

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

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Гарантии прав дольщиков по российскому гражданскому праву»

Студент

Д.А. Куманьева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Ю.В. Смоляк

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

Тольятти 2022

## Аннотация

Тема работы: «Гарантии прав дольщиков по российскому гражданскому праву».

Актуальность темы выпускной бакалаврской работы заключается в том, что приобретение жилья является важным аспектом для большого количества граждан в нашей стране. Участие в долевом строительстве позволяет приобрести жилье по более низкой цене относительно рыночной стоимости готового жилого фонда, что немало важно. Но, привлекательность долевого строительства снижается существующими рисками для дольщиков. Права и обязанности сторон договора долевого участия регламентированы в настоящее время Федеральным законом "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 N 214-ФЗ. Однако, до сих пор не окончательно решена проблема «обманутых дольщиков», а также вопросов дополнительных гарантий необходимых для будущих участников, принявших решение заключить такой договор.

Цель работы: выявление сути и юридической ценности договора долевого участия, исследование нормативно – правовой базы о мерах охраны прав дольщиков, а также формирование предложений по совершенствованию отечественного законодательства в данной области.

Задачи: провести анализ особенностей договора участия в долевом строительстве; изучить общие принципы охраны прав участников долевого строительства; раскрыть наиболее значимые проблемы и выявить пути их решения.

Структура исследования состоит из введения, трёх глав, шести параграфов, заключения и списка используемой литературы и источников.

Объем выпускной квалификационной работы составляет 48 страницы.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общие положения о долевом строительстве.....	8
1.1 Понятие и процедура заключения договора участия в долевом строительстве.....	8
1.2 Характеристика сторон по договору участия в долевом строительстве, их основные права и обязанности.....	13
Глава 2 Теоретико-нормативный анализ защиты прав дольщиков в гражданском праве.....	21
2.1 Правовое регулирование долевого строительства и его элементов.....	21
2.2 Способы обеспечения исполнения обязательств по договору долевого строительства .....	24
Глава 3 Анализ проблем, связанных с реализацией защиты прав домльщиков.....	30
3.1 Проблема применения эскроу-счета.....	30
3.2 Проблема нарушения сроков строительства и компенсация за несвоевременную передачу объекта.....	33
Заключение.....	38
Список используемой литературы и используемых источников.....	43

## Введение

Возникновение долевого строительства в России можно связать с периодом распада СССР. Прекращение государственного финансирования жилищной сферы привело к определенным нововведениям в нашей стране. У граждан появилась возможность приобретения жилья путем участия в долевом строительстве.

Однако в течении длительного времени не было конкретных норм по урегулированию таких отношений. Остро стоял вопрос о необходимости введения специального закона, регламентирующего процесс долевого строительства. То есть, необходим был свод положений, в котором бы были закреплены гарантии прав граждан, чьи денежные средства были привлечены с целью строительства жилых многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Самый распространённый способ участия в долевом строительстве осуществляется путем вложения денежных средств в будущий объект. В тоже время, законодатель предусмотрел альтернативный способ для лиц, у которых ответственность финансовые возможности, но есть желание участвовать в данном виде строительства, а именно вложение иного имущества, включая право на земельный участок, на котором будет возведен многоквартирный дом.

Можно провести параллель между отношениями инвестора и застройщика с правоотношениями сторон по договору подряда. Главная обязанность инвестора внести определенную сумму, застройщик в свою очередь обязуется предоставить построенное жилое помещение инвестору. Следует отметить, что в период сооружения объекта недвижимого имущества участник долевого строительства не имеет права осуществлять контроль за деятельностью застройщика и привлеченных им третьих лиц к строительству данного объекта. Здесь и проявляется отличие между договором участия в долевом строительстве и договором строительного

подряда, так как согласно договору подряда, заказчик имеет право осуществлять надзор за качеством выполнения работ, соблюдением сроков выполнения и процесса в целом.

Рассматривая судебную практику по данной теме, невозможно не отметить факты нарушения прав граждан. Обобщенное название «обманутые дольщики» прочно вошло в обиход из-за большие количества фактов незаконных действий в отношении лиц, участвующих в долевом строительстве. Люди, вложившие свои денежные средства в долевое строительство в итоге, не получили ни жилье, ни уплаченные за неё суммы.

В стране по данным Минстроя России на сегодняшний день насчитывается свыше семидесяти тысяч граждан, пострадавших в результате действий недобросовестных застройщиков.

Практика участия в долевом строительстве в России используется давно, однако полноценно сформированный правовой акт был введен только в 2004 году. Федеральным законом "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 были урегулированы устоявшиеся нормы. В нем закреплены гарантии прав всех сторон – участников долевого строительства.

В современном мире в состав самых значимых проблем граждан России входит проблема покупки жилья. Приобретение недвижимости имеет большое значение в жизни общества.

Невозможно не согласиться с тем, что наличие жилья является критерием социального благосостояния гражданина. Качество и уровень жизни важная часть гражданского общества, которая отражается в приобретении собственного жилого помещения. Один из способов удовлетворения потребности в недвижимости является участие в долевом строительстве многоквартирных домов.

Участие в долевом строительстве подходит далеко не каждому, так как существуют определенные риски, а также довольно длительный период времени, который затрачивается на возведение масштабного здания.

Причин участия в таком виде строительства достаточно много, здесь есть свои плюсы:

- относительно недорогая стоимость жилого помещения, его доступность;
- возможность поэтапной оплаты;
- возможность последующего получения прибыли после продажи жилого помещения;
- охрана собственных накоплений от инфляции и так далее.

Актуальность исследования заключается в том, что в настоящее время очень популярна практика участия в долевом строительстве недвижимого имущества.

Граждане, участвующие в долевом строительстве вынуждены быть максимально внимательными, а государство в свою очередь должно обеспечить защиту законных прав граждан, а также осуществлять постоянное усовершенствование положений действующего законодательства ввиду естественного развития общественных отношений.

Актуальность исследования способов защиты прав обусловлена значительной степенью рисков, при нехватке у дольщиков рычагов по воздействию и контролю за добросовестным исполнением обязательств застройщиком.

Объектом исследования выступают правоотношения, возникающие из договора участия в долевом строительстве.

