий между участниками строительных правоотношений;
- установление предельных значений штрафных санкций способно обеспечить устойчивое функционирование сферы недвижимости. Застройщики, зная о существовании таких лимитов, вероятно, будут внедрять более тщательные системы планирования и мониторинга строительных процессов для своевременного выполнения обязательств. Это может способствовать росту качественных показателей строительства, повышению надежности объектов и общему улучшению имиджа строительной индустрии.

Таким образом, ограничение размера неустойки для дольщиков может иметь свои преимущества и недостатки. Однако, в отношении текущей финансовой нестабильности и сложных условий на рынке

недвижимости, такой подход может быть более эффективным и справедливым для обеих сторон. Важно найти баланс между защитой интересов дольщиков и финансовой устойчивостью застройщиков, чтобы обеспечить успешное завершение строительных проектов и соблюдение прав всех сторон.

В заключении, можно сделать вывод, что предложения по усовершенствованию законодательной базы помогут в формировании эффективного и надлежащего механизма правовой ответственности для участников долевого строительства.

Это поможет устранить пробелы и неоднозначности в законодательстве, а также сделает процесс участия в долевым строительстве более прозрачным и безопасным для всех сторон.

В результате участники долевого строительства будут иметь больше уверенности в своих правах и защите интересов, что способствует развитию отрасли и повышению качества жилищного строительства.

Заключение

Проведенное в данной выпускной квалификационной работе исследование позволяет сформулировать следующие выводы:

Сравнительно-правовой анализ доктринального понимания договора участия в долевом строительстве позволяет заключить, что он характеризуется самостоятельностью и в отличие от других договоров со смежными гражданско-правовыми отношениями обусловлен наличием самостоятельного предмета, который регулирует отношения по строительству конкретного объекта недвижимости, в котором дольщик приобретает будущую собственность, определенных законом предписаний к форме заключения сделки, особого субъектного состава – застройщик и дольщик, к которым устанавливаются законодательством конкретные требования, целью заключения соглашения, а также рядом существенных условий, отличающих от подобных сделок – предмет (конкретный объект), срок передачи объекта долевого строительства, цена договора, срок и порядок её уплаты, гарантийный срок на объект недвижимости.

В последние годы, несмотря на заметные улучшения, участники долевого строительства всё ещё не получают полноценной защиты своих интересов и часто сталкиваются с непредвиденными финансовыми трудностями. Обеспечение надёжной юридической поддержки и гарантий для всех участников процесса, особенно дольщиков, остаётся критической задачей в этой области. Ключевыми вызовами выступают: подмена договора участия в долевом строительстве предварительными соглашениями о покупке, включение положений о возможности одностороннего изменения стоимости застройщиком, сложности с окончательными расчётами при несоответствии реальной площади заявленной, необоснованные требования оплаты коммунальных услуг до официальной передачи объекта, а также систематические нарушения застройщиками установленных правил и графиков завершения строительства.

Правительство РФ в 2024 году внесло корректировки, защищающие девелоперов от штрафных санкций при задержке сдачи объектов дольщикам. Данные меры носят преимущественно экономический, а не правовой характер. Для дольщиков это означает невозможность получения компенсаций за просрочку во время действия временного запрета, а также утрату возможности компенсировать понесенные за этот период потери.

Временный запрет на применение финансовых взысканий был введен с целью минимизации вероятности финансовой несостоятельности строительных компаний, содействия завершению начатых проектов и предоставления дополнительной защиты интересам покупателей жилья.

В то же время, участники долевого строительства вынуждены рассчитывать только на честность строительных компаний, так как получив государственные привилегии, последние могут начать неправомерно использовать свои права. Это постановление стремится нормализовать отношения участников договоров долевого строительства и устранить трудности с недостроенными объектами посредством юридического регулирования.

В целом, проблемы в сфере долевого строительства жилья связаны с недостатком законодательного регулирования, недобросовестными застройщиками и отсутствием полноценных гарантий для дольщиков. Это создает неопределенность и риски для людей, приобретающих жилье по долевой собственности.

С целью решения проблем в данной сфере предлагается закрепить на законодательном уровне типовую форму договора участия в долевом строительстве. Данное предложение целесообразно тем, что со стороны застройщика наблюдается практика заключения предварительных договоров купли-продажи, которые лишают участника долевого строительства гарантий со стороны государства. Поэтому установление типовой формы договора долевого участия позволит избежать дольщикам риска заключения предварительных договоров и сохранить инструменты защиты прав и

законных интересов, предложенные законодателем.

Также предлагается ввести обязательный порядок взаиморасчетов сторон в случае изменения фактической площади объекта долевого строительства в сравнении с проектной. Следует законодательно закрепить данное положение, чтобы предотвратить судебные споры между сторонами по поводу компенсации денежных средств за разницу между фактической и проектной площадью.

