

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)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданское право и международное частное право

(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему «Гарантии прав участников долевого строительства»

Обучающийся

Д.А. Акрус

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

канд. юрид. наук, доцент А.В. Сергеев

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

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общие положения о долевом участии в строительстве объектов недвижимости.....	8
1.1 Понятие долевого участия в строительстве.....	8
1.2 Правовой статус сторон в договоре об участии в долевом строительстве.....	15
Глава 2 Особенности защиты прав и законных интересов участников долевого строительства.....	25
2.1 Обеспечение исполнения обязательств сторон по договору долевого строительства.....	25
2.2 Основные гарантии прав участников долевого строительства.....	32
Глава 3 Защита прав участников долевого строительства, анализ правоприменительной практики.....	41
3.1 Пробелы в законодательстве о долевом строительстве с точки зрения защиты интересов дольщиков.....	41
3.2 Отдельные проблемы долевого участия в строительстве объектов недвижимости.....	58
Заключение.....	72
Список используемой литературы и используемых источников.....	77

Введение

Актуальность исследования. Актуальность данного исследования состоит в том, что долевое участие в строительстве является одной из самых распространенных и доступных форм приобретения недвижимости в настоящее время. Важно отметить, что несмотря на то, что прошло уже около двадцати лет с принятия Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в 2004 году, данный способ получения жилой площади по-прежнему пользуется успехом.

Получение финансирования от граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов путем заключения договора участия в долевом строительстве становится все более популярным с каждым годом. 2023 год стал рекордным, поскольку было подписано около 1 миллиона соглашений в сфере долевого строительства.

В соответствии со статическими данными ЦИАН число договоров долевого участия, заключенных в РФ за прошлый год, выросло на 43,5 %. Этот показатель заключения соглашений объясняется стремлением населения улучшить условия проживания наименее затратным, но более выгодным способом, исходя из различных показателей.

В соответствии с данными Федеральной службы государственной статистики: в 2024 году в России было заключено 1 миллион 9 тысяч договоров долевого участия, что на 12% больше, чем предыдущий рекорд в 899 тысяч ДДУ, зафиксированный в 2021 году.

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 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. Необходимость тщательного анализа отдельных аспектов и сложностей, связанных с внедрением изменений законодательства, делают договор долевого участия в строительстве не только актуальным, но и достаточно трудоемким.

В последние годы правительство России предприняло ряд мер для усиления защиты прав дольщиков. Это было вызвано многочисленными случаями злоупотреблений, когда застройщики задерживали сдачу объектов или использовали средства дольщиков не по назначению. В результате многие граждане сталкивались с потерей своих инвестиций или существенными задержками в получении жилья.

Таким образом, тему данного исследования можно назвать не только весьма актуальной, но и достаточно проблемной, что безусловно делает ее достойной подробного и тщательного изучения.

Гипотеза исследования – механизмы защиты прав дольщиков могут быть реализованы на любом этапе исполнения договора долевого участия в строительстве и предусматривают разные способы защиты, которые могут быть реализованы благодаря системе гарантий, установленных законом и благодаря которой сводятся к минимуму риски потенциальных дольщиков столкнуться с недобросовестным застройщиком и потерять свои денежные средства.

Цель исследования состоит в анализе основ и особенностей долевого строительства в Российской Федерации, выявления проблематики в данной сфере и попытке выработки решений по выявленным проблемам.

Указанная цель достигается через ряд последовательных задач:

- раскрыть понятие долевого участия в строительстве;
- рассмотреть правовой статус сторон в договоре об участии в долевом строительстве;
- обозначить обеспечение исполнения обязательств сторон по договору долевого строительства;
- проанализировать основные гарантии прав участников долевого строительства;
- выявить пробелы в законодательстве о долевом строительстве с точки зрения защиты интересов дольщиков;
- определить отдельные проблемы долевого участия в строительстве объектов недвижимости.

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

Предмет исследования включает в себя правовые нормы, предусматривающие гарантии участников долевого строительства.

Методологическую основу исследования составили диалектический метод познания, общенаучные методы, в частности анализ, синтез, абстрагирование, индукция, дедукция, обобщение, сравнение, а также частнонаучные, такие как сравнительно-правовой, формально-юридический и статистический.

Степень научной разработанности темы: существенный вклад в изучение проблемы правового регулирования договора долевого участия в строительстве внесли Ю. Н. Андреев, М. И. Брагинский, В. В. Витрянский, А. А. Маковская, О. Л. Капица, Е. Б. Козлова, А. Г. Кузенкова, А. В. Майфат, К. И. Скловский, А. Ю. Хамов, и другие.

Информационную базу исследования составляют действующие законодательные акты и материалы судебной практики судов общей юрисдикции, Верховного Суда Российской Федерации и другие.

Теоретическая значимость работы состоит в том, что разрабатываемые положения могут применяться в качестве методологической основы для дальнейших исследований отношений, непосредственно связанных с заключением и исполнением договора долевого участия в строительстве многоквартирных домов.

Практическая значимость исследования выражается в том, что предложенные в работе пути улучшения порядка заключения и исполнения договора участия в долевом строительстве позволят предотвратить определенные правовые риски для участников долевого строительства, будут способствовать выработке направлений усовершенствования законодательства, повышения эффективности правоприменительной практики, обеспечению защиты интересов участников данных договорных отношений.

Новизна исследования заключается в комплексном анализе и уточнении правового регулирования долевого строительства в России с акцентом на участие как физических, так и юридических лиц, а также в оценке влияния последних законодательных изменений, направленных на запрет использования средств дольщиков для финансирования строительства, на стабильность и прозрачность строительного сектора.

Положения, выносимые на защиту:

- в исследовании представляется, что изложенные в работе позиции содержат некоторые концептуальные неточности и нуждается в уточнении и расширении, поскольку автор сужает круг участников долевого строительства только до физических лиц. Вместе с тем в Законе об участии в долевом строительстве ясно указано, что регулирование отношений, связанных с привлечением финансовых вложений, касается как граждан, так и юридических лиц, в отношении многоквартирных домов;
- анализ эффективности реформы о запрете использования средств дольщиков в финансировании строительства жилых объектов на

основе последних изменений в законодательстве Российской Федерации, направленной на защиту интересов участников долевого строительства и оптимизацию контроля за деятельностью застройщиков;

- в контексте данного исследования предлагается оценить, как изменения в законодательстве, запрещающие застройщикам использование средств дольщиков для финансирования строительства, влияют на стабильность и прозрачность строительного сектора.

Структура и объем работы. Работа состоит из введения, трёх глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Во введении обозначены объект, предмет, цель, задачи, теоретико-методологическая и нормативная основа, теоретическое и практическое значение выпускной квалификационной работы, а также положения, выносимые на защиту.

В первой главе работы изучены теоретико-правовые основы участия в долевом строительстве в Российской Федерации.

Вторая глава работы посвящена вопросам обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве и некоторым актуальным проблемам ответственности сторон по данному договору.

В третьей главе работы рассмотрены наиболее востребованные способы защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, а также проблемы и перспективы законодательства, регулирующего долевое строительство в Российской Федерации.

В заключении обобщены результаты проведенного исследования. Результаты исследования включают в себя итоги и рекомендации.

Глава 1 Общие положения о долевом участии в строительстве объектов недвижимости

1.1 Понятие долевого участия в строительстве

Долевое участие в строительстве в Российской Федерации представляет собой юридически оформленное соглашение между застройщиком и дольщиком, которое дает последнему право на получение определенной доли в будущем объекте недвижимости. Это понятие занимает центральное место в жилищном строительстве и регулируется специальными законодательными актами, направленными на защиту прав участников процесса.

Законодательство устанавливает строгий контроль за ходом строительства. Застройщик обязан предоставлять регулярные отчеты контролирующим органам и дольщикам, что повышает прозрачность процесса и позволяет своевременно выявлять возможные проблемы. При возникновении споров дольщики имеют право обращаться в суд, что является дополнительной гарантией защиты их интересов.

Право на жилище (статья 40), закрепленное основным законом - Конституцией Российской Федерации [19], предполагает такие гарантированные правовые возможности, как стабильное пользование гражданином имеющимся жильем, неприкосновенность жилища, улучшение жилищных условий, недопущение произвольного лишения права граждан на жилище, а также обеспечение в жилых помещениях здоровой и безопасной среды обитания. Государственные органы должны стимулировать и способствовать развитию жилищного строительства, а также создавать подходящие условия для осуществления этого права.

Понятие долевого участия в строительстве, закреплённое в законодательстве Российской Федерации, представляет собой систему отношений между застройщиком и участниками строительства, которые вкладывают средства в строительство жилых или иных объектов на основе

договора долевого участия. Суть таких отношений заключается в том, что застройщик обязуется передать дольщикам квартиры или иные объекты недвижимости после завершения строительства, а дольщики, в свою очередь, финансируют процесс строительства.

Ввиду отсутствия в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее - ГК РФ) [10] 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.

Суть долевого участия заключается в том, что граждане вносят финансовые средства в проекты, находящиеся в стадии строительства, что позволяет застройщику собирать необходимый капитал для реализации строительства без полного опирания на банковские кредиты. Однако такая модель влечет за собой и определенные риски, прежде всего для дольщиков, поскольку они инвестируют в объект, который еще не реализован.

С принятием Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [55] (далее - Закон об участии в долевом строительстве) в гражданское законодательство был добавлен новый вид договора, который не был предусмотрен в ГК РФ, - договор участия в долевом строительстве.

Поскольку данное соглашение не поименовано в ГК РФ, то возникали сложности в определении правового статуса и регулировании отношений между сторонами. 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 [5, с. 57].

В Российской Федерации данная система регулируется Федеральным законом "О долевом участии в строительстве", который направлен на защиту прав граждан-инвесторов и обеспечение исполнения обязательств застройщиками. Законодательные рамки предусматривают строгие требования к застройщикам, включая обязанность использования эскроу-счетов для хранения средств дольщиков, что минимизирует риски потери средств в случае банкротства застройщика или иных форс-мажорных обстоятельств.

Несмотря на многочисленные научные изыскания в области юриспруденции, предпринимаемые на протяжении длительного периода времени, в настоящее время ученые не сформировали единое доктринальное определение договора участия в долевом строительстве. Анализ юридической литературы демонстрирует, что в большинстве научно-исследовательских работ ученые акцентировали внимание на проведении сравнительно-правового анализа данной договорной конструкции с иными гражданско-правовыми институтами, а также на выявлении специфических характеристик.

Например, В. А. Бублик проводит анализ особенностей 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 [7, с. 66].

Е. С. Квардонова полагает, что «участие 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» [15, с. 74].

Представители академического сообщества приводят следующие аргументы в пользу того, что недопустимо считать эти два вида договоров тождественными.

Во-первых, согласно статье 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.

Во-вторых, согласно определению договора простого товарищества, лица 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.

В-третьих, «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.

В-четвертых, возможность применения для защиты дольщиков как одних из участников договора долевого участия норм Закона «О защите прав потребителей» [12] (далее - Закон 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.

К. И. Скловский справедливо подчеркивает, что «ни один из «товарищей» не вправе предъявить к другому товарищу притязания по поводу качества, срока исполнения, так как речь идет об общем имуществе и результате общей деятельности» [46, с. 134].

Таким образом, существует научная дискуссия относительно соотношения участие в долевом строительстве с иными гражданско-правовыми конструкциями. В частности, отмечаются различия между договором долевого участия и договором простого товарищества.

Ключевым отличием выступает отсутствие в договоре долевого участия таких характерных для договора простого товарищества элементов, как объединение вкладов участников для совместной деятельности, направленной на достижение общей хозяйственной цели, например ведение бизнеса или осуществление инвестиций.

Также в научной литературе не сложилось единого мнения относительно соотношения договора долевого участия и договора строительного (бытового) подряда. Так, Т. Ю. Майборода предлагает «рассматривать договор участия юридических лиц в долевом строительстве в качестве разновидности договора строительного подряда, а с участием граждан - как договор бытового подряда» [23, с. 11].