Предметом исследования выступают гарантии прав дольщиков, а также вопросы защиты прав граждан – участников строительства многоквартирных домов.

Цель работы: выявление сути и юридической ценности договора долевого участия, исследование нормативно – правовой базы о мерах по

охране прав дольщиков, а также формирование предложений по совершенствованию отечественного законодательства в данной области.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- провести анализ особенностей договора участия в долевом строительстве;
- изучить общие принципы охраны прав участников долевого строительства;
- раскрыть наиболее значимые проблемы долевого участия в строительстве недвижимых объектов в нынешних условиях;
- выявить пути решения данных проблем.

Методологическую основу исследования составили: анализ; моделирование; дедукция; индукция; обобщение; классификация; конкретизация.

Нормативно – правовую базу исследования составили: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, 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 N 214-ФЗ, другие федеральные законы, регулирующие виды гражданско-правовых договоров.

Теоретическую базу исследования составили труды таких авторов как: А.В. Асташкина, Е.П. Гладнева, М.В. Коробков, П.М. Савушкина, А.А. Пахаруков, В.Н. Белоусов и другие.

Структура работы: состоит из оглавления, введения, трех глав, шести параграфов, заключения и списка использованных источников.

## **Глава 1 Общие положения о долевом строительстве**

### **1.1 Понятие и процедура заключения договора участия в долевом строительстве**

До введения в действие Федерального закона №214-ФЗ, договор долевого участия можно было отнести его к разряду непоименованных договоров, в связи с чем появлялись трудности в регулировании отношений между сторонами. Заключались весьма схожие инвестиционные договора, договора простого товарищества, что приводило к спорам о праве собственности на объект долевого строительства [20].

Многие ученые до сих пор не пришли к единому определению договора. Анализируя юридическую литературу, можно сказать, что в основном все исследования сводятся к сравнительному анализу с другими гражданско-правовыми договорами и выделению особенностей.

Полноценное и развернутое определение данного договора было закреплено в пункте 1 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ.

Договор участия в долевом строительстве представляет собой соглашение, по которому одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости [25].

Договор должен заключаться при соблюдении всех законных требований. В соответствии с п.2 ст.2 Федерального закона № 214-ФЗ, объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество



в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства [25].

Для правильного формирования понимания о дальнейшем регулировании правоотношений между сторонами, необходимо определить существенные условия договора участия в долевом строительстве [19].

Существуют спорные мнения о предмете данного соглашения, так как исходя из Федерального закона №214–ФЗ понятие «предмет» и «объект» считаются тождественными, однако объект не обладает признаком материальности. Таким образом, порождается противоречие между Федеральным законом №214–ФЗ и другими нормативно-правовыми актами.

Некоторые ученые предметом считают итоговую постройку застройщика за счёт предоставленных средств дольщиков. Дабы исключить схожесть с предметом по договору строительного подряда, стоит отметить две стороны предмета, исходя из определения договора участия в долевом строительстве, им является сама постройка, а также действия застройщика, направленные на ее возведение.

В договоре обязательно должен описываться предмет, то есть его точный адрес местоположения, этажность, количество подъездов, номер жилого помещения и его площадь.

В настоящее время к понятию многоквартирного дома приравнивается понятие таунхаус, который носит такой же правовой характер. Апартаменты также могут относиться к иным объектам по договору участия в долевом строительстве. Для исключения споров, в договоре подробно должны прописываться признаки предмета, то есть, является ли он квартирой или нежилым помещением, либо объектом коммерческой недвижимости [4].

Также к ряду существенных условий относятся гарантийный срок, который устанавливается договором и не может быть менее пяти лет, срок сдачи объекта, срок и порядок оплаты цены договора. Цена договора представляет собой размер уплаченных денежных средств дольщиком, которая теоретически состоит из двух элементов:

- сумма денег на компенсацию расходов при строительстве объекта;
- сумма за оплату услуг, предоставленных застройщиком.

Вплоть до настоящего времени продолжаются споры о юридической природе договора долевого участия в строительстве объектов недвижимости. Это обусловлено тем, что такой договор включает в себя элементы разных договоров и при этом остается самостоятельной конструкцией. Усматриваются особые нормы привлечения к ответственности сторон.

Стоит отметить, что данный договор является возмездным, двусторонним и консенсуальным, так как заключением договора считается момент его регистрации, а исполнением - строительство застройщиком объекта. Указанное соглашение имеет комплексный характер и обладает существенными отличиями от других гражданско-правовых договоров.

В отдельных случаях, вместо основного договора долевого участия застройщик может предложить покупателям квартир заключить предварительный договор участия в долевом строительстве. Однако, такой вариант не совсем безопасен и выгоден для будущего дольщика, так как он лишь предполагает намерение заключить договор, то есть не будет подлежать государственной регистрации. В итоге дольщик не попадет под защиту норм Федерального закона № 214 – ФЗ.

Верховный суд РФ в Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 июля 2017 г.) разъяснил, что при рассмотрении споров, связанных с приобретением гражданами квартир, суды должны

исходить из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон независимо от наименования заключения сторонами договора [27].

Законодатель регулирует форму заключения договора при покупке недвижимости. Договор об участии в долевом строительстве обязательно должен быть подписан обеими сторонами и заключаться в письменной форме.

Стороны сами определяют каким способом будет подписано соглашение. Дольщики могут сами подписывать договор, либо в лице законного представителя по нотариальной доверенности. Со стороны застройщика, как правило, также подписывает представитель по доверенности от лица организации.

Порядок заключения договора определяется сторонами. Процесс заключения договора начинается с заявления будущего участника долевого строительства в компанию застройщика объекта недвижимости, после согласования условий, две стороны подписывают договор одновременно в организации – застройщика.

Данный вид договора не будет считаться заключенным до тех пор, пока он не пройдет регистрацию в Росреестре, то есть простой письменный и подписанный договор не дает право требовать недвижимость.

Однако, бывают случаи уклонения застройщика от регистрации уже подписанного и оплаченного договора участия в долевом строительстве, что зачастую может привести к двойной продаже объекта. В данном случае сторона договора, может в судебном порядке потребовать обязать застройщика, осуществить государственную регистрацию заключенного договора.

Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, необходимы:

- разрешение на строительство. Орган регистрации прав проверяет наличие разрешения на строительство путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной

системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства. При отсутствии соответствующей информации в указанной системе запрашивает разрешение на строительство в органе, выдавшим разрешение на строительство, который в срок не более чем два рабочих дня с даты получения такого запроса размещает его в единой информационной системе жилищного строительства и уведомляет об этом орган регистрации прав с использованием указанной информационной системы;

- план создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости с указанием его местоположения, количество находящихся в составе создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости жилых и нежилых помещений;
- проектная декларация, полученная органом регистрации прав путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства [13, ст.48].

После регистрации договора в Росреестре дольщик имеет право получить свой экземпляр договора на руки, который необходимо хранить до окончания строительства и оформления собственности на жилое помещение. Договор заключается один, но в трёх экземплярах, для застройщика, дольщика и Росреестра.

Договор участия в долевом строительстве может заключаться на разных этапах строительства объекта. Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, договора долевого участия могут заключаться:

- до того, как дом будет построен;
- после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, но до осуществления государственного кадастрового учета [25].

В практике существует случаи подписания соглашения «задним числом», то есть уже на этапе ввода дома в эксплуатацию.

Тут существует большая вероятность рисков остаться без жилья и денежных средств, так как такой договор также признается ничтожным и его трудно оспорить в суде.

Регулирование договора участия в долевом строительстве структурно находится вне рамок Гражданского кодекса РФ. Он представляет собой самостоятельный вид гражданско – правового договора.

Таким образом, все вышеуказанное свидетельствует о высокой значимости договора в дальнейшем определении правового положения сторон. Особое внимание стоит уделить порядку заключения данного договора, для того чтобы дольщик, в дальнейшем, в спорных ситуациях смог защитить свои законные права, а застройщик при неправомерных действиях мог быть привлечен к ответственности.

## **1.2 Характеристика сторон договора участия в долевом строительстве, их основные права и обязанности**

Сторонами договора участия в долевом строительстве считаются застройщик и участник долевого строительства, также именуемый как «инвестор» или «дольщик». У каждой стороны есть определенный набор субъективных прав и юридических обязанностей. Договор является основанием для возникновения правовых отношений между контрагентами, где права и обязанности корреспондируют друг другу [21].

В силу ст.4 Федерального закона №214-ФЗ не предусмотрен какой-либо запрет к составу участников данного соглашения, то есть кто будет выступать в качестве инвестора. Это могут быть иностранные лица, либо юридические лица публичного права. Однако, в статье 1 указанного выше закона, сказано, что субъектами договора могут быть юридические лица и граждане. Таким образом, о публичных организациях нигде не говорится.

Субъектный состав правоотношений по договору долевого участия носит достаточно сложный характер, так как происходит пересечение субъектов публичного права (банк, государство) с субъектами частного права, так и в отдельности взаимодействие субъектов частного права между собой.

В юридических источниках отсутствует единый взгляд на определение «застройщик». Данное понятие достаточно часто можно встретить в нормативно правовых актах. В общепринятом смысле, застройщик, как субъект профессиональной строительной деятельности представляет собой юридическое лицо любой организационно-правовой формы, которое должно иметь опыт не менее трех лет в создании многоквартирных домов, а также обладающее правом собственности либо правом аренды на земельный участок и возможностью привлечения денежных средств участников долевого строительства. Могут ли публичные организации выступать застройщиками, также нигде не упоминается.

А.А. Пахаруков считал, что можно разделить данное понятие «застройщик» на две категории: коммерческих и некоммерческих. К коммерческим застройщикам относятся те лица, которые осуществляют свою деятельность в целях реализации вновь создаваемого объекта недвижимости заинтересованным в нем лицам. Целью таких застройщиков является извлечение прибыли от своей деятельности по инициированию и осуществлению проекта застройки. К некоммерческим (индивидуальным) застройщикам относятся лица, осуществляющие строительство объекта недвижимости для личных, домашних нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью [30].

Таким образом, анализируя данную дефиницию можно сделать вывод о том, что понятие «застройщик» неоднозначное и используется в разных по смыслу областях. Для полного понимания данной категории, необходимо рассмотреть характеристику законного регулирования его действий, то есть

прав и обязанностей. Ведь именно на плечах застройщика лежит весь ход строительства.

Рассматривая обязанности застройщика в целом, можно разбить их на две категории. Обязанности перед всеми участниками и перед каждым в отдельности. К ним относится достаточно большой перечень требований.

Главное и, пожалуй, первое, что обязан сделать застройщик, это зарегистрировать свое право на земельный участок. Он должен оформить право собственности, либо аренды, субаренды на земельный участок, где будет возведен будущий объект.

Застройщик обязан передавать заключенные договора на государственную регистрацию. На практике часто бывает, что договора участия в долевом строительстве заключаются в процессе строительства многоквартирного дома, так как найти всех инвесторов на начальном этапе практически невозможно. Если вероятность, что такой договор будет предоставлен на регистрацию после ввода объекта в эксплуатацию, и регистрирующий орган может отказать и квалифицировать сделку как притворную.

Стоит обратиться к Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 02.08.2005 г. N 1206/05, где говорится, что притворная сделка преследует цель достижения иных последствий и прикрывает другую волю участников [6]. Однако, суд встает на сторону регистрирующего органа, такое поведение продиктовано одной целью – защита прав дольщиков от недобросовестных застройщиков.

В обязанности застройщика входит разработка проектной документации на будущий объект строительства. Составление таких документов может быть осуществлено или произведено самим застройщиком, либо привлекаемым им лицом, которое будет нести ответственность за техническое соответствие требованиям. После чего, застройщик обязан для осуществления строительства получить разрешение.

Без этого условия объект будет подлежать сносу, и квалифицироваться как самовольная постройка.

К немалому списку обязанностей застройщика, также относится обязанность по предоставлению достоверной информации об объекте долевого строительства в средствах массовой информации, осуществление государственной регистрации сделок, связанных с заключением договоров долевого участия.