Необходимым видится внедрение механизмов контроля за оплатой коммунальных услуг до передачи объекта строительства позволит отслеживать оплату в реальном времени, создавая справедливую и прозрачную систему взаиморасчетов, которая будет способствовать развитию долевого строительства и укреплению позиций участников рынка недвижимости.

Актуальным является ввести в Закон об участии в долевом строительстве обязательное досудебное урегулирование. Такой подход способствует улучшению качества правосудия путем оптимизации судебной нагрузки и предоставит участникам долевого строительства возможность собирать доказательную базу для потенциального судебного разрешения споров.

Также необходимо ввести отраслевое нормативное регулирование стандартов качественного жилья. Установление единых обязательных нормативов создаст чёткие критерии оценки недвижимости, что улучшит имидж строительных компаний и повысит уверенность клиентов в их продукции. Подобный подход обеспечит эффективное обнаружение и исправление дефектов, а также сформирует механизм досудебного урегулирования конфликтов между строителями и приобретателями жилья. В результате существенно уменьшится количество судебных разбирательств, ускорится процесс рассмотрения спорных ситуаций и будет облегчено достижение компромиссных решений.

Предлагается предоставить возможность требовать от застройщика

выплату неустойки и штрафных санкций в случае превышения сроков сдачи недвижимости, но не более 10% от стоимости жилья. В условиях текущей финансовой нестабильности и сложностей на рынке недвижимости, ограничение размера неустойки для дольщиков может быть более эффективным и справедливым для всех сторон.

Предлагаемые законодательные инициативы направлены на создание четкой системы юридической ответственности для всех сторон долевого строительства. Внедрение этих изменений ликвидирует существующие законодательные упущения и разночтения, обеспечивая максимальную открытость и защищенность процедур долевого участия. Такой подход значительно укрепит правовую уверенность дольщиков, что благотворно скажется на строительном секторе и приведет к повышению стандартов жилищного строительства в целом.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Алейник С.Э. Актуальные проблемы правового регулирования договора участия граждан в долевом строительстве многоквартирного дома // Управление социально-экономическим развитием: инновационный и стратегический подходы. Материалы научно-практической конференции. – Гатчина, 2024. С. 326-329.
2. Андреев Ю.Н. Гражданско-правовой договор участия в долевом строительстве: теория, законодательство и судебная практика. – М.: Русайнс, 2024. – 300 с.
3. Арзамазова Д.А., Кирина Т.А. Актуальные проблемы договора участия в долевом строительстве недвижимости // Современная наука: эксперимент и научная дискуссия. Сборник трудов научно-практической конференции. – Анапа, 2024. С. 4-9.
4. Владимирова А.В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве // Вестник Академии управления и производства. 2023. № 5. С. 129-137.
5. Галкин А.А., Багдасарян В.А. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых обязательств // Современные научные знания: сборник статей научно-практической конференции. – Пенза, 2023. С. 106-109.
6. Голованов Н.М. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве // исследования и разработки: гуманитарные и социальные науки. Сборник материалов научно-практической конференции. – М., 2024. С. 131-136.
7. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с изменениями на 13 декабря 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

8. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (с изменениями на 8 августа 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

9. Давыдкин К.О. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве // Юриспруденция, закон и порядок: актуальные вопросы теории и практики. Сборник статей научно-практической конференции. – Пенза, 2024. С. 52-55.

10. Жилина А.С. Характеристика объекта и срок его передачи как существенные условия договора долевого участия в строительстве // Государство, общество, личность: история и современность. Сборник статей научно-практической конференции. – Пенза, 2024. С. 98-101.

11. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ (с изменениями на 8 августа 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1. Ст. 14.

12. Закон от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (с изменениями на 8 августа 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 3. Ст. 215.

13. Закон от 26 июня 1991 г. № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» (с изменениями на 26 июля 2017 г.) // Бюллетень нормативных актов. 1992. № 2-3.

14. Иголина А.С. К вопросу о правовом регулировании договора участия в долевом строительстве // Проблемы становления гражданского общества: сборник статей научной конференции. – Иркутск, 2023. С. 343-346.

15. Конституция РФ от 12 декабря 1993 г. (с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 г.) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

16. Мещанчук М.И. Правовое регулирование договора об участии в долевом строительстве // Молодой ученый. 2024. № 37. С. 109-111.

17. Моргунова В.А., Бухарова И.В. Правовое регулирование и особенности применения договора участия в долевом строительстве //

Правовой порядок и юридическая деятельность: сборник научных статей конференции. – Ростов-на-Дону, 2023. С. 570-577.