Такая позиция очень распространена среди юристов, но существуют различия в правовой природе этих договоров, которые заключаются в следующем:

- «цель договора строительного (бытового) подряда - возведение (реконструкция) строительного объекта, выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ, а также его дальнейшая передача заказчику на возмездной основе, тем временем цель договора участия в долевом строительстве - привлечение денежных средств участника долевого строительства, т.е. имеет место предварительная оплата, с последующей передачей в собственность этого участника возведенного в будущем объекта долевого строительства;
- одной из сторон договора участия в долевом строительстве, в отличие от договора строительного/бытового подряда, является застройщик, который обязан выполнить строительные работы самостоятельно или с привлечением других физических и (или) юридических лиц, а другой стороной - участник долевого строительства, который предварительно оплачивает свою «долю» на условиях договора счета эскроу с целью дальнейшего принятия

объекта долевого строительства, возведенного и переданного в его собственность в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве;

- согласно положениям ГК РФ, по договору строительного подряда заказчик наделен правомочиями осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых подрядчиком работ. Данный механизм призван обеспечить надлежащее исполнение договорных обязательств и защиту интересов заказчика. В свою очередь, в рамках правоотношений, возникающих на основании договора участия в долевом строительстве, дольщик не обладает аналогичными полномочиями по контролю и надзору за деятельностью застройщика. Соответственно, функции по осуществлению контроля и надзора в данном случае не входят в объем прав участника долевого строительства» [26, с. 35].

Несмотря на то, что отдельные исследователи предпринимают попытки категоризации договора участия в долевом строительстве как договора строительного или бытового подряда, между указанными договорными моделями прослеживаются существенные различия в правовой природе и содержании. Данное обстоятельство обуславливает необходимость дифференцированного подхода к анализу и применению данных правовых конструкций в правоприменительной практике [9, с. 539].

Дискуссионный вопрос о соотношении договора участия в долевом строительстве и инвестиционного договора продолжает оставаться предметом пристального внимания в юридической доктрине. Несмотря на наличие некоторых схожих черт, связанных с привлечением денежных средств и возникновением соответствующих обязательств, между данными договорными конструкциями прослеживаются и определенные различия.

Во-первых, 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 [25, с. 230].

Во-вторых, «до момента передачи объекта долевого инвестору, предмет договора участия в долевом строительстве рассматривается как залог, обеспечивающий исполнение обязательств застройщика, что не является характерным для инвестиционного договора» [25].

В-третьих, 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 [54].

Справедливо отметил В. А. Майфат, что «недопустимо распространять правовой режим правоотношений с участием граждан потребителей на инвестиционные отношения, основанные на предпринимательском риске, бизнес-доходе и получении части инвестиционной прибыли» [24, с. 54].

Таким образом, имеются различия в праве собственности на объект строительства, в оформлении залога и в применении норм закона об инвестиционной деятельности, которые создают несоответствия и приводят к дискуссиям среди юристов об определении соотношения этих договоров.

Также известны попытки заключения предварительных соглашений и сравнительного анализа договора долевого участия с такими договорами, как агентирование, комиссия и поручение, возмездное оказание услуг и другие. Все указанные конструкции в той или иной степени находили свое обоснование как в нормативных актах, издававшихся ведомствами, так и в судебной практике, а также в теоретических позициях [64].

Тем не менее, представляется, что изложенные в исследовании позиции содержат некоторые концептуальные неточности и нуждается в уточнении и расширении, поскольку автор сужает круг участников долевого строительства

только до физических лиц. Вместе с тем в Законе об участии в долевом строительстве ясно указано, что регулирование отношений, связанных с привлечением финансовых вложений, касается как граждан, так и юридических лиц, в отношении многоквартирных домов.

Таким образом, долевое участие в строительстве по законодательству РФ представляет собой комплекс мер, направленных на стабилизацию строительного рынка и защиту прав инвесторов, что важно для поддержания доверия к данному сегменту рынка недвижимости. Эта система создает рамки, в которых каждый участник процесса имеет четко определенные права и обязанности, что способствует прозрачности и предсказуемости взаимодействий. Оно основывается на принципах взаимного доверия и строгого контроля, что позволяет сбалансировать интересы всех сторон процесса и обеспечивает правовую защиту участников.

1.2 Правовой статус сторон в договоре об участии в долевом строительстве

Субъектами отношений, связанных с долевым участием в строительстве, выступают застройщик, заказчик, генеральный подрядчик и дольщики.

По мнению Андреева Ю. Н. «застройщиком может выступать как физическое, так и юридическое лицо (обычно это все же компания), которое разрабатывает архитектурно-планировочное задание, согласовывает его с государственными органами и органами местного самоуправления, самостоятельно или путем обращения к третьим лицам разрабатывает проектно-сметную документацию, получает разрешение на строительство, самостоятельно либо, опять же, с привлечением третьих лиц (подрядчиков) возводит объект и по окончании строительства регистрирует за собой право собственности на него» [1, с. 22]. В ходе строительных работ застройщик должен руководствоваться градостроительными нормами и правилами (либо осуществлять контроль за их соблюдением привлеченными подрядчиками).

На стороне застройщика могут выступать несколько лиц, однако их деятельность должна координироваться одним из участников.

Заказчиком является лицо, получившее финансирование от инвестора на осуществление строительства и контролирующее его процесс от самого начала до ввода объекта в эксплуатацию.

Генеральный подрядчик несет ответственность перед заказчиком за реализацию проекта. Он должен обладать лицензией на осуществление строительно-монтажных работ и может выполнять их собственными силами или привлекать субподрядчиков (в этом случае генеральный подрядчик отвечает за их действия как за свои собственные).

Дольщиком может быть как физическое, так и юридическое лицо, которое передает застройщику собственные (либо кредитные) денежные средства, а взамен приобретает право требования к застройщику о передаче в собственность объекта строительства (его части) после завершения строительства [63].

Застройщик и дольщик не являются равноправными участниками договорных отношений, в первую очередь потому, что дольщик, как правило, является физическим лицом, а застройщик – юридическим. Кроме того, застройщик – профессиональный участник оборота, который может использовать пробелы в законодательном регулировании для злоупотреблений.

Дольщик не может повлиять на сроки строительства и качество используемых застройщиком строительных материалов, при этом от выполнения застройщиком своих обязательств зачастую зависит, насколько быстро и качественно гражданин сможет удовлетворить свою потребность в собственной жилой площади [8, с. 51].

По мнению Кирилловых А.А., «основные способы обеспечения правовой защиты участников долевого строительства определяются Законом об участии в долевом строительстве и другими законами. Защита включает в себя государственные гарантии, комплекс мер охраны в рамках договоров

участия в долевом строительстве, использование эскроу-счетов, механизмы судебной защиты, полномочия контролирующего органа, обеспечительные, компенсационные и вспомогательные механизмы для защиты прав дольщиков, застройщиков, инвесторов и других участников данных отношений» [5].

Разработка справедливых условий договоров долевого участия в строительстве и их соблюдение, с учетом интересов множества участников, включает в себя разнообразные правовые отношения: социально-жилищные, кредитно-строительные, инвестиционно-предпринимательские, вопросы в области банкротства, правозащитные и другие аспекты [13, с. 10].

«При изучении основных средств гражданско-правовой защиты субъектов, участвующих в долевом строительстве, важно обратить внимание на комплекс правозащитных мер, предусмотренных в рамках договора участия в долевом строительстве. Например, в ст. ст. 13 – 15 Закона об участии в долевом строительстве устанавливается сложный правовой механизм использования залога недвижимости (ипотеки) для обеспечения исполнения обязательств застройщика и снятия залога с права аренды участка долевого строительства после передачи соответствующих объектов дольщикам. Способы защиты, доступные субъектам гражданских правоотношений по участию в долевом строительстве, можно классифицировать по нескольким основаниям» [1, с. 31].

Во-первых, субъекты договора участия в долевом строительстве могут использовать для своей защиты общие и специальные способы. Первые не являются специфическими и уникальными именно для строительной сферы – они могут использоваться в различных видах споров, возникающих из других видов договоров и даже из внедоговорных оснований, т.е. они применяются в любом случае нарушения гражданских прав (например, возмещение ущерба), а вторые могут быть использованы только при явном указании в законе (например, взыскание неустойки в контрактных отношениях).

К общим можно отнести ряд способов, названных в ст. 12 ГК РФ, таких как взыскание убытков или неустойки. В отношениях, связанных с участием в долевом строительстве, они также широко применяются – для защиты как дольщиков, так и застройщика. Например, в соответствии с ч. 6 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве в случае просрочки внесения платежа по договору участия в долевом строительстве участник уплачивает застройщику неустойку в размере $1/300$ ставки рефинансирования за каждый день просрочки. Аналогичную по размеру неустойку, в свою очередь, застройщик обязан уплатить дольщику за нарушение сроков передачи объекта строительства (ч. 2 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве).

Специальным способом защиты дольщика по договору долевого участия в строительстве, например, является возможность его досрочного расторжения в одностороннем порядке в случаях, если застройщик внес в проектную документацию существенные изменения либо становится очевидно, что он не сможет исполнить свои обязательства в срок.

При использовании данного средства защиты в виде расторжения договора дольщику должны быть возвращены вложенные им в финансирование объекта строительства денежные средства. Дополнительно на эту сумму уплачиваются проценты за пользование чужими денежными средствами в размере одной трехсотой ключевой ставки, а если дольщиком является гражданин, то сумма процентов увеличивается вдвое. Также дольщик может потребовать компенсации морального вреда.

Во-вторых, в зависимости от цели меры защиты, применяемые в рамках отношений долевого строительства, можно разделить на обеспечительные, компенсационные и дополнительные.

Своего рода обеспечительным, или превентивным средством защиты можно считать предоставленное дольщику ст. 20 Закона об участии в долевом строительстве право истребовать от застройщика информацию о ходе строительства и характеристиках объекта. Однако необходимо заметить, что

законодатель ограничил круг информации, которую может запросить дольщик [17, с. 86].

В связи с этим в литературе предлагается с учетом развития информационных технологий обязать всех застройщиков иметь собственный сайт в Интернете и публиковать на нем требующуюся в силу закона информацию. Однако поскольку разработка собственного сайта является продолжительным и дорогостоящим процессом, который могут себе позволить только наиболее крупные участники рынка, более удобным представляется создание единой информационной платформы, доступ к которой будут иметь все застройщики, а также потенциальные инвесторы, дольщики и подрядчики. В настоящее время при поддержке государства разработана Единая информационная система жилищного строительства (наш.дом.рф), в которой публикуется проектная документация по каждому объекту строительства, а также информация о количестве заключенных договоров участия в долевом строительстве, сроках передачи завершенных объектов дольщикам, допущенных нарушениях и иные данные, позволяющие пользователям платформы самостоятельно сделать вывод о благонадежности того или иного субъекта [59, с. 45].

Значимую роль в сфере строительства играет саморегулирование, особенностью которого является прежде всего направленность на профилактику причинения ущерба. Система саморегулирования в строительстве фокусируется на организации взаимоотношений в области защиты граждан, а также окружающей среды от возможного вреда, возникающего при проведении работ на объектах капитального строительства [61].

Компенсационными являются меры защиты, которые направлены на восстановление нарушенных прав субъектов долевого строительства, а его их восстановление невозможно – на предоставление пострадавшему субъекту удовлетворения в иной форме, чаще всего денежной. К компенсационным, безусловно, относятся возмещение убытков и взыскание неустойки.

В определенных ситуациях один и тот же способ может одновременно быть нацелен на решение двух проблем – как на прекращение нарушения прав, так и на устранение этих нарушений. Например, взыскание неустойки за задержку выполнения обязательства является эффективным инструментом как для принуждения нарушителя к исполнению своих обязанностей (прекращения нарушений), так и для корректировки негативных последствий нарушений (устранения их последствий).

Примером дополнительных мер могут служить различные меры государственной поддержки, направленные на отслеживание и пресечение попыток согласования несправедливых по отношению к какой-либо из сторон договора условий и злоупотреблений при исполнении договора. Например, в ст. 23.1 Закона об участии в долевом строительстве содержится механизм, обеспечивающий права дольщиков через создание и управление единым реестром проблемных объектов. Эти объекты объединены одним общим признаком – застройщик нарушил по нему сроки завершения строительства или другие свои обязательства по договору участия в долевом строительстве более чем на 6 месяцев, либо в отношении него введены процедуры банкротства. Применение указанной нормы демонстрирует открытый и публичный характер правозащитной деятельности в сфере долевого строительства.

Если юридические лица – контрагенты застройщика имеют шансы в случае его несостоятельности взыскать задолженность хотя бы частично, то граждане находятся в более зависимом от застройщика положении [62].