Застройщик обязан, в соответствии с договором, хранить и предоставлять в случае необходимости оригинал проектной декларации и иные документы, связанные с регистрацией долевого имущества, с последующим оформлением права собственности. Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 N 152-ФЗ запрещено распространять личные данные дольщиков третьим лицам, поэтому данные в договоре, используются застройщиком только в рамках исполнения договора [16].

Следует учесть, что слишком большой объем предоставленной информации в свободном и открытом доступе, может повлечь недобросовестных застройщиков, которые без проблем смогут подделать документы и ознакомиться с планом строительства для осуществления мошеннических схем.

К важной функции застройщика относится использование вложенных денежных средств участников исключительно по их целевому назначению, то есть на постройку объекта недвижимого имущества в соответствии проектными документами. В предусмотренный законом срок выполнение обязательства может исполняться силами самого застройщика либо с привлечением третьих лиц.

После завершения процесса строительства, главная обязанность застройщика сводится к передаче объекта. Для выполнения этого обязательства и введения здания в эксплуатацию необходимо получить разрешение, только после чего, соблюдая сроки сдачи, объект можно передать по акту.



За месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия застройщик обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче [25, ч.4 ст.8].

Таким образом, все обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта сдачи-приёмки выполненных работ либо иного документа подтверждающий передачу объекта.

Стоит отметить, что при расторжении договора застройщик обязан вернуть участнику долевого строительства денежные средства, проценты за пользование денежными средствами в установленном законом порядке, а также неустойку, предусмотренную договором или законом.

Проведем анализ основных прав застройщика.

Несомненно, каждый застройщик имеет право на получение вознаграждения за проведенную работу. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства, непосредственно для возведения объекта недвижимости, также он вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор при отсутствии оплаты цены договора [7]. За нарушение установленного договором срока внесения платежа участником долевого строительства застройщик вправе потребовать с него неустойку. Однако, законодатель в таком случае обязал застройщика, прежде чем расторгнуть договор, направить участнику предупреждение о необходимости внести оплату и погасить задолженность.

В случае предъявления иска в отношении застройщика, либо отказа о выдаче строительных документов, застройщик вправе обжаловать данные действия в органах государственной власти.

Участниками долевого строительства могут быть физические или юридические лица, которые вкладывают свои денежные средства в строительство (создание) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в целях получения жилого или нежилого помещения в собственность. Дольщики самая незащищенная группа лиц в сфере строительства.

Основные права и обязанности участников долевого строительства, как и застройщика предусмотрены в Федеральном законе от 30.12.2004 № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [25].

Вся совокупность обязанностей участников долевого строительства сводится к обязанностям по уплате застройщику установленной договором цены, а также принятие объекта строительства путем подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

У любого участника долевого строительства есть возможность уступки права требования при соблюдении определенных условий. Уступать право требования по договору долевого участия можно только с момента государственной регистрации и подписания сторонами договора, а также полной оплаты цены договора либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Разумеется, данный процесс производится с согласия застройщика и в порядке установленным законом [11]. Следует признать, что возможна уступка каждого отдельного требования при делимости предмета обязательства. Если договор долевого участия включает в себя несколько самостоятельных объектов, то по каждому можно уступить право требование. Жилое помещение обладает определенной спецификой, согласно которой невозможно осуществить частичное право требование, даже если квартира состоит из нескольких комнат, если в договоре прописан как единый (неделимый) объект.

Участник долевого строительства обязан зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства после подписания акта приема-передачи.

Участник долевого строительства вправе ознакомиться со всеми необходимыми документами: разрешением на строительство, проектной документацией, включающей в себя все внесенные изменения, документы, подтверждающие права застройщика на землю и тому подобное.

Стоит отметить, что если до подписания акта передачи был составлен акт несоответствия качества объекта долевого строительства требованиям договора, нарушения технического регламента, участник долевого строительства вправе требовать от застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещение своих расходов на устранение недостатков;
- установление новых сроков устранения недостатков [25, ст. 7].

До тех пор, пока застройщик не выполнит одно из вышеперечисленных требований, участник долевого строительства вправе не подписывать передаточный акт.

Следует учесть, что в Федеральном законе №214-ФЗ детально не рассматривается процесс приемки объекта, то есть застройщик по своему усмотрению может не дать разрешения осмотра помещения третьим лицам сопровождающих дольщика [3]. Отсюда следует, что дольщик по решению застройщика не сможет пройти с техническим специалистом для осмотра помещения, так как это нигде не оговорено, а значит и объект может быть принят с нарушениями технической оснащенностью в строительстве, а также с не соответствием проектной документации, в виду отсутствия профессиональных знаний у дольщика в данном вопросе.

Договор долевого участия может быть расторгнут в судебном порядке при условии остановки либо полного прекращения строительства объекта, внесения значимых изменений в проектную документацию, изменении

назначения объекта, входящего в состав многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

При проведении сравнительного анализа объема прав и обязанностей дольщика с правами и обязанностями застройщика в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, мы приходим к выводу о том, что на застройщика возложен достаточно высокий уровень ответственности, в отличие от других участников долевого строительства. Это связано не только с целью обязать, но и стимулировать застройщика к исполнению надлежащим образом всех условий договора по передаче объекта в установленный срок. Более того, государство введет жесткий контроль за соблюдением законных прав граждан – участников долевого строительства. Результатом такого выделения прав и обязанностей сторон, является достижение безопасности участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов.

## **Глава 2 Теоретико-нормативный анализ защиты прав дольщиков в гражданском праве**

### **1.1 Правовое регулирование долевого строительства и условия договора**

Правовая основа регулирования отношений, связанных с участием в долевом строительстве, заложена в Конституции РФ, где указано, что каждый гражданин обладает правом на жилище. Данная конституционная норма создает условия для реализаций гражданами их прав [8].

До принятия Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 14.03.2022) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" в нашей стране отсутствовал определенный свод правил для регулирования таких взаимоотношений, в следствии чего на протяжении длительного времени граждане были не защищены и благополучно развивались различные мошеннические схемы со стороны застройщиков, спонсоров и инвесторов [9].

На протяжении многих лет в данный закон вносились различные дополнения, изменения для улучшения гарантий защиты прав дольщиков. Более того, осуществилось ужесточение ответственности застройщиков для исключения возможности манипулировать участниками долевого строительства при использовании «серых схем» для повторной реализации объекта третьим лицам путем перепродажи объектов недвижимости.