18. Назарова С.В. Актуальные вопросы заключения, изменения и расторжения договора участия в долевом строительстве // Актуальные проблемы юриспруденции: сборник статей научно-практической конференции. – Новосибирск, 2024. С. 93-96.

19. Немчинова А.В. Актуальные проблемы договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2024. № 3. С. 104-107.

20. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 2 июля 2014 г. № ВАС8229/14 // СПС Консультант Плюс.

21. Определение Оренбургского областного суда от 28 января 2024 г. по делу № 33-423/2024 // СПС Консультант Плюс.

22. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 21 июня 2016 г. № 5-КГ16-91 // СПС Консультант Плюс.

23. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 2 апреля 2019 г. № 11-КГ19-3 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2019. № 5.

24. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 6 июля 2021 г. № 22-КГ21-3-К5, 2-3826/2019 // СПС Консультант Плюс.

25. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14 мая 2019 г. № 41-КГ19-12 // СПС Консультант Плюс.

26. Парфенов К.Б. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве // Научная Россия: теория, проблемы и вызовы. Материалы научно-практической конференции. – Хабаровск, 2024. С. 124-129.

27. План мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан (утв. Правительством РФ 21 декабря 2017 г.) // СПС Консультант Плюс.

28. Подколзина Е.В., Сакевич А.С. Актуальные проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве // Международный форум цивилистов: сборник статей научно-практической конференции. – Ростов-на-Дону, 2023. С. 434-437.

29. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 11 июня 2022 г. № А43-22526/2022-42-452 // СПС Консультант Плюс.

30. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 12 марта 2023 г. по делу № А39-2823/2023 // СПС Консультант Плюс.

31. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 3 марта 2023 г. по делу № А29-3386/2023 // СПС Консультант Плюс.

32. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 12 декабря 2022 г. по делу № А33-4826/2022 // СПС Консультант Плюс.

33. Постановление Правительства РФ от 18 марта 2024 г. № 326 «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. 2024. № 13. Ст. 1797.

34. Постановление Правительства РФ от 7 октября 2017 г. № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (с изменениями на 23 июля 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31. Ст. 4767.

35. Решение Арбитражного суда Амурской области от 3 июля 2023 г. по делу № А04-3049/2023 // СПС Консультант Плюс.

36. Решение Лефортовского районного суда г. Москвы от 23 декабря 2022 г. по делу № 33-477/2022 // СПС Консультант Плюс.

37. Решение Липецкого областного суда от 18 мая 2022 г. по делу № 33-844/2022 // СПС Консультант Плюс.

38. Решение Ульяновского районного суда Ульяновской области от 25 января 2023 г. по делу № 2-13/2023 // СПС Консультант Плюс.

39. Решение Шабалинского районного суда Кировской области от 17 ноября 2023 г. по делу № 2-2/122/2023 // СПС Консультант Плюс.

40. Решение Шпаковского районного суда Ставропольского края от 3 июня 2023г. по делу № 2-1360/2023 // СПС Консультант Плюс.

41. Самсонян Г.А. К вопросу о правовой природе договора участия в долевом строительстве // Молодой ученый. 2024. № 3. С. 413-418.

42. Тавров Е.К. Договор участия в долевом строительстве в системе договорных обязательств // Правовая позиция. 2023. № 5. С. 23-28.

43. Тришкина А.С., Родина М.Е. Проблемы договора долевого участия при строительстве многоквартирных домов // Правовой порядок и современный мир: сборник статей научно-практической конференции. – Ростов-на-Дону, 2024. С. 116-121.

44. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями от 26 декабря 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 38. Ст. 3594.

45. Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (с изменениями на 25 декабря 2023 г.) // Собрание законодательства РФ. 1999. № 9. Ст. 1096.

46. Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями на 26 декабря 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.

47. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями на 26 декабря 2024 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 40.

48. Фролова О.П. О правовой природе договора участия в долевом строительстве, его существенных условиях и об актуальных способах защиты сторон договора // Актуальные исследования. 2024. № 1. С. 83-86.

49. Царева О.И. Особенности договора долевого участия в строительстве // Источники частного и публичного права: сборник трудов научно-практической конференции. – Тамбов, 2022. С. 178-181.

50. Шамаев Р.Я. Договоры в сфере долевого строительства: проблемы и особенности // Актуальные проблемы частного права: сборник материалов научно-практической конференции. – М., 2023. С. 458-466.

51. Шведов Р.Н. Права и обязанности сторон договора об участии в долевом строительстве объектов недвижимости // Проблемы экономики и права в Российской Федерации: сборник статей научно-практической конференции. – Клин, 2022. С. 241-245.

52. Юрусова Е.М. Договор долевого участия в строительстве жилого помещения: проблемы правоприменительной практики // Молодой ученый. 2023. № 37. С. 193-195.