Особое положение дольщиков в процедуре банкротства застройщика проявляется в том, что законодатель выделяет их из общей группы кредиторов, отдавая им приоритетное место в очереди на удовлетворение требований кредиторов. В настоящее время обманутый дольщик имеет возможность реализовать свое право на удовлетворение требований кредитора двумя способами: путем требования передачи жилого помещения или денежного взыскания.

«Прекращение или изменение отношений между сторонами может осуществляться как во внесудебном порядке (например, при одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора, если такое право предоставлено ей законом или договором), так и через судебные процедуры (например, изменение или расторжение договора по требованию одной из сторон в случае существенного нарушения условий договора другой стороной или в других случаях, предусмотренных законом, либо вследствие существенного изменения обстоятельств (ст. 451 ГК)» [29, с. 521].

«Способы защиты прав также принято разделять на юрисдикционные и внеюрисдикционные. К первым относятся способы, которые могут быть реализованы только через суд (например, признание сделки недействительной и применение последствий ее недействительности; принуждение к исполнению обязательства в натуре; признание права собственности). К числу неюрисдикционных способов относятся: самозащита прав (она включает необходимую оборону и крайнюю необходимость); применение мер оперативного воздействия; досудебное урегулирование споров; неприменение норм при реализации права. Многие способы могут быть использованы как через суд, так и во внесудебном порядке (например, признание права, возмещение ущерба, взыскание неустойки, прекращение или изменение правоотношений)» [28, с. 832].

Указанная классификация применима и к отношениям долевого строительства. В частности, внеюрисдикционным способом защиты является направление участниками долевого строительства друг другу досудебных претензий (например, дольщики перед обращением в суд, как правило, направляют претензии о выплате неустойки за просрочку передачи объекта строительства [37] или претензии, связанные с ненадлежащим качеством отделки в квартире [38]).

Способы защиты могут быть договорными или внедоговорными в зависимости от источника их закрепления.

Способы защиты по своему характеру воздействия на права и обязанности субъектов права делятся на подтверждающие (направлены на подтверждение правоотношения), исполнительные (принуждают нарушителя к исполнению определенного требования) и преобразовательные (изменяют правоотношение).

Перед началом строительства застройщику требуется получить разрешение на строительство от органов местного самоуправления, которые, в числе прочего, оценивают благонадежность застройщика, его способность выполнить принятые на себя обязательства. Ключевым моментом является то, что государство будет нести ответственность за выдачу разрешения на строительство застройщику, который впоследствии окажется неспособным в срок передать объекты строительства дольщикам [60]. Неисполнение строительной компанией обязательств перед лицами, которые фактически проинвестировали в строительство, позволяет последним обратиться к органам исполнительной власти соответствующего субъекта РФ для удовлетворения их требований, связанных с получением жилья в рамках договоров долевого участия в строительстве. Указанные органы ведут общегосударственный реестр обманутых дольщиков.

К сожалению, несмотря на существующие меры защиты дольщиков, последние регулярно сталкиваются со злоупотреблениями и в целом действуют в условиях повышенного риска. Помимо риска срыва сроков проекта, дольщики могут столкнуться с низким качеством, вызванным экономией застройщиков на строительных материалах и рабочей силе.

Застройщик, в свою очередь, может использовать коррупционные схемы, предпринимать действия, направленные исключительно на извлечение собственной выгоды, и в целом вести себя недобросовестно. В правовой литературе в связи с этим и вовсе высказывается мнение, что эффективных средств защиты прав дольщиков в настоящее время не разработано, поскольку застройщик и дольщик находятся в заведомо неравном положении. Дольщика

долевое строительство привлекает более низкой ценой недвижимости, но взамен он принимает на себя несоразмерно высокие риски [22, с. 18].

Проблема обеспечения защиты прав инвесторов давно вышла за рамки исключительно частно-правовых отношений и из-за серьезных социальных последствий заставляет государство внедрять финансовые механизмы компенсации убытков дольщиков. В некоторых регионах Российской Федерации принимаются законы о поддержке участников долевого строительства.

«В ситуации банкротства застройщика участники долевого строительства ранее вынуждены были искать защиту своих прав через процесс включения в реестр конкурсных кредиторов и принимать необходимые меры по преобразованию своих имущественных требований в финансовые, так как в рамках процедуры конкурсного производства они были лишены возможности претендовать на жилое помещение даже в незавершенном строительном объекте» [5].

«В данной ситуации необходимо учитывать, что согласно ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), с момента признания должника банкротом прекращается исполнение исполнительных документов, что означает, что запросы о непосредственной передаче, например, квартиры, вероятнее всего, останутся невыполненными и будут существовать только на бумаге. Возникновение таких обстоятельств требовало принятия соответствующих юридических мер по аннулированию договоров инвестирования и взысканию с застройщика денежных сумм для возврата дольщикам уплаченной ими цены договора и причиненного ущерба, а также по взысканию неустоек» [56].

Тем не менее, подход к регулированию отношений в сфере долевого строительства следует считать частноправовым по нескольким ключевым причинам. Во-первых, особенностью частноправового подхода является использование специального метода правового урегулирования отношений,

ориентированного в первую очередь на гражданско-правовые принципы. Во-вторых, «субъекты отношений имеют возможность посредством заключения договора устанавливать свои собственные требования и правила поведения, основываясь на диспозитивных нормах. В рассматриваемом случае договор является основанием для возникновения отношений в сфере долевого строительства. Частноправовой подход включает в себя предоставление субъектам отношений долевого строительства прав, которые позволяют им осуществлять инициативные юридические действия и использовать различные правовые механизмы для удовлетворения своих потребностей и защиты своих интересов» [10].

В данной главе можно сформулировать несколько ключевых выводов.

Субъектами отношений, связанных с долевым участием в строительстве, выступают застройщик, заказчик, генеральный подрядчик и дольщики. Каждый из них имеет право на защиту своих прав и законных интересов, затронутых действиями или бездействием других участников.

Наиболее незащищенной стороной отношений долевого строительства являются дольщики, поскольку они, как правило, являются гражданами и находятся в заведомо неравном положении по сравнению с застройщиком, который является профессиональным участником оборота.

Несмотря на то, что в целом отношения, связанным с участием в долевым строительстве, свойственно использование частно-правовых методов, для исправления обозначенного дисбаланса в правах и обязанностях сторон договора в отношении дольщика и застройщика призвано вмешиваться государство.

Для целей защиты дольщика разработана разветвленная система способов защиты нарушенных прав, которая включает в себя как превентивные, так и компенсационные (применяемые по факту нарушения меры) частно-правового и публично-правового характера.

Глава 2 Особенности защиты прав и законных интересов участников долевого строительства

2.1 Обеспечение исполнения обязательств сторон по договору долевого строительства

Для обеспечения исполнения обязательств сторон по договору долевого участия в строительстве важно выделить несколько ключевых аспектов, каждый из которых играет важную роль в стабилизации и защите прав и интересов участников проекта [49].

В сфере долевого строительства существенную роль играет подход к обеспечению юридического равенства между участниками данных отношений. Если это равенство нарушается, возникает необходимость вмешательства публично-правовых норм, разработанных государством и предназначенных защитить интересы более уязвимой стороны отношений долевого строительства (такой стороной обычно выступает дольщик).

Например, для обеспечения баланса интересов в Законе об участии в долевом строительстве был внесен ряд изменений. В частности, исправлено положение о предварительной передаче объекта долевого строительства. Теперь застройщик обязан передать объект в сроки, установленные в договоре. Он не вправе выполнить передачу раньше срока, но только если это предусмотрено договором. Такое положение было введено для предотвращения ситуаций, когда застройщик требует досрочных выплат по договору от граждан, которые рассчитывают свои финансовые возможности, исходя из исходных условий контракта [18, с. 75].

Статья 5 Закона об участии в долевом строительстве устанавливает «сниженный размер неустойки (пени), которую должен уплатить участник долевого строительства застройщику в случае нарушения сроков оплаты, по сравнению с предыдущей версией закона. Теперь размер этой неустойки составляет 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ на день

исполнения обязательства за каждый день просрочки платежа, вместо 1/500 ставки, как было ранее» [55].

Кроме того, частноправовой подход проявляется в возможности субъектов сделки самостоятельно устанавливать и осуществлять свои права в соответствии с их собственным усмотрением. Закон об участии в долевом строительстве содержит ряд диспозитивных норм, примеры которых приведены ниже:

- «в случае создания объекта долевого строительства застройщиком с отклонениями от условий договора, которые приводят к ухудшению качества или другим недостаткам объекта, участник долевого строительства имеет право предъявить застройщику требование о бесплатном устранении недостатков в разумные сроки, о соразмерном снижении цены или о возмещении расходов на их самостоятельное устранение (ч. 2 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве);
- стороны могут согласовать свой гарантийный срок для объекта долевого строительства, но он не может быть менее пяти лет с момента передачи объекта участнику (ч. 5 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве);
- застройщик обязан передать объект не позднее срока, установленного договором, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Одностороннее досрочное исполнение обязательства не допускается, если соответствующие условия не содержатся в договоре (ч. 3 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве);
- в случае уклонения дольщика от приемки объекта или в случае отказа его принять в установленный срок, застройщик спустя два месяца после наступления срока передачи вправе составить односторонний акт о передаче объекта. Однако стороны могут урегулировать подобные ситуации в договоре по своему усмотрению, предусмотрев

собственные механизмы разрешения возможных споров (ч. 6 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве)» [48, с. 175].

«В соответствии с п. 5 ст. 4 Федерального закона от 30.04.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору подлежат указанию в договоре долевого участия» [55].

Способами обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов являются:

- «неустойка (ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ); — залог (ч. 1 ст. 12.1, ст. ст. 13-15 Закона № 214-ФЗ);
- если объектом долевого строительства является жилое помещение, права из договора поручительства (ч. 2 ст. 12.1, ст. 15.1 Закона № 214-ФЗ) или страхования гражданской ответственности застройщика (ч. 2 ст. 12.1, ст. 15.2 Закона 214-ФЗ)» [55].

С целью обеспечения прав дольщиков по передаче им жилых помещений застройщик обязан выбрать один из способов обеспечения своих обязательств в виде поручения банка или страхования своей гражданской ответственности.

«Договор поручительства должен быть заключен до государственной регистрации договора о долевом участии в строительстве и предусматривать субсидиарную ответственность поручителя перед участником долевого строительства. Объектом страхования также являются имущественные интересы застройщика, связанные с его ответственностью перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору» [21, с. 563].

По нашему мнению, «поручительство должно быть оформлено отдельным соглашением либо включено в текст договора долевого участия в

строительстве. Отметка о принятии поручительства, сделанная кредитором на письменном документе, составленном должником и поручителем, может указывать на соблюдение письменной формы сделки поручительства. Это может быть подпись дольщика на документе, который будет составлен застройщиком и банком, что уже является по своей сути независимой гарантией» [15].

«Сама выдача независимой гарантии в обеспечение исполнения обязательства застройщика для банка как гаранта может представлять определенный интерес, особенно в части уплаты вознаграждения. В то же время ст. 371 ГК РФ допускает выдачу отзывной гарантии, а ст. 372 ГК РФ считает приоритетным непередаваемость права требования к гаранту. Непередаваемость права фактически будет означать, что при смене дольщика гарантия должна прекращаться, а если гарантия является отзывной, то до предъявления требования со стороны дольщика закон не ограничивает возможность ее отзыва. Вместе с тем при таком подходе банковская гарантия может быть весьма выгодна как банку, так и недобросовестному застройщику, но не обеспечивает должную защиту интересов дольщика, что является слабой стороной в отношениях долевого строительства через применение поручительства» [34].

Также надлежащее исполнение обязательств по договору долевого строительства может обеспечиваться залогом. Залогом должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика:

- «возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законом и (или) договором;
- уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства и иных причитающихся

ему в соответствии с договором и (или) законами денежных средств» [6, с. 413].

Так по одному из изученных дел суд установил, что в соответствии с пп. 1 п. 2 ст. 12.1 Закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ залогом обеспечивается возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных данным Законом и (или) договором.