Как и говорилось ранее, государственное финансирование жилищной сферы прекратилось именно с переходом на рыночную экономику, что повлекло формирование института долевого строительства.

Разнообразные инвестиционные фирмы, привлекая денежные средства организаций и граждан использовали их не по целевому назначению.

Дольщики оставались без жилья и теряли свои средства без возможности возврата. В России, складывающиеся правоотношения продолжали быть самыми проблемными в правовой системе. В следствии чего, первоначально законодатель установил ответственность за нарушение договорных обязательств.

При условии невыполнения обязательств застройщиком и нарушения правил передачи жилого помещения, дольщик в соответствии с условиями договора, вправе обратиться в суд за защитой своих прав, данные факты подтверждены решениями судов.

Примером является решение Автозаводского районного суда г. Тольятти от 14.03.2017г. по делу №2-740/2017 к ЖСК «Жасмин дом», в рассматриваемом деле, судом было установлено, что в соответствии со ст.ст.8.1, 433 ГК РФ в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат обязательной государственной регистрации [31].

По итогам рассмотрения вынесено решение, которым за гражданином признано право собственности на жилое помещение, по ранее заключенному договору участия в долевом строительстве с застройщиком.

В формировании отдельного раздела в гражданском праве о недвижимом имуществе главной концепцией выступала стабилизация взаимоотношений между участниками.

Договор участия в долевом строительстве является гражданско-правовым договором, который в свою очередь также регулируется нормами Гражданского Кодекса РФ, нормативно – правовыми и иными подзаконными актами, в которых закреплены принципы двухсторонних и многосторонних сделок.

Правовое регулирование в отношении застройщиков в сфере долевого строительства направленно на определенные цели:

– исключить нерациональные требования к организациям

застройщикам;

- полностью открыть информацию о компаниях и холдингах, к которым они относятся.

Стоит отметить, что связанные с участием в долевом строительстве лица, которые вкладывали не денежные средства, а услуги, материал, данный федеральный закон не регулирует. В силу п.3 ст. 1 Федерального закона № 214–ФЗ, действие данного нормативного акта не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве. Такие отношения регулируются Гражданским Кодексом РФ [25].

В Федеральный закон №214–ФЗ не раз вносились поправки с целью повышения эффективности защиты прав, а также для введения новых технологий по проектированию жилых домов [12].

Важнейшими введениями в сферу нормативно – правового регулирования участия в долевом строительстве стали: запрет лицам, имеющим судимость по экономическим преступлениям занимать руководящую должность, создание Единого реестра застройщиков, в который каждый застройщик обязан перечислять 1,2% от суммы каждого договора.

Отличительной особенностью договора участия в долевом строительстве считается наличие дополнительной защиты интересов участников такого строительства. Это отражено в п.9 ст.4 Федерального закона № 214–ФЗ. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей [25].

На том основании, что договор участия в долевом строительстве напрямую связан с деятельностью застройщика по строительству (созданию) многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, используются нормы права, содержащиеся и в градостроительном законодательстве.

В наше время вектор исследования правового регулирования отношений, связанных с долевым строительством ориентирован на оценку договора как юридического факта, к которому привязывают возникновение прав и обязанностей сторон. Также в отдельности, поднимается вопрос природы договора участия в долевом строительстве, его место в системе права в целом.

Проблемы правового регулирования участия в долевом строительстве остаются, не смотря на систематическое внесение и реформирование многочисленных положений в законодательстве.

По итогам рассмотрения данного вопроса, можно сделать вывод, что в последнее время, отставание правового регулирования правоотношений долевого участия в строительстве многоквартирных домов и его несоответствие существующим рыночным отношениям, в том числе отсутствие эффективных правовых механизмов и средств защиты интересов участников данных отношений привело к многочисленным нарушениям прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

## **2.2 Способы обеспечения исполнения обязательств по договору долевого строительства**

Как известно, исполнение обязательства считается традиционным институтом гражданского права, в свою очередь, способы исполнения созданы для устойчивости права. Особое место занимает такой способ обеспечения исполнения обязательств как залог имущества. Данный способ, его фундамент, был заложен еще в римском праве.



В первоначальной редакции Федерального закона №214–ФЗ от 30.12.2004г. указывался список обязательств, которые осуществлялись с помощью обращения взыскания на заложенное имущество.

В соответствии ч. 2, 3 ст. 13 Федерального Закона №214-ФЗ с момента государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект [25].

Однако, следует отметить, что согласно ч. 6 ст. 13 указанного ранее закона, если до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество было передано в залог в качестве обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается при одновременном соблюдении определенных условий:

- залогодержателем имущества является банк;
- от залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства [25, ст. 13].

Анализируя действующее законодательство, стоит отметить, что государство максимально стремится к защите прав инвесторов, однако, процесс финансирования строительства достаточно сложный. В виду чего, застройщик может обратиться за предоставлением займа к третьему лицу, что прописано в каждом договоре, а после чего приступить к строительству и к процессу привлечения денежных средств.

При регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства, такой объект будет находиться в залоге у участников долевого строительства с момента регистрации.

После регистрации первого соглашения появляется право залога на земельный участок, на котором будет реализовываться строительство недвижимого объекта.

Такая ситуация может порождать конфликт, то есть встает вопрос о том, обладает ли правом застройщик без разрешения собственника передавать право аренды на земельный участок в залог.

С целью решения вопроса считается ли застройщик надлежащим залогодателем строящегося объекта недвижимого имущества, а также может ли быть установлена ипотека на данное здание, необходимо определить законный порядок объекта застройки [22]. Этот вопрос обширно обсуждается в юридической литературе. Рассуждая о правах застройщика на объект, стоит выделить то, что застройщик обладает всеми необходимыми юридическими фактами для оформления собственности.

Согласно ст. 329 ГК РФ, к мерам обеспечения выполнения обязательств относятся неустойка, убытки, залог, удержание вещи должника, независимая гарантия, задаток, обеспечительный платеж или иной способ предусмотренный договором или законом [5].