«В удовлетворении ходатайства о привлечении дольщика в качестве третьего лица в дело о признании недействительным договора аренды участка земли под объектом долевого строительства, мотивированного в т. ч. и угрозой утраты предмета залога, отказано, поскольку дольщик не представил доказательств уплаты денежных средств в объеме, предусмотренном договором долевого участия в строительстве, тем самым заявитель не доказал исполнения обязательства, принятого по договору долевого строительства и обеспеченного, по его мнению, залогом» [35].

«По другому изученному делу суд установил, что в отношении не удовлетворенных в срок денежных требований дольщицы, возникших в результате расторжения договора участия в долевом строительстве, на основании ст. 12.1 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлен статус залогового кредитора по денежному требованию, так как согласно п. 26 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» после расторжения договора, из которого возникли обязательства, обеспеченные залогом (статьи 310, 450 ГК РФ), залог продолжает обеспечивать те из них, которые не были исполнены и не прекращаются при расторжении такого договора» [36].

Несмотря на то, что Федеральный закон № 214-ФЗ обязывает застройщика предоставлять дольщику гарантии, полностью исключить

банкротство застройщика не представляется возможным. По причине того, что в таких случаях страдают преимущественно физические лица, выполнившие свои денежные обязательства перед застройщиком, законодатель со временем ввел специальный параграф «Банкротство застройщиков» в Закон о банкротстве. По рассмотренному примеру существует большая судебная практика.

«Так, в одном из изученных дел суд разъяснил порядок применения ст. 201.1, абз. 2 п. 2 ст. 201.4 и п. 1 ст. 201.6 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», процедура банкротства застройщика согласно нормам параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве призвана обеспечить соразмерное пропорциональное удовлетворение требований всех участников строительства, имеющих к должнику (застройщику) как требования о передаче жилого помещения, так и денежные требования, квалифицируемые в соответствии с пп. 4 п. 1 ст. 201.1 указанного Закона. Основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан — участников строительства как непрофессиональных инвесторов; применение указанных правил должно быть направлено на достижение данной цели, а не на воспрепятствование ей» [39].

Таким образом, способы обеспечения обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов защищают должным образом права граждан.

«Во-первых, застройщику запрещено заключать с гражданами договор долевого участия до получения разрешения на строительство; опубликования, размещения и/или представления проектной декларации; государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предназначенный для строительства объекта (или договора аренды, субаренды этого участка).

Во-вторых, практически исключена возможность двойной продажи квартир, ст. 4 Закона № 214-ФЗ предусматривает заключение договора в

письменной форме. Такой договор подлежит государственной регистрации и только с момента такой регистрации считается заключенным.

В-третьих, в случае банкротства (преднамеренного банкротства) застройщик не сможет оставить вкладчиков ни с чем. Согласно ст. 13 Закона № 214-ФЗ у всех участников долевого строительства с момента государственной регистрации договора долевого участия считаются находящимися в залоге: земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности (или право аренды, субаренды этого участка), и строящиеся на этом участке многоквартирный дом и/или иной объект недвижимости» [47, с. 144].

Итак, для обеспечения исполнения обязательств сторон по договору долевого строительства необходимо внедрение комплексного подхода, включающего правовые, экономические и административные меры. Основой такого подхода является создание прозрачной и четкой правовой базы, которая регламентирует все аспекты деятельности участников процесса, от застройщиков до дольщиков.

Первым шагом должна стать строгая законодательная рамка, определяющая ответственность застройщика за соблюдение сроков и качества строительства. Это включает в себя не только финансовые штрафы, но и возможные уголовные санкции за мошенничество или банкротство. Важным элементом является также обязательное страхование рисков, которое может покрывать возможные потери дольщиков в случае проблем с застройщиком.

На экономическом уровне должна быть обеспечена полная прозрачность финансовых операций. Это предполагает использование эскроу-счетов, куда дольщики перечисляют средства до завершения строительства. Данные средства выделяются застройщику поэтапно после подтверждения исполнения обязательств и согласования с независимым аудитором, что минимизирует риски нецелевого использования средств.

Административные меры должны включать регулярный контроль со стороны государственных органов за ходом строительства, а также за

соблюдением застройщиком установленных норм и стандартов. Кроме того, важной является поддержка и развитие системы судебной защиты прав дольщиков, включая упрощение процесса подачи исков и сокращение времени рассмотрения дел.

Таким образом, интеграция этих мер может существенно повысить уровень доверия к рынку долевого строительства и защитить права участников от возможных злоупотреблений со стороны недобросовестных застройщиков.

2.2 Основные гарантии прав участников долевого строительства

Основные гарантии прав участников долевого строительства во многом зависят от правильного юридического оформления всех процедур и четкого выполнения обязательств застройщиками.

Определение объекта долевого строительства закреплено в статье 2 Закона об участии в долевом строительстве, согласно которому объектом долевого строительства признается 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.

«Законодатель определяет объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией, включая информацию об индивидуальных характеристиках будущего объекта недвижимости и его составных частей (комнат, вспомогательных помещений, лоджий, отдельных нежилых помещений, машино-мест и т.п.), указания о площади, этажности, качестве наружных стен, назначении и месте расположения объекта (адрес), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади

частей нежилого помещения, техническими планами (схемами, чертежами) объекта долевого строительства» [20, с. 393].

«Президиум Верховного суда Российской Федерации в Обзоре судебной практики разрешения дел по рассматриваемым спорам в пункте 2 указывает, что при заключении договора участия в долевом строительстве застройщик обязан предоставить участнику долевого строительства полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого строительства и описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме (например, электрического, санитарно-технического, иного оборудования)» [31].

«Во-вторых, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. По общему правилу в соответствии со статьей 6 Федерального закона № 214-ФЗ срок, предусмотренный договором должен быть единым для участников долевого строительства, а также застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. Согласно статье 190 ГК РФ срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами, а также может определяться указанием на событие, которое должно неизбежно наступить» [30].

«Закон об участии в долевом строительстве не содержит информации о сроке завершения строительства, указывается только срок передачи объекта долевого участия дольщику. Обычно в договоре долевого участия в строительстве указываются две даты: первая - срок завершения возведения многоквартирного дома, вторая - срок передачи объекта долевого строительства.

Вместе с тем обязанность включения в договор сроков начала и завершения (промежуточные сроки) строительства многоквартирного дома,

как это предусмотрено, например, статьей 708 ГК РФ для договора подряда, отсутствует. Этот факт имеет важное значение для определения общих сроков по договору и может негативно сказаться на интересах участников долевого строительства» [18].

«Законодатель предусматривает санкцию в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства и заключается в том, что застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. А также особое внимание уделяет, если участником долевого строительства является гражданин, тогда неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере, то есть в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки» [58, с. 65].

Как упоминалось ранее, в рамках данного соглашения выделяются две ключевые временные характеристики, имеющие существенное значение. Первый срок - это срок завершения строительства объекта недвижимости застройщиком. Нарушение данного срока не влечет за собой наступления для застройщика каких-либо правовых санкций согласно действующему нормативному регулированию. В то же время второй срок - срок передачи готового объекта участнику долевого строительства - охраняется законом. Несоблюдение данного темпорального условия влечет для застройщика обязанность уплаты неустойки в пользу участника.

Если же возведение многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, то застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Последний вправе

подписать соглашение об изменении срока, но это не является его обязанностью. Любые договоренности сторон об изменении этого срока, как и сам договор долевого участия, также подлежат государственной регистрации. Соответственно, при подписании такого соглашения участник долевого строительства утрачивает право требовать от застройщика платы неустойки за указанный срок.

«В-третьих, цена договора, сроки и порядок ее уплаты. Закон об участии в долевом строительстве предусматривает, что цена есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора 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. Законодатель также закрепляет порядок определения цены в случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса» [57, с. 37].

«Цена по договору участия в долевом строительстве теоретически состоит из двух элементов: во-первых, как сумма денежных средств на компенсацию расходов при возведении объекта долевого строительства, во - вторых, как сумма денежных средств на оплату услуг, предоставленных застройщиком» [57].

Согласно статье 5 Федерального закона № 214-ФЗ в рамках регулирования договора участия в долевом строительстве установлено императивное требование об исключительно денежной форме расчетов между сторонами. Тем не менее, возникает вопрос о возможности использования в качестве оплаты по договору других средств оплаты, например, таких как вексель, иные ценные бумаги, услуги, имущество и т. п.

«Если рассуждать, исходя из буквального толкования нормы, то можно сделать вывод, что использование любых других средств для оплаты

строительства и услуг застройщика по договору долевого строительства, кроме денежных, недопустимо. Однако договор долевого участия в строительстве не может предусматривать обязанность участника передать застройщику какое-либо имущество (например, ценные бумаги, строительные материалы, строительную технику и др.). Законодатель не предусматривает такую возможность, соответственно, данная позиция об оплате цены договора является императивом» [17, с. 20].

Вместе с тем, отсутствие строгих предписаний относительно валюты, в которой должна быть выражена цена договора, позволяет заключить, что стороны вправе определить ее как в российских рублях, так и в иностранной валюте. Однако для правоотношений, где одной из сторон является гражданин, при заключении договора участия в долевом строительстве цена должна выражаться в российских рублях, в соответствии с Законом о защите прав потребителей (абз. 4 п. 2 ст. 10), который требует указывать цену товаров (работ, услуг) в рублях производителем (исполнителем, продавцом).

По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения. Это означает, что цена договора участия в долевом строительстве является твердой. Закон о долевом участии допускает изменение площади объекта долевого строительства при возведении многоквартирного дома, соответственно, в связи с этим и изменение цены как большую, так и в меньшую сторону. То есть цена объекта долевого строительства может меняться в зависимости от фактической площади, если это предусмотрено договором с застройщиком. При увеличении цены договора застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению.

«Как уже было упомянуто, цена является существенным условием договора долевого участия. Если цена не оговорена в договоре, то он считается незаключенным. Следовательно, при отсутствии условий о цене, не применяются положения, указанные в пункте 3 статьи 424 ГК РФ, поскольку

предусматривают установление цены через обращение к стоимости аналогичных товаров, при сравнимых обстоятельствах обычно взимаемым с покупателя» [14].

«В-четвертых, гарантийный срок на объект долевого строительства. Сущность гарантийного срока в договорах подряда, по мнению М. И. Брагинского, заключается в возложении на подрядчика ответственности за выявленные в течение данного периода недостатков (дефектов) результата работ. На протяжении всего срока действия гарантии заказчик вправе ссылаться на несоответствие предмета подряда условиям договора, за исключением случаев, когда установлено, что такое несоответствие произошло по вине самого заказчика. Это утверждение относится к договору подряда, но также может быть применимо к договору участия в долевом строительстве, поскольку гарантийный срок в них обладает аналогичной правовой природой» [6, с. 412].

«Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства. Более того, включение условия о гарантийном сроке в качестве существенного является отличительной чертой именно договора участия в долевом строительстве, не свойственной иным гражданско-правовым договорам, поименованным в ГК РФ» [25].

«В-пятых, одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:

- исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
- размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве» [5, с. 60].

Компенсационной фонд долевого строительства стал одним из инструментов защиты участников долевого строительства при покупке жилья.

Фонд начал действовать с 20.10.2017 года после внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Формирование компенсационного фонда для защиты прав участников долевого строительства происходит за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков от согласованной сторонами цены каждого заключенного ими договора. Таким образом, с момента учреждения Фонда участники долевого строительства обеспечиваются дополнительной защитой своих инвестиций в случае банкротства или недобросовестных действий застройщика [27].

С 1 июля 2019 года все застройщики обязаны перейти от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счета эскроу. Это нововведение связано с повышением безопасности и надежности вложения средств дольщиков в строительство, что делает практически невозможным появление новых обманутых дольщиков.

Согласно Закону о долевом участии в строительстве в целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке.

Ранее застройщики могли напрямую использовать средства дольщиков, получая их на свой расчетный счет. Однако такая практика была пересмотрена из-за риска: в случае банкротства застройщика дольщики могли лишиться как своих денег, так и приобретаемой жилой недвижимости.

В настоящее время девелоперы не могут использовать средства, предоставленные дольщиками, для финансирования строительства. Вместо

этого они обращаются за кредитами в банки или используют свои собственные ресурсы. Эта реформа направлена на защиту интересов дольщиков, а также на упрощение взаимодействия застройщиков с контролирующими органами на всех этапах строительства.

Таким образом, в настоящее время существует два условия привлечения денежных средств участников долевого строительства, а именно использование счетов эскроу и отчисления в компенсационный фонд.

Анализируя правовую базу, можно сделать вывод, что «существенные условия договора долевого участия в строительстве не остаются неизменными, а со временем претерпевают трансформацию в силу развития правоотношений между сторонами. Вместе с тем, застройщик и дольщик имеют возможность включать и иные условия в соглашение» [24]. Принцип свободы договора позволяет сторонам добавлять условия, не противоречащие законодательству, помимо обязательных условий, предусмотренных законом.

К ним могут относиться, например, увеличенные сроки гарантии на объект, процедура расчетов между сторонами при изменении фактической площади строения по сравнению с проектной, а также установление временных рамок для устранения выявленных дольщиком недочетов застройщиком в процессе передачи готового жилья.

Итак, подводя итоги данной части исследования. Необходимо констатировать следующее.

Наиболее значимой гарантией является обязательное использование эскроу-счетов, на которых денежные средства дольщиков хранятся до завершения строительства и получения ими прав на жильё. Это защищает их финансы от возможных рисков, связанных с банкротством застройщика, и обеспечивает высокий уровень безопасности вложений. Закон также предусматривает строгий контроль за ходом строительства. Застройщик обязан предоставлять регулярные отчёты о ходе работ, которые должны соответствовать заявленным срокам и качеству. В случае отклонений от плана дольщики имеют право требовать компенсацию или расторжения договора с

возвратом вложенных средств.

Правовая защита дольщиков также усиливается за счёт возможности напрямую обращаться в судебные инстанции для защиты своих интересов. В случае нарушения условий договора или злоупотреблений со стороны застройщиков дольщики могут воспользоваться правом на судебную защиту, что является мощным инструментом принуждения застройщиков к добросовестному выполнению своих обязательств.

Кроме того, в ряде регионов действуют дополнительные программы государственной поддержки дольщиков, которые могут включать субсидии или гарантии на случай проблем с застройщиками. Это не только повышает уверенность участников в безопасности своих инвестиций, но и стимулирует застройщиков соблюдать высокие стандарты работы.

Комплексный подход к защите прав участников долевого строительства способствует созданию стабильного и прозрачного рынка, на котором каждый участник может быть уверен в защите своих прав и инвестиций.

Глава 3 Защита прав участников долевого строительства, анализ правоприменительной практики

3.1 Пробелы в законодательстве о долевом строительстве с точки зрения защиты интересов дольщиков

Пробелы в законодательстве Российской Федерации о долевом строительстве, несмотря на значительные усилия по защите интересов дольщиков, все еще оставляют место для возможных злоупотреблений и нарушений. Основные слабые места закона проявляются в нескольких ключевых аспектах, которые приводят к недостаточной защите прав участников строительства.

Необходимо выделить следующие проблемные юридические аспекты при заключении договора участия в долевом строительстве.

Во-первых, заключение предварительного договора купли-продажи с застройщиком. Как правило, каждый застройщик имеет свою стандартную форму соглашения для долевого участия в строительстве, которую предлагает для подписания участнику долевого строительства, поэтому при заключении договора правовые риски больше несут дольщики.

В практике долевого строительства имеют место ситуации, когда «застройщиком заключается предварительный договор купли -продажи вместо договора долевого участия. Согласно статье 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. При этом ключевые условия такого основного договора должны быть предусмотрены в тексте предварительного договора» [24].

Предварительный договор - это промежуточный вариант, который не предполагает приобретение права собственности на недвижимость, а лишь выражает намерение сторон заключить основной договор в ближайшем

будущем. Из-за подмены застройщиком договора долевого участия предварительным дольщиками, заключившие такие соглашения, подвергают себя следующим правовым рискам:

- «в предварительном договоре, как правило, не указываются сроки завершения строительства и дата передачи недвижимости приобретателю. Вместе с тем по договору долевого участия данные сроки имеют первостепенное значение при заключении и в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве являются существенным условием;
- предварительный договор, в отличие от договора долевого участия, не предусматривает государственной регистрации права собственности на объект недвижимости» [9]. Он только предполагает, что сторона имеет право требовать от другой заключить основной договор купли-продажи. Соответственно, так как подобное соглашение не подлежит обязательной государственной регистрации, то не исключаются случаи «двойной продажи», что создает для дольщика определенные юридические риски. В то время как при заключении договора долевого участия данный риск невозможен, поскольку Росреестр не допускает регистрации нескольких договоров на один и тот же объект, что исключает пересечение интересов двух дольщиков в отношении одного объекта;
- предварительный договор не содержит подробной характеристики приобретаемого объекта недвижимости, а включает лишь примерные данные условного обозначения жилья, такие как площадь, планировка и этажность, которые могут быть впоследствии изменены в ходе строительства. В отличие от этого, договор долевого участия четко фиксирует конкретный объект долевого строительства, согласованный с проектной документацией, включая его планировку, этажность, площадь, количество комнат, условный

номер и прочие характеристики, что позволяет индивидуализировать данный объект;

- предварительный договор не предоставляет дольщику гарантий в виде неустойки и убытков за просрочку передачи объекта строительства. В то же время, договор участия в долевом строительстве содержит ясные процедуры и условия для взыскания неустоек в случае ненадлежащего исполнения обязательств со стороны застройщика, а также предусматривает возможность требования компенсации убытков. Кроме того, действие Закона о защите прав потребителей распространяется на договор долевого участия, что расширяет возможности по взысканию убытков и неустоек [29].

В практике судов встречались подобные случаи, когда застройщик заключал предварительный договор купли-продажи недвижимости вместо договора долевого участия. Например, в 2019 году 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 [2]. Судебная коллегия пришла к выводу, что по смыслу статьи 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 нём слов и выражений, так и из существа сделки с учётом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон.

Также в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 года, указано, что если судом установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей

указанным требованиям, действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», в том числе меры ответственности, им предусмотренные. К отношениям, вытекающим из таких договоров, заключенных гражданами - участниками долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной названным Федеральным законом [30].

Во-вторых, в договоре долевого участия предусматривается право застройщика односторонне изменять цену. В соответствии со статьей 450 Гражданского кодекса РФ, изменение договора возможно только по взаимному согласию сторон или в случаях, предусмотренных законом. В соответствии со статьей 5 Федерального закона № 214-ФЗ цена договора может быть изменена после его заключения по соглашению сторон. Однако практика показывает, что застройщики иногда вносят изменения в условия договора участия в долевом строительстве без согласия дольщиков, что приводит к ущемлению их прав.

В судебной практике известны случаи, когда застройщик указывал в договоре участия в долевом строительстве условие об одностороннем изменении цены. Например, Арбитражный суд Амурской области в 2014 году 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 [45].

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.

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.

В первом случае проблемной ситуацией является то, что согласно статьи 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, законодательство в сфере долевого строительства устанавливает ограничения на изменение площади жилья. Если фактическая площадь квартиры отличается от заявленной в проекте на 5 % или менее, застройщик имеет право потребовать доплаты за увеличение площади. Однако, если разница превышает более, чем на 5 %, долевой участник имеет право расторгнуть договор и требовать возврата уплаченных средств.

Судебной практике известны случаи, когда девелопер в договоре участия в долевом строительстве использовал формулировку об изменении общей площади жилого помещения, которая не соответствовала требованиям Федерального закона № 214-ФЗ. Например, Арбитражный суд Волго-Вятского округа в 2019 году 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 [2].

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 части 2 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ.

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 застройщик предусматривает дополнительную оплату со стороны долевого участника в случае увеличения площади объекта, но при уменьшении площади цена остаётся неизменной, и условия компенсации разницы со стороны застройщика не устанавливаются.

Подобные случаи часто встречаются в практической деятельности судов, когда девелоперская организация указывает в договоре условия, ограничивающие права потребителей. Например, Арбитражным судом Ярославского областного суда 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 [4].

В соответствии с указанием ООО «Альфа» должно прекратить нарушение статьи 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 статье 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

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.

В третьем 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.

Например, исходя из определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ, которая рассмотрела иск к ООО «СпецСтройКубань» о признании пункта договора участия в долевом строительстве недействительным [41], можно сделать вывод, что цена договора является фиксированной и изменению не подлежит. Поскольку условия договора устанавливают, что случае, если общая площадь квартиры, определенной по результатам технической инвентаризации, окажется отличной от проектной площади, перерасчет цены договора, а также доплата или возврат средств, полученных от долевого инвестора, не производятся.

Из представленных документов следует, что размер отклонений передаваемой инвестиционной недвижимости от заявленной проектной площади не был согласован в условиях договора, ни при уменьшении, ни при увеличении этой площади.

В связи с такими обстоятельствами покупатель объекта не может быть лишен права требовать пропорционального снижения цены договора в случае, если площадь переданного помещения уменьшается.

Таким образом, если в договоре участия в долевом строительстве 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. Вместе с тем анализ судебной практики показывает, что в случаях, когда договор долевого участия устанавливает, что в случае отличия фактической площади от проектной, перерасчет цены не производится, такие условия признаются судами действительными.

В-четвертых, обязанность по предварительной оплате коммунальных услуг до передачи объекта долевого строительства. Согласно статье 153 Жилищного Кодекса РФ «обязанность по внесению платы за жилое

помещение и коммунальные услуги возникает:

- у лица, принявшего от застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;
- у застройщика в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию» [11].

В правоприменительной практике известны случаи судебных разбирательств по оплате жилищно-коммунальных услуг за жилую площадь, приобретенную по договору долевого участия. Например, исходя из апелляционного определения Московского городского суда от 06.04.2016 по делу № 33-11993/2016 следует, что управляющая компания многоквартирного дома ООО «ЛюКс Инжинеринг Групп» обратилась с взысканием задолженности к собственнику квартиры [3].

Ссылаясь на статью 153 ЖК РФ, суд пришел к выводу, законодатель связывает возникновение обязанности по внесению платежей за жилье с моментом фактического поступления жилого помещения во владение и пользование лица, являющегося долевым участником, при этом, регистрация права собственности является лишь условием приобретения соответствующим лицом правомочий собственника в полном объеме в соответствии с положениями ст. 209 ГК РФ.

Согласно материалам дела, у ответчика было в наличии свидетельство о государственной регистрации права собственности, акт приема-передачи, составленный в одностороннем порядке, который ответчик не оспаривал, а также получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. То есть у дольщика возникла обязанность по внесению оплаты за жилищно-коммунальные услуги, в том числе именно акт приема-передачи и послужил основанием для регистрации права собственности на спорную квартиру [32].

Таким образом, правоотношения, связанные с оплатой коммунальных услуг и платой за жилое помещение, регулируются положениями Жилищного кодекса РФ и соответствующими нормативными правовыми актами, и не входят в предмет договора долевого участия. Вместе с тем, согласно сложившейся судебной практике, включение в соглашение требования о предварительной оплате коммунальных услуг и расходов за жилое помещение может быть признано недействительным.

Анализ правоприменительной практики свидетельствует, что основные нарушения при заключении договора долевого участия обусловлены многократными изменениями девелоперской компанией существенных условий соглашения, особенно в части цены договора и порядка взаиморасчетов при изменении площади приобретаемого объекта инвестирования.

Далее обозначим проблему нарушения застройщиком правил и сроков сдачи объекта долевого строительства, а также взыскания неустойки за просрочку по договору долевого участия.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона № 214 -ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Согласно расчетам аналитиков портала ЕРЗ.РФ по состоянию на апрель 2024 года российские девелоперские организации задерживают сдачу жилых объектов на 5,2 месяца. А с учетом объектов, строительство которых остановлено, средний перенос планируемых сроков ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, по их информации, составил 8,3 месяца [29].

Однако «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 обязательств по договору долевого участия» [12].

Возможными причинами одностороннего переноса даты завершения

строительства застройщиком являются излишние административные препятствия; невыполнение обязательств по поставке необходимых материалов или оборудования подрядчиками; затянутый процесс подключения коммуникаций к зданию; нехватка денежных ресурсов; обстоятельства непреодолимой силы, стихийные бедствия; различия между фактическими и проектными характеристиками недвижимости.

В целях защиты прав долевых участников законодательством установлены различные механизмы ответственности застройщиков за задержку сдачи жилых объектов недвижимости. Одной из таких мер является уплата неустойки или пени.

Согласно Закону о долевом участии в строительстве в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи дольщику объекта долевого строительства девелоперская организация уплачивает дольщику 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.