Рассматривая в отдельности договор долевого участия, хочется отметить, что все вышеуказанные меры относятся к данному виду договора, более того, в частности можно выделить еще некоторые способы по исполнению обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства.

В соответствии ст. 15.6 Федерального Закона N 214–ФЗ, застройщик вправе застраховать свою гражданскую ответственности и (или) создание общества взаимного страхования путем заключения договора со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление такого вида деятельности.

Для страхования гражданской ответственности застройщика, как и банков, законодатель определил критерии к страховым компаниям для работы в сфере строительства:

- осуществление страховой деятельности не менее пяти лет;
- наличие собственных средств и капитала в размере, предусмотренном действующем законодательством;
- соблюдение требований финансовой устойчивости, предусмотренных законодательством РФ о страховании, на все отчетные даты в течении последних шести месяцев [10].

Формирование реестра «обманутых дольщиков» и реестра «недобросовестных застройщиков» важнейший метод обеспечения гарантий прав, который регулируется отдельным законодательством. Исходя из практики правоприменения сложившийся в России, данные методы находятся наравне с частноправовыми. Для включения в реестр «обманутых дольщиков» гражданину необходимо обладать и соответствовать определенным критериям:

- наличие обстоятельств, свидетельствующих о том, что в
- установленный срок договором долевого участия в строительстве и передачи жилого помещения с правом регистрации, и дальнейшем оформлении права собственности, не был передан лицу, заключившему ранее данный договор, последний имеет право защищать свои права в судебном порядке;
- просрочка начало строительства более чем на три месяца;
- застройщик не менее двух раз не предоставлял квартальный отчет;
- отсутствие у застройщика правопреемника, на которого можно было бы обратиться в суд;
- цена договора оплачена в полном объеме [17].

В случае не завершения строительства и передачи дольщикам жилых помещений, соответствующим требованиям и условиям договора, дольщик при полной оплате имеет право требовать защиты своих прав, в том числе и

путем предъявления требования о признании права на долю в общей долевой собственности в не завершенном строительстве объекте в виде квартиры и об определении размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства. В соответствии с п.3 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 3 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12.07.2017) участник долевого строительства имеет право на долю в общей собственности на спорный объект незавершенного строительства. Вместе с тем данное помещение входит в состав единого объекта, и его невозможно до принятия дома в эксплуатацию выделить в натуре как самостоятельное (обособленное) помещение, предназначенное и пригодное для проживания людей [26].

Еще одно направление в регулировании правоотношений сторон - разработка комплексного подхода к финансовой устойчивости застройщика. В 2013 году была создана некоммерческая организация ПОВС (Потребительское общество взаимного страхования) гражданской ответственности застройщиков, где страхователями могут выступать только члены организации – застройщиков. В нее вошли около 30 крупнейших застройщиков из различных регионов РФ [1]. В дальнейшем, было создано достаточно большое количество аналогичных организаций.

Для вступления в ПОВС требуется заполнить заявление и подготовить пакет документов, в который входят учредительные документы, выписки их ЕГРЮЛ, сведения о правах застройщика на земельный участок, а также подтверждение статуса застройщика.

Более того, данная организация является некоммерческой, следовательно, бремя несения субсидиарной ответственности распространяется на ее членов не в полном объеме, а лишь на размер привлеченных взносов.

## **Глава 3 Анализ проблем, связанных с реализацией защиты прав дольщиков**

### **3.1 Проблема применения эскроу-счета**

Эскроу – счета в мировой практике известны как специальные счета для хранения денежных средств или имущества физических и юридических лиц до конкретного периода времени.

С 1 июля 2014 года в России возник новый механизм взаимодействия между сторонами – договор эскроу–счет. Однако, в обязательном порядке применение эскроу – счета при взаиморасчетах стало лишь с 1 июня 2018 года в силу внесенных поправок в закон о долевом строительстве. Застройщики, у которых к тому времени строительство было на завершающем этапе, не попадали под данное реформирование, им было разрешено закончить постройку проекта по прежним правилам.

Прежде всего, следует отметить, что между учеными отсутствует общий взгляд на вопрос соотношения договора эскроу – счета и договора условного депонирования.

В соответствии ст. 926.1 ГК РФ по договору условного депонирования (эскроу) депонент обязуется передать на депонирование эскроу – агенту имущество в целях исполнения обязательства депонента по его передаче другому лицу, в пользу которого осуществляется депонирование имущества (бенефициару), а эскроу – агент обязуется обеспечить сохранность этого имущества и передать его бенефициару при возникновении указанных в договоре оснований [5].

Происхождение данного термина носит преимущественно англо-американский характер, так как корни уходят в их систему права.

Главная задумка применения эскроу – счета заключалась в очищении рынка от недобросовестных компаний – застройщиков и дисциплинированное движение денежных средств.

Данный счет действует по такому принципу, покупатель кладет денежные средства на эскроу – счет, а продавец способен их взять, если исполнит определенные требования, которые предварительно прописаны в соглашении.

Обслуживание подобных счетов происходит в банке, через эскроу – агентов, которые играют роль самостоятельных и независимых посредников, также наблюдают за исполнением обязательств по соглашению между сторонами. Стоит отметить, что отсутствие нормативного регулирования к порядку и срокам проведения проверки документов банками, вызывает возможный риск недобросовестного поведения эскроу – агентов по проведению проверки ненадлежащим образом.

Более того, строительные организации получают денежные средства только после завершения строительства. Не всем застройщикам удастся за свой счет возвести постройку, некоторым приходится обратиться к банковским структурам для оформления кредита. В основном, выдача займа строительной компании осуществляется за счет вложенных денег на эскроу – счет. Граждане не получают проценты с пользования их денежными средствами. В результате был поднят вопрос о регулировании начисления процентов, однако, Правительством РФ был получен отрицательный отзыв, так как получение процентов гражданами за вверенные банку средства противоречат цели финансовой модели долевого строительства [5].

В тоже время, сами дольщики зачастую вынуждены брать ипотеку либо другой вид кредитования для приобретения жилья. В итоге, обе стороны договора долевого участия привлекают денежные средства банка. В выигрыше остается банковская структура, которая получает не только проценты по кредитам, но и возможность распределения денежных средств граждан.