Согласно статье 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, включая просрочку исполнения. «Кредитору не требуется доказывать причинение ему убытков для требования уплаты неустойки. Предусмотренная законом неустойка в области долевого строительства является законной, поскольку она является императивной частью состава норм действующего законодательства» [28].

С начала 2024 года внесены изменения в действующее законодательство относительно освобождения застройщиков от взыскания неустоек и пеней за нарушение обязательств по передаче строящегося жилья по договорам долевого участия. С 22 марта текущего года 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», которым правила начисления штрафов за нарушение сроков передачи квартир в строящихся новостройках были изменены [42].

Минстрой указывает, что постановление предусматривает комплекс мер поддержки социально-экономического характера, который уменьшит финансовую нагрузку на застройщиков и защитит интересы участников долевого строительства. 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 [42].

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 [41]. На основании изданного акта введены следующие изменения на период с 22 марта по 31 декабря 2024 года, 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 долевному 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 до 31 декабря 2024 г. включительно;
- размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве в период с 1 июля 2023 г. до 31 декабря 2024 г. включительно 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 %» [44].

Особенности, указанные в постановлении, также применяются к правоотношениям, возникшим из договоров долевого участия, заключенных до дня вступления в силу моратория на неустойку. То есть новые правила распространяют свое действие и на ранее заключенные соглашения о деловом участии в строительстве с застройщиком, а не только на те, которые будут заключены с 22 марта 2024 года.

С принятием данного акта мнения юристов разделились по поводу того, какие последствия для сторон могут иметь новые правила. Одни правовые аналитики считают, что основной риск введения моратория заключается в том, что до конца 2024 года девелоперские организации будут злоупотреблять положениями постановления, и просрочка сдачи объекта инвестируемой

недвижимости в таких случаях будет неизбежна. Это объясняется тем, что санкции, обычно предусмотренные в таких ситуациях, к ним применяться не будут. Другие юрисконсульты не видят рисков срыва сроков строительства, так как застройщикам, наоборот, более выгодно возводить новостройки в максимально быстрый срок, поскольку денежные средства со счета эскроу они получают только после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию [41].

Последствия вступления в силу Постановления Правительства РФ №326 для участников долевого строительства могут быть следующие [43]:

- если приобретаемая недвижимость должна была быть передана, начиная с 22 марта 2024 года и позднее, то из общего периода просрочки будет исключён период с 22.03.2024 по 31.12.2024 года. То есть, если основание для получения финансового возмещения возникло в период действия моратория, следовательно, компенсация выплачена не будет, так как в данный период неустойка не начисляется, соответственно, после окончания действия постановления денежные средства также не выплачиваются;
- долевые участники лишаются права требовать возмещения убытков, причиненных им в данный период, например, к расходам, связанных с наймом жилого помещения в следствие нарушения застройщиком срока передачи квартиры;
- вместе с тем, действующее Постановление Правительства РФ предусматривает, что банки и иные кредитные организации, осуществляющие обслуживание счетов девелоперской компании до конца 2024 года не будут исполнять требования, содержащиеся в исполнительных документах, независимо от даты вынесения судебного решения. Таким образом, возможность взыскания компенсации через финансовые организации ограничена до 31 декабря 2024 года, после чего такие требования можно будет реализовать только после отмены данного Постановления Правительства РФ;

- право участника-инвестора расторгнуть договор долевого участия в одностороннем порядке при просрочке более двух месяцев не ограничивается указанным Постановлением, даже если нарушение срока сдачи объекта придется на период после 22.03.2024 года.

Со вступление в силу Постановления Правительства РФ данные меры не стали новшеством в правоотношениях между застройщиком и дольщиком, так как аналогичные положения действовали в первую волну пандемии в 2020 и в 2022 годах, когда стали частью антикризисных мер со стороны государства.

Первый мораторий, введенный Правительством РФ [42], на неустойку за нарушение срока передачи недвижимости по договору долевого участия распространял свое действие в период с 03.04.2020 по 31.12.2020 г. Второй мораторий был введен в связи с поддержкой строительной отрасли, тем самым предупредив массовое банкротство девелоперов в условиях усиления санкционного давления, и действовал с 29.03.2022 до 30.06.2023 г. Соответственно, данными актами застройщики освобождались от взыскания неустоек и пеней за нарушение обязательств по передаче строящегося жилья по договорам долевого участия, и денежное возмещение в эти периоды времени не начислялось.

Некоторые юристы считают, что Постановление Правительства является вмешательством в компетенцию законодательной власти, поскольку данные положения вносят изменения в Федеральный закон № 214-ФЗ, где определено, что размер ставки рефинансирования Центрального банка РФ определяется датой, действующей на день исполнения обязательства.

Однако Верховный суд в Апелляционном определении Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 28.01.2021 отклонил требования по поводу незаконности Постановления Правительства РФ о моратории². По мнению административных истцов, Кабмин вышел за пределы предоставленных ему федеральным законом полномочий. Верховный суд РФ разъясняя правовые нормы, указал, что в силу пункта 3 части 1 статьи 17 Федерального закона № 98-ФЗ [2] Правительство Российской Федерации в 2020 г. вправе принимать

решения, предусматривающие установление 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.

Таким образом, «Кабмин не вышел за пределы своей компетенции, а Федеральный закон № 98-ФЗ предоставил Правительству Российской Федерации в 2020 г. право принимать подобного рода решения по договорам долевого участия, установленных законодательством о долевом строительстве» [51].

Законодательство предусматривает возможность продления сроков сдачи жилого объекта, если застройщик не может завершить строительство в установленные сроки, предусмотренные договором долевого участия. В соответствии с Федеральным законом № 214 -ФЗ 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.

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. Согласно статье 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 [50, с. 24].

Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта жилой недвижимости участнику долевого строительства осуществляется в том же порядке, в котором заключался договор долевого участия, то есть дополнительное соглашение подлежит обязательной государственной регистрации.

Известны случаи указания девелоперской организацией в договоре долевого участия или в уведомлении об изменении договора требования об обязательном подписании дольщиком дополнительного соглашения. Согласно законодательству о долевом строительстве согласие об изменении договора в порядке заключения подобного соглашения является правом участника инвестирования строительства, а не обязанностью, поэтому включение данного условия в договор долевого участия является нарушением Федерального закона № 214-ФЗ.

Одним из последствий заключения дополнительного соглашения сторонами является утрата возможности собственника будущей жилой недвижимости требовать неустойку в случае нарушения передачи объекта строительства, так как путем подписания данного документа дольщик выражает согласие на изменение договора, тем самым продлевая срок передачи многоквартирного дома.

Согласно статье 9 Закона об участии в долевом строительстве участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче строящейся недвижимости в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

При подписании дополнительного соглашения об изменении договора дольщик лишается права расторгнуть договор участия в долевом строительстве в одностороннем порядке в связи с просрочкой передачи объекта жилищного строительства, поскольку подтверждает продление срока

передачи, поэтому отсчет периода задержки начинает течь заново.

Исходя из вышеизложенного, можно прийти к выводу, что проблема нарушения застройщиками правил и сроков сдачи объектов долевого строительства актуальна, и неисполнение обязательств происходит как по уважительным, так и безосновательным причинам. Вступление в законную силу Постановления Правительства от 18.02.2024 остается дискуссионным, так как, с одной стороны, данное решение направлено на поддержку застройщиком от банкротства в связи с экономической ситуацией, а с другой стороны, по мнению государственных органов, такая ситуация поможет предотвратить появления новых обманутых дольщиков, вместе с тем, долевым участником приходится полагаться лишь на добросовестность девелоперских организаций, поскольку воспользовавшись государственными льготами, они могут начать злоупотреблять своими полномочиями. Тем не менее, законодательство стремится урегулировать взаимоотношения между сторонами договора участия в долевом строительстве и решить возникающие проблемы с незавершенными постройками путем нормативного регулирования.

3.2 Отдельные проблемы долевого участия в строительстве объектов недвижимости

Рассмотрим такую отдельную проблему долевого участия в строительстве как страхование.

«С 2012 года была введена норма о страховании гражданской ответственности застройщиков за ненадлежащее исполнение обязательств, а с 2014 года вступили в силу положения, согласно которым компания-девелопер обязана страховать свою ответственность при привлечении денежных средств граждан для создания объекта» [5].

«Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для

строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов:

- поручительство банка;
- страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору» [31].

«Для страхования гражданской ответственности застройщика законодатель установил критерии, по которым страховые компании могут работать в строительном секторе:

- осуществление страховой деятельности не менее пяти лет;
- наличие собственных средств в размере не менее одного миллиарда и уставного капитала в размере не менее сто двадцати миллионов рублей;
- отсутствие предписаний Центрального Банка РФ о несоответствии требований финансовой устойчивости, предусмотренных законодательством РФ о страховании, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев» [29].

«Договор страхования считался заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действовал до срока передачи объекта, предусмотренным договором. Вместе с тем участник долевого строительства (выгодоприобретатель) сохранял право на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении срока передачи ему жилого помещения по договору долевого участия» [29].

Внесение поправок в законодательство, исключаящих обязанность страхования ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта жилой

недвижимости показало низкую эффективность данного вида защиты интересов сторон.

В качестве причин неэффективности юристы называют невозможность оценить реальное финансовое положение застройщика, получить достоверную отчетность о деятельности строительной компании, и тем самым целесообразно оценить риски, принимаемые на себя страховой компанией.

А. Пучков, президент Ассоциации застройщиков Московской области заявил, что в начале 2016 года страховые компании имели резервы в размере 2-3 млрд рублей, при этом накопленные обязательства составляли 277 млрд рублей, что явно недостаточно для покрытия крупных страховых случаев [29].

Ввиду этого в 2017 году законодателем был принят специальный Федеральный закон № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд Развития Территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [52], который отменил обязательное страхование при долевом участии в строительстве.

Согласно статье 15.6 Федерального закона № 214 -ФЗ застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору. То есть с внесенными поправками в законодательство в сфере долевого строительства, заключение девелоперской организацией страховых договоров является правом, а не обязанностью.

Выше упоминалось, что с 2019 применяются новые механизмы финансовых гарантий при заключении договоров долевого участия в строительстве многоквартирных домов. В соответствии с Законом об участии в долевом строительстве застройщик может привлекать средства долевых участников при условии уплаты взносов в компенсационный фонд либо путем размещения денежных средств на счетах эскроу.

Компенсационный фонд направлен на урегулирование отношений между застройщиком и дольщиком, а именно, чтобы строительные компании

выполняли требования Федерального закона № 214-ФЗ, тем самым помогая снизить риски в строительстве объектов недвижимости.

Глава Минстроя М. Минь подчеркивал, что компенсационный фонд создается не в дополнение к обязательному страхованию у страховых компаний, а вместо него, то есть положение об обязательном страховании жилья для застройщиков прекращало действие [27].

Компенсационный фонд долевого строительства формируется путем обязательных отчислений компаний-девелоперов, которые составляют 1,2 % от стоимости каждого договора участия в долевом строительстве. Данный механизм выполняет функцию своеобразного страхового инструмента, призванного защищать права и законные интересы долевых участников, чьи денежные средства используются для финансирования строительства жилой недвижимости.

«Законодатель определил две основные целевые задачи, на которые можно использовать внесенные застройщиком средства - это организация выплат возмещений обманутым дольщикам, а также финансирование завершения строительства объекта долевого строительства» [6].

Принцип работы компенсационного фонда заключается в следующем:

- обязательное страхование в долевом строительстве подразумевает, что застройщик, заключая договор с долевым инвестором, обязан вносить определенные суммы в компенсационный фонд в соответствии с законодательством;
- формирование финансового запаса: данные денежные средства формируют резерв, который может использоваться для завершения строительства в случае банкротства застройщика или других проблем;
- защита интересов дольщиков: в случае невыполнения застройщиком своих обязательств компенсационный фонд использует обязательные отчисления для обеспечения завершения

строительства проблемных объектов или возврата вложенных средств.

Таким образом, компенсационный фонд представляет собой институциональное средство гарантирования сохранности средств граждан, привлекаемых девелоперами к реализации инвестиционно-строительных проектов в жилищной сфере. Его формирование направлено на минимизацию рисков неисполнения застройщиками своих обязательств перед участниками долевого строительства в случае их банкротства или иных неблагоприятных обстоятельств.