Процесс открытия эскроу – счета начинается с подписания между дольщиком и застройщиком договора долевого участия, после чего подписывается трастовое соглашение одновременно с подписанием договора

о счете. Уже после подписания всех этих договоров открывается счет, с которого будет осуществляться финансирование деятельности строительной организации. Застройщик может получить денежные средства со счета в течении десяти дней с момента сдачи объекта. Договор счета эскроу не может быть расторгнут в одностороннем порядке, так как цель его защита прав дольщиков и соблюдение финансовых обязательств.

В соответствии ст. 860.7 ГК РФ такой вид счета может быть открыт только в отношении денежных средств.

Основной плюс здесь заключается в том, что, вводя новую конструкцию в договорные правоотношения, решается проблема обеспечения главного обязательства застройщика, по построению и передачи объекта.

Не смотря на определённые недостатки, с помощью введения договора счета эскроу эффективно реализуется защита прав и интересов участников долевого строительства.

России не подходит не один опыт зарубежных стран в применении эскроу – счета в долевом строительстве. Наша страна идет по самобытному пути, механизм счета эскроу достаточно жесткий, относительно других стран. Послаблений в данном институте ожидать не стоит, в связи с большим количеством нарушений закона в данной сфере.

В 2019 Государственная Дума РФ дала отрицательное заключение о переходе к поэтапному раскрытию эскроу – счета, обусловив это необходимостью адаптации рынка к использованию данного вида счета и невозможностью частичного перечисления денежных средств.

Такая распространенная проблема как возможность обращения взыскания денег с эскроу – счета, рассматривается аналогично с приостановлением операций по счету. Налоговые органы разъясняют, что открытие, обслуживание и закрытие счета применяется положение о банковском счете. В ст. ст. 860.7 – 860.10 ГК РФ нет явного запрета на приостановление операций, то есть при необходимости налоговый орган

может вынести решение в случае неисполнения обязательств налогоплательщиком. Тем не менее, в законодательстве нет нормы о том, может ли банк при наложении ограничительных мер налоговым органом, продолжать осуществлять расходные операции, не связанные с выплатами обязательных платежей в бюджет. В связи с чем в судебной практике встречаются ситуации, когда стороны осуществляют операции по эскроу – счету указывая, что они не относятся к обязательным платежам в бюджет.

### **3.2 Проблема нарушения сроков строительства и компенсация за несвоевременную передачу объекта**

Рассматривая вопрос регулирования, связанный с защитой прав потребителей в сфере долевого строительства, можно отметить тенденцию, увеличения случаев просрочки сдачи объекта.

Согласно статистике, более пятидесяти процентов абсолютно всех многоквартирных домов в России по различным обстоятельствам сдаются с нарушением сроков. Не всегда срыв сдачи объекта в срок бывает по причине ненадежности застройщика или в связи с его финансовыми проблемами. Самая распространенная причина – это проблема в подключении к коммуникациям, таким как теплоснабжение или водоснабжение и водоотведение.

В среднем в России нарушение сроков сдачи зданий достигает трех месяцев. Стоит принять во внимание, что есть практика ввода вновь построенных зданий в эксплуатацию, период задержки которых до полугода, можно считать допустимым. Однако, в любом случае участник долевого строительства может получить компенсацию за несвоевременное исполнение соглашения.

Также стоит отметить, что дольщикам стоит насторожиться при вялом темпе развития строительства, небольшом количестве рабочих, простой техники. Такие факты можно отследить по камерам видеонаблюдения



ведущих трансляцию. Так, например, ЖК «Южный бульвар» в г. Тольятти на своем сайте, в открытом доступе ведет онлайн трансляцию, благодаря чему можно отслеживать возведение новостройки буквально поминутно.

Просрочка сдачи объекта долевого строительства может быть по следующим причинам: невыполнение обязательств участников долевого строительства, то есть проблема с поставкой строительных материалов, невыполнение работ подрядчиками, неверно составленный договор и конечно неправомерные действия застройщика.

Согласно ч.3 ст. 6 Федерального Закона №214–ФЗ застройщик при невозможности завершить строительство обладает правом не менее чем за два месяца до истечения установленного срока договором, отправить предложение дольщикам об изменении условий договора. Все изменения осуществляются в порядке, установленном ГК РФ.

Застройщик, который задерживает передачу объекта долевого строительства, уплачивает дольщику-потребителю законную неустойку за каждый день просрочки до дня фактического исполнения обязательства, то есть и на будущее время включительно, при этом заранее снижать такую неустойку по правилам ст. 333 Гражданского кодекса нельзя [28].

Неустойка представляет собой денежную сумму, которая определена договором или законом, выплачивается должником за прострочку либо неисполнения обязательства. Стоит отметить, что взыскание неустойки - это не только способ защиты гражданских прав дольщиков, но и мера ответственности застройщика, поэтому необходимо соблюдать баланс интересов, иначе в худшем случае это может привести к банкротству застройщика. Размер неустойки составляет 1/300 по ставке рефинансирования Центрального Банка РФ за каждый день просрочки, однако если в течении гарантийного срока был обнаружен дефект в объекте строительства, который застройщик не устранил, неустойка составит 1% от стоимости расходов либо стоимости самого жилого помещения, согласно ч.8 ст. 7 Закона №214-ФЗ [25].

Количество ситуаций, когда происходит срыв сроков сдачи объекта застройщиком, увеличивается. В настоящее время исключить такую проблему полностью законодателю не удалось.

На практике обманутому дольщику не стоит рассчитывать на полное возмещение заявленной неустойки, так как зачастую она бывает уменьшена.

Основаниями для уменьшения неустойки является соответствующее мотивированное заявление ответчика (застройщика) и установление судом несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения обязательств застройщиком.

Рассматривая, судебную практику, можно отметить случаи снижения судами заявленной неустойки без заявления о её несоразмерности со стороны застройщика. Так, решением Промышленного районного суда г. Самары от 27 сентября 2017 г. по делу № 2-4979/2017 заявленная сумма неустойки была снижена в связи с тем, что суд посчитал ее завышенной и несоразмерной последствиям нарушения, при этом мотивированного заявления со стороны ответчика не было. Апелляционным определением Самарского областного суда от 18 декабря 2017 г. по делу № 33-15592/2017 решение первой инстанции было оставлено без изменений, признано законным и обоснованным. Более того, суды в своих решениях не предоставляют обоснованный расчет снижаемой суммы, что не отвечает интересам дольщика [32].

Следует учитывать, что досудебная процедура урегулирования по спорам между застройщиками и дольщиками спора не является обязательной, однако она может быть предусмотрена в соглашении. Претензия подается в письменном виде компании застройщика. Текст должен содержать информацию о невыполненных либо выполненных ненадлежащим образом обязанностях, расчет неустойки, а также временные рамки реализации указанных требований. В случае игнорирования застройщиком поданного в его сторону досудебного обращения, на него в

случае удовлетворения иска судом может быть наложен штраф в размере пятидесяти процентов от суммы указанной неустойки [14].

Не стоит забывать, что дольщик имеет право на возмещение убытков причинных в виду незаконных действий застройщика. Определением СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22 сентября 2020 г. N 305-ЭС20-4649 по делу N А41-43982/2019 установлено, что проценты, начисляемые согласно с ч. 2 ст. 9 Закона №214 – ФЗ, являются минимальным презюмируемым размером платы за пользование деньгами застройщиком без осуществления им встречного предоставления. Однако такая плата за пользование денежными средствами не покрывает убытков кредитора, связанных с неисполнением основного обязательства, ради возникновения которого заключался расторгнутый договор, например, о передаче в собственность нежилых помещений. Поэтому названные проценты являются зачетными лишь в отношении убытков, вызванных непосредственной просрочкой исполнения, но не покрывают какую-либо часть убытков, вызванных полным неисполнением обязательства. Таким образом, Судебная коллегия полагает, что в случаях, когда кредитор расторгает договор и требует на основании п. 2 ст. 393.1 ГК РФ возмещения абстрактных убытков, вызванных удорожанием на рынке аналогичных подлежащему передаче объектов, то такие убытки подлежат взысканию в полном размере помимо начисленных процентов [29].

На инвестиционную строительную деятельность оказывают большое влияние различные условия, которые зачастую не зависят от самого застройщика, так, например, в условиях политической нестабильности, непросто установить сроки сдачи объекта в эксплуатацию.

Из-за сложившейся экономической ситуацией в нашей стране, Правительством РФ было принято Постановление от 26.03.2022 года №479, согласно которому были установлены особые изменения, связанные с применением неустойки и иных финансовых санкций к застройщикам за неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве.

Согласно п. 1 указанного Постановления неустойка за нарушение срока передачи объекта по данному виду договора не начисляется за период с 29.03.2022 по 31.12.2022 года [23]. Более того, прежде в связи с обстановкой, связанной с распространением коронавируса, Правительством РФ было принято Постановление от 02.04.2020 года №423, в соответствии с которым неустойка за нарушение срока передачи объекта не начисляется за период с 03.04.2020 по 31.12.2020 года [24].

Правительством РФ было вынесено постановление о создании публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", путем преобразования некоммерческой организации "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", созданной в организационно-правовой форме фонда, учредителем которой является Российская Федерация.

Обязанности такого фонда закреплены в Федеральном Законе N 218-ФЗ, главной их которых является возмещение средств участникам долевого строительства при невозможности (банкротстве) осуществить это застройщиком [18].

Существует мнение, что необходимо ввести внесудебный порядок изъятия незавершенной постройки для передачи новому инвестору, для ускорения регулирования процесса [2]. Такая идея обусловлена длительностью передачи объекта незавершенного строительства другому застройщику. Однако, не стоит забывать, о законных правах землевладельцев, никто не вправе изъять чужую собственность без решения суда. Внесудебное изъятие может привести к развитию коррупционных схем.

В основном, все изменения в законодательстве направлены на урегулирование взаимоотношений между сторонами долевого строительства и решением проблем с незавершенными постройками для удовлетворения требований обманутых дольщиков.

В настоящее время с целью оптимизации строительства разрабатываются способы с наименьшим количеством затрат сторон

договора, то есть привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию, допускается только:

- на основании договора участия в долевом строительстве;
- жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [15].

Что касается участников долевого участия, то им следует действовать в соответствии с действующим законодательством. При регулировании и совместной работе, количество дел, связанных с полноценной выплатой компенсации дольщикам, значительно уменьшится.

Исходя из вышеизложенного, приходим к следующему выводу, что застройщики зачастую злостно нарушают сроки сдачи объекта, как по уважительной причине, так и без. Люди остаются без жилья, государственной власти достаточно трудно дается регулирование мер по компенсациям обманутым гражданам. У дольщиков остается один способ защиты – обращение в органы судебной власти.

## Заключение

По итогам проведенного исследования можно сделать вывод о том, что в настоящее время участие в долевом строительстве - это популярный вид правоотношений, в основе которых лежит возведение жилых многоквартирных домов, в которых живет большинство населения крупных городов.

Сложившаяся судебная практика привлечения к различным видам ответственности за неисполнение надлежащим образом условий договора и Закона, сформировалась по причине того, что был переходный период – когда применялись положения законодательства об инвестиционной деятельности, а должны были уже применяться положения Федерального Закона №214 – ФЗ. Вплоть до вступления в силу Закона существовала абсолютно другая практика строительства, а именно, сперва построить, затем получить разрешение на строительство объекта, либо право собственности, аренды на земельный участок, и тут же – разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

При принятии Федерального закона №214-ФЗ законодатель старался изменить ситуацию с мошенничеством и другими финансовыми махинациями на строительном рынке. Однако, в связи с мировым экономическим кризисом ситуация с «недостроенным» вернула практику применения обратно на 20 лет назад. Многочисленные объекты в данный момент заморожены и находятся на стадии неоконченного строительства. В подобных случаях, если руководитель организации – застройщика стремится каким-то способом развернуть ситуацию в лучшую сторону, допустим, он может предложить участникам долевого строительства оформить на себя в долевую собственность объект незаконченного строительства и достраивать дом самостоятельно за счет собственных средств. К тому времени, когда застройщик приходит к такому решению, скорее всего основная доля квартир в строящемся доме будет распродана. Физические лица, вложившие свои