А. Хамов, эксперт в области строительства, отмечает, что создание специального компенсационного фонда, пополняемого обязательными взносами застройщиков, является особым механизмом защиты прав участников долевого строительства. Благодаря наличию компенсационного фонда возможно выплатить возмещение участникам строящегося жилья в случае банкротства застройщика [57, с. 39].

Как ранее упоминалось, в соответствии с нововведениями, «с 1 июля 2019 года все договоры участия в долевом строительстве, поданные на регистрацию, должны обязательно содержать условие об использовании счетов эскроу для взаиморасчетов между сторонами.

Введение новых правил стало одной из мер, принятых государством и направленных на охрану прав участников долевого строительства многоквартирного дома» [21]. В частности, использование эскроу-счетов направлено на то, чтобы гарантировать, что участник долевого строительства не лишится своих инвестиций в процессе строительства и не останется без приобретаемой недвижимости в случае незавершенного строительства объекта [16].

Счет эскроу представляет собой механизм, в котором деньги, размещенные на нем участником долевого строительства, блокируются и не могут быть использованы застройщиком до тех пор, пока он не выполнит свои обязательства по договорам долевого участия, включающим постройку

многоквартирного дома и введение его в эксплуатацию. Таким образом, финансирование строительства осуществляется за счет кредита, предоставленного банком, или собственных средств девелоперской компании.

Договор счета эскроу представляет собой неотъемлемый инструмент, который уменьшает риск невыполнения обязательств сторонами по основному договору и устраняет последствия недобросовестного поведения контрагентов по сделке.

Принцип работы счета эскроу при договоре участия в долевом строительстве с 2019 года включает следующие этапы:

- застройщик и участник будущего жилого объекта заключают договор долевого участия, в котором согласовываются все существенные условия, в том числе и о размещении денежных средств дольщика на счет эскроу, а также регистрируют данный договор в Росреестре;
- заключение трехстороннего договора на открытие счета эскроу между застройщиком, дольщиком и банком, который выступает посредником между сторонами, а также гарантом того, что денежные средства будут переведены организации только после выполнения условий договора долевого участия;
- в процессе исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве банк открывает и блокирует денежные средства долевых участников на специальном счете эскроу. Данный механизм обеспечивает целевое использование привлеченных средств застройщиком в ходе реализации инвестиционно-строительного проекта;
- после завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию, на основании информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию приобретаемой жилой площади, банк перечисляет денежные средства, находящиеся на счете эскроу, застройщику.

Таким образом обеспечивается оплата надлежащим образом выполненных обязательств по договору участия в долевом строительстве.

То есть применение счетов эскроу гарантирует целевое расходование денежных средств участников долевого строительства и завершение строительства в соответствии с условиями заключенных договоров. Это позволяет минимизировать риски неисполнения или ненадлежащего исполнения строительной компании своих обязательств перед дольщиками.

Средства, размещенные на счете эскроу, страхуются Агентством по страхованию вкладов со дня их размещения в банке до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и регистрации права собственности на первый объект долевого строительства. Однако согласно Закону о страховании банков в РФ [53] возмещение по счету эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве выплачивается в размере 100% суммы, находящейся на указанном счете эскроу на день наступления страхового случая, но не более 10 млн. рублей. Таким образом, применении системы страхования вкладов обеспечивает дополнительную защиту денежных средств. Однако, принимая во внимание рост цен на жилье за последние несколько лет, предложенная компенсация кажется недостаточной, особенно в регионах, таких как Москва, Московская область и Санкт-Петербург, поэтому возмещение определенно должно быть увеличено.

Как было отмечено выше, принципиальным аспектом функционирования счета эскроу является невозможность распоряжения аккумулированными на нем денежными ресурсами до выполнения всех предусмотренных договором условий для их перечисления.

Согласно статье 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ договор счета эскроу для расчетов по договору долевого участия может быть прекращен по следующим основаниям:

- при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

В соответствии с Законом об участии в долевом строительстве в данных случаях денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет. Из чего можно заключить, что преимуществом данного счета является возврат денежных средств долевого участнику строительства объекта недвижимости, если одна из сторон решит расторгнуть сделку.

Законодателем установлены случаи, исключающие обязательное использование счетов эскроу, которые заключаются в том, что застройщик вместо них может уплачивать взносы в компенсационный фонд, если договоры участия в долевом строительстве с участниками таких объектов недвижимости заключались до 1 июля 2019 года, и объекты недвижимости соответствуют установленным Правительством РФ критериям. Многоквартирные дома, возведение которых осуществляется с привлечением денежных средств покупателей без использования счетов, по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г., должны одновременно соответствовать следующим критериям:

- количество заключенных договоров участия в долевом строительстве подтверждает продажу участникам долевого строительства не менее 10 процентов общей площади;
- степень готовности проекта строительства составляет не менее 30 процентов.

«Правительством РФ четко определены критерии, при которых застройщик может использовать привлечение денежных средств без использования счетов эскроу. Тем не менее, если многоквартирный дом не соответствует данным критериям, то привлечение инвестиций граждан для долевого строительства объектов допускается исключительно с использованием счетов эскроу» [19].

Таким образом, счет эскроу обеспечивает дополнительную гарантию для дольщика, так как финансы будут использованы по назначению и строительство будет завершено в соответствии с условиями договора.

Подводя итог вышесказанному, можно сделать вывод, что изменение законодательства способствовало решению сложных вопросов правового регулирования отношений, связанных с финансированием от граждан для строительства жилья. Введение государством новых инструментов, таких как создание компенсационного фонда и применение счетов эскроу вместо обязательного страхования ответственности застройщиков, позволили значительно снизить риски и повысить уровень защиты прав и законных интересов дольщиков, но по-прежнему остается проблемным вопрос страхования денежных средств, превышающих 10 миллионов рублей, так как данной суммы с учетом экономической ситуации недостаточно.

Анализ договора долевого участия в строительстве и нововведений законодательства в сфере долевого строительства продемонстрировал, что полностью исключить риски при заключении договора долевого участия на сегодняшний день невозможно. Проблема нарушения обязательств по договору со стороны девелоперских организаций носит распространенный характер, поэтому необходимо внести некоторые изменения в законодательную базу с целью минимизации мошенничества и пресечения недобросовестного поведения как со стороны застройщиков, так и со стороны дольщиков.

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.

Данное предложение разумно тем, что со стороны застройщика наблюдается практика заключения предварительных договоров купли - продажи, которые лишают участника долевого строительства гарантий со стороны государства. Несмотря на то, что законодателем четко определены требования к форме, содержанию и существенным условиям договора, недобросовестные застройщики используют пути обхода, тем самым нарушая положения Федерального закона № 214-ФЗ.

Верховный суд РФ разъяснял, что если при заключении предварительного договора купли-продажи, сторонами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве, то применяются положения Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Однако процедура признания предварительного договора в суде является достаточно сложной и длительной, а также требует определённого опыта в разрешении споров с застройщиками и знаний судебной практики, которые у гражданина могут отсутствовать, в связи с этим дольщик может прибегнуть к помощи юриста, что сделает процесс также затратным [33].

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

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

Законом предусмотрено, что дольщик вправе расторгнуть договор участия в долевом строительстве, если фактическая площадь объекта превышает проектную на 5 %. Соответственно, необходимо внести изменения по поводу расчетов при уменьшении площади объекта, то есть, если фактическая площадь меньше, то застройщик обязан сделать перерасчет и вернуть компенсацию дольщику. Суды, вынося решения по делам, пришли к

выводу, что передача застройщиком квартиры с площадью, меньшей чем оговорено в договоре, нарушает права дольщика (потребителя).

Следовательно, положение о недопустимости сохранения первоначальной цены договора участия в долевом строительстве в случае уменьшения фактической площади объекта относительно проектной является незаконным. 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.

«Рекомендации по установлению четких правил оплаты коммунальных услуг до передачи объекта строительства включают в себя разработку стандартных формулировок в договорах долевого участия, которые бы предусматривали возможность оплаты коммунальных услуг только после фактической передачи объекта строительства» [7].

Анализ проблем, связанных с обязанностью по предварительной оплате коммунальных услуг, выявляет неопределенность в законодательстве и отсутствие единого подхода к решению этого вопроса. В некоторых случаях дольщики вынуждены оплачивать коммунальные услуги застройщику, несмотря на то что объект еще не передан в собственность. Это может привести к финансовым потерям для долевых участников и негативно отразиться на их доверии к девелоперам.

Предложения по внедрению механизмов контроля за оплатой коммунальных услуг до передачи объекта строительства включают в себя создание системы электронных платежей, которая позволит отслеживать оплату коммунальных услуг в реальном времени. Также необходимо внедрить систему аудита и проверок, чтобы обеспечить прозрачность и надежность процесса оплаты. Это позволит создать справедливую и прозрачную систему

взаиморасчетов, которая будет способствовать развитию долевого строительства и укреплению позиций участников рынка недвижимости.

В-четвертых, ввести в Федеральный закон № 214-ФЗ обязательную досудебную стадию урегулирования разногласий между сторонами договора.

Правовой институт медиации в сфере девелоперской деятельности, может выступать эффективным механизмом защиты прав потребителей и альтернативным способом разрешения конфликтов с застройщиком. Система принципов медиации способствует результативному урегулированию конфликтов, сохраняя деловые отношения между сторонами при возникновении споров.

Медиация представляет собой эффективный механизм разрешения споров между дольщиком и застройщиком в кратчайшие сроки, ориентированный на учет интересов сторон и достижение положительных результатов для каждой из них. Данное предложение целесообразно тем, медиация будет способствовать улучшению качества правосудия путем оптимизации судебной нагрузки и предоставит участникам долевого строительства возможность собирать доказательную базу для потенциального судебного разрешения споров.

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.

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 [44] застройщик освобождается от ответственности за нарушение установленных сроков сдачи объекта недвижимости до 31 декабря 2024 года. Такое постановление влечет за собой ограничение прав дольщиков, которые лишаются возможности компенсационных выплат по Федеральному закону № 214-ФЗ. Существует несколько аргументов, говорящих в пользу ограничения размера неустойки для дольщиков [40].

Во-первых, высокая сумма неустойки может стать финансово непосильной для застройщиков, особенно в период экономической нестабильности. Это может привести к банкротству компаний и невозможности выполнить обязательства перед дольщиками. Ограничение размера неустойки помогло бы снизить риски для застройщиков и сохранить их платежеспособность.

Во-вторых, ограничение размера неустойки может способствовать более активной защите интересов дольщиков. Если дольщик знает, что имеет право требовать неустойку, но ее размер ограничен, он может быть более мотивирован к поиску других способов защиты своих прав, например, через судебные иски или переговоры с застройщиком. Это может способствовать более справедливым и эффективным решениям конфликтов между сторонами.

В-третьих, ограничение размера неустойки может способствовать более стабильному развитию рынка недвижимости в целом. Если застройщики знают, что размер неустойки ограничен, они будут более тщательно планировать и контролировать свою работу, чтобы избежать задержек в сдаче объектов. Это может привести к повышению качества и надежности застройки, а также к улучшению репутации отрасли.

Таким образом, ограничение размера неустойки для дольщиков может иметь свои преимущества и недостатки. Однако, в контексте 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 долевом 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

Правовое регулирование отношений в сфере участия в долевом строительстве осуществляется на основе комплекса нормативно-правовых актов, ключевым из которых является Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Именно данный акт заложил фундаментальные основы для современного регулирования отношений между застройщиком и дольщиком. Он ввел понятие договора участия в долевом строительстве как нового вида гражданско-правового договора, определил его содержание, порядок заключения и исполнения.

Несмотря на значительные усилия и прогресс, достигнутый в течение последних лет, многие дольщики до сих пор сталкиваются с неполной защитой своих прав и непредсказуемыми финансовыми проблемами. Полная юридическая защита и безопасность прав и финансов всех заинтересованных сторон, включая дольщиков, остаются одной из наиболее актуальных проблем в данной сфере. Основными проблемами в сфере долевого строительства жилья являются заключение предварительного договора купли-продажи вместо договора участия в долевом строительстве, наличие в договоре пункта об изменении цены застройщиком в одностороннем порядке, определение стоимости объекта и взаиморасчетами между застройщиком и дольщиком при отклонении фактической площади от проектной, оплата коммунальных услуг дольщиком до передачи объекта долевого строительства, а также нарушения правил и сроков застройщиками при сдаче объектов долевого строительства.

Установлено, что внесённые в текущем году Правительством РФ изменения относительно освобождения застройщиков от взыскания неустоек и пеней за нарушение обязательств по передаче строящегося жилья по договорам долевого участия имеют больше финансовый, чем юридический аспект. По итогу основные последствия для участников долевого

строительства включают отсутствие выплаты неустойки за период, попадающий в период действия моратория, а также лишение права на требование возмещения убытков, причиненных в этот период.

Веденный мораторий на начисление штрафов направлен на снижение рисков банкротства застройщиков и завершению строительства объектов долевого строительства, обеспечению дополнительных гарантий для граждан. Вместе с тем, дольщикам приходится полагаться лишь на добросовестность застройщиков, поскольку, воспользовавшись государственными льготами, они могут начать злоупотреблять своими полномочиями. Принятие такого решения направлено на урегулирование взаимоотношений между сторонами договора участия в долевом строительстве и решить проблемы с незавершенными постройками путем правового обеспечения.

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.

Некоторые условия договора участия в долевом строительстве претерпели изменения с 2019 года в связи с внесением поправок в Федеральный закон № 214-ФЗ, поскольку старые нормы неэффективно регулировали быстроразвивающиеся правоотношения между застройщиком и участником долевого строительства. Условие об обязательном страховании гражданской ответственности изменено в диспозитивную сторону - теперь это право, а не обязанность застройщика. Однако обязательным условием стало привлечение денежных средств участника долевого строительства с использованием счета эскроу либо вносить денежные отчисления в компенсационный фонд. Среди положительных моментов в результате внесенных изменений можно выделить следующее: введение счета эскроу и компенсационного фонда существенно снизило риск потери денежных средств дольщиков в случае банкротства застройщика; новые правила

повысили уровень защиты прав и законных интересов участников долевого строительства; нормы усилили ответственность застройщиков, заставив их ответственно подходить к реализации проектов и выполнять взятые на себя обязательства. Изменение законодательства способствовало решению сложных вопросов правового регулирования отношений, связанных с финансированием граждан для строительства жилья.

Подвергнув анализу договор долевого участия в строительстве и изменения в законодательстве, связанные с долевым строительством, стало очевидным, что полностью исключить риски при заключении таких договоров на текущий момент невозможно. Проблема нарушения обязательств по договору со стороны застройщика носит частый характер, поэтому необходимо внести некоторые изменения в законодательную базу с целью минимизации мошенничества и пресечения недобросовестного поведения как со стороны застройщиков, так и со стороны дольщиков. Кроме того, разработать «памятки для дольщиков» с рекомендациями, пошаговыми инструкциями при проверке застройщика и заключении договора долевого участия.

Во-первых, рекомендации помогут дольщикам осознанно и более тщательно анализировать условия соглашения об участии в долевым строительстве, быть более информированными и обращать внимание на потенциальные риски, пресекать незаконное включение пунктов в договор со стороны застройщика, а также сохранять право на защиту своих интересов в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Во-вторых, предлагается закрепить на законодательном уровне типовую форму договора участия в долевым 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.

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.

Крайне актуальным является ввести в Федеральный закон № 214-ФЗ 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. Введение обязательных стандартов позволит установить единые требования к качеству и безопасности построенных объектов, что повысит доверие потребителей и укрепит репутацию девелоперов. 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.

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.

В заключении, хочется отметить, 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 долевом 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.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Андреев, Ю. Н. Гражданско-правовой договор участия в долевом строительстве: теория, законодательство и судебная практика: монография / Ю. Н. Андреев. - Воронеж: Издательско-полиграфический центр «Научная книга», 2019. - 160 с.
2. Апелляционное определение Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 28.01.2021 № АПЛ20-472. - URL: <https://legalacts.ru/sud/apelliatsionnoe-opredelenie-apelliatsionnoi-kollegii-verkhovnogo-suda-rf-ot-28012021-n-apl20-472>
3. Апелляционное определение Московского городского суда от 6 апреля 2016 по делу № 33-11993/2016. - URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=693163#ciHuOCUGyNPWXLqm>
4. Апелляционное определение Ярославского областного суда от 18 февраля 2016 по делу № 33-1118/2016. - URL: https://oblsud-jrs.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=3290697&delo_id=5&new=5&text_number=1
5. Белоусов В.Н. Перспективы развития законодательства о гражданско-правовой ответственности застройщика // Нотариус. 2013. № 7. С.56-63
6. Брагинский, М. И. Договорное право: общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. - 4-е изд. - Москва: Статут, 2020. - 847 с.
7. Бублик, В. А. Договор долевого участия в строительстве / В. А. Бублик // Хозяйство и право. - 2002. - № 2 (301). - С. 65-70.
8. Верейкина И.Н. Актуальные риски участия граждан в долевом строительстве многоквартирных жилых домов // Интернаука. 2021. № 17-3 (193). С. 50 – 52.
9. Войницкая Е.И. Правовые механизмы расторжения договора участия в долевом строительстве // Аллея науки. 2017. Т. 2. № 8. С. 538 – 546.

10. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.
11. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188 -ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1. - ст. 14.
12. Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» от 07.09.1992 № 2300-1 // Российская газета от 07.04.1992 г.
13. Зимнева С.В., Павленко О.В. нарушение законодательства об участии в долевом строительстве: вопросы уголовной ответственности // Юридические науки. 2017. № 8. С. 2-21.
14. Кабмин вновь ввел мораторий на взыскание неустойки с застройщиков / Новостной портал Право.ш. - URL: <https://pravo.ru/news/252212>
15. Квардонова, Е. С. Правовые аспекты финансирования гражданами строительства жилья на долевой основе / Е. С. Квардонова. - М.: Ось-89, 2023. - 336 с.
16. Кошукова К.И. Актуальные проблемы защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве // Молодой ученый. 2018. № 47. С. 85-87
17. Кирилловых А.А. Банкротство застройщиков и защита прав участников долевого строительства // Вестник арбитражной практики. 2011. № 5. С. 19 – 30.
18. Козлова, Е. Б. Поиски модели договора долевого участия в строительстве и его учетная регистрация / Е. Б. Козлова // Хозяйство и право. - 2022. - № 2. - С. 74-83.
19. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года) (с изменениями от с изменениями от 04.10.2022 года № 8-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2022. - № 41. - ст. 6932.

20. Кретьова Н.В., Шорников Г.Е., Федосеев А.В. Проблемы и перспективы участия дольщиков в строительстве на современном этапе // Информатизация и виртуализация экономической и социальной жизни: материалы IX Международной студенческой научно-практической конференции. Иркутск, 2022. С. 392 – 395.
21. Кузенкова, А. Г. Проблема соотношения инвестиционного договора и договора участия в долевом строительстве / А. Г. Кузенкова // Молодой ученый. - 2016. - № 8 (112). - С. 562-565.
22. Кузьмина О.А. Правовое регулирование долевого участия в строительстве многоквартирного дома // Закон. 2013. № 9.
23. Майборода, Т. Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03: защита 13.11.2007 / Татьяна Юрьевна Майборода. - Екатеринбург, 2007. - 29 с.
24. Майфат, А. В. Гражданско-правовые конструкции инвестирования: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03: защищена 19.06.2006 / Майфат Аркадий Викторович - Екатеринбург, 2006. - 302 с.
25. Макарова, А. С. Договор участия в долевом строительстве: правовые проблемы / А. С. Макарова // Труды филиала МГЮА в г. Вологде - 2023. - С. 5965.
26. Маковская, А. А. Договор участия в долевом строительстве / А. А. Маковская // Хозяйство и право. - 2005. - № 5. - С. 24-41.
27. Минстрой объяснил возврат моратория на штрафы застройщикам / Новостной портал РБК Недвижимость - URL:
28. Мишина О.А. Риски при долевом участии в строительстве многоквартирных домов // Аллея науки. 2021. Т. 1. № 4 (55). С. 831 – 837.
29. Мораторий на взыскание неустойки: что он дает дольщикам и застройщикам? / Новостной портал Мир Квартир - URL: <https://www.mirkvartir.ru/journal/actual/2024/04/05/moratorij-na>
30. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости: Президиум Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 года. - URL: <https://vsrf.ru/documents/thematics/15129>

31. Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: Президиум Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2017 года. - URL: <https://www.vsrfr.ru/documents/thematics/16258>

32. Объявление о несостоятельности / Комерсантъ: официальный сайт. - URL: <https://bankruptcy.kommersant.ru>

33. Определение Верховного Суда РФ от 19.08.2022 по делу № А40-173104/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

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

35. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14.05.2019 № 41-КГ19-12. - URL:

36. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 6 июля 2021 № 22 -КГ21-3-К5, 2-3826/2019 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - 2021. - № 9.

37. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 09.04.2024 № 41-КГ24-6-К4 // СПС «КонсультантПлюс».

38. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 30.01.2018 № 18-КГ17-222 // СПС «КонсультантПлюс».

39. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 12 марта 2019 по делу № А39-2823/2018. - URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/mNcwpX8kTXI>

40. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 12 декабря 2018 по делу № А33-4826/2018. - URL:

<https://sudact.ru/arbitral/doc/qHTG9B00RXNK>

41. Постановление Правительства Российской Федерации «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15 -4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года» от 22.04.2019 № 480 // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2019. - № 17. - Ст. 2109.

42. Постановление Правительства Российской Федерации «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, и об особенностях включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве» от 02.04.2020 № 423 // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2020. - № 15. - Ст. 2280.

43. Постановление Правительства Российской Федерации «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, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве» от 26.03.2022 № 479 // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2022. - № 14. - Ст. 2263.

44. Постановление Правительства Российской Федерации «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» от 18.03.2024 № 326 // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2024. - № 13. - Ст. 1797.

45. Решение Арбитражного суда Амурской области от 3 июля 2014 по делу № А04-3049/2014. - URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/3FJ0iXUKQgmV/>

46. Скловский, К. И. Собственность в гражданском праве: учеб. практ. пособие / К. И. Скловский. - М.: Дело, 2023. - 512 с.

47. Скоркина А.В. Расторжение договора долевого участия в строительстве // Вестник науки. 2019. Т. 2. № 12 (21). С. 143 – 149.

48. Соболев Д.А. Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013.

49. Суханов, Е. А. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 2. / Е. А. Суханов. - М.: Статут, 2021. - 1208 с.

50. Тухватуллин Т.А., Тухватуллина Г.Р. Защита имущественных и жилищных прав «дольщиков» органами российской прокуратуры // Гражданское право. 2016. № 8. С. 23-25.

51. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 27.06.2019 № 151-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2019. - № 26. - Ст. 3317.

52. Федеральный закон «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 218 -ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2017. - № 31. - Ст. 4767.

53. Федеральный закон «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» от 23.12.2003 № 177-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2003. - № 52. - Ст. 5029.

54. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 № 39-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1999. - № 9. - Ст. 1096.

55. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1. - Ст. 40.

56. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.

57. Хамов, А. Ю. Компенсационный фонд как специальный способ защиты прав участников долевого строительства / А. Ю. Хамов // Гражданское право. - 2019. - № 2. - С. 36-38.

58. Хамов, А. Ю. Судебная практика применения неустойки при нарушении застройщиком срока передачи объекта недвижимости как способа защиты прав участников долевого строительства / А. Ю. Хамов //

Предпринимательское право. - 2017. - № 1. - С. 64-70.

59. Шереметьева Н.В. Недобросовестность в вещном праве: монография. М., 2023. С. 76.

60. Andrews N. Contract law. Cambridge: Cambridge University Press, 2011. - 308 p.

61. Conditions for joining a SRO – SRO requirements for sole proprietors (SP) and construction companies. // [Electronic resource]: [http:// www.nawdo-vsro.ru/services/vstuplenievsro/requirements_for_entry_into_cpo/](http://www.nawdo-vsro.ru/services/vstuplenievsro/requirements_for_entry_into_cpo/).

62. Law-making news in bankruptcy law // Digest of bankruptcy legal regulation news. -2014.- N3.- p. 3.

63. Lawson R. G. Exclusion Clauses and Unfair Contract Terms. London: Sweet & Maxwell, 2011. - 329 p.

64. Thal S.L. The Inequality of Bargaining Power Doctrine - The Problem of Defining Contractual Unfairness // Oxford Journal Of Legal Studies.1988. Vol.8.№1. pp. 123-136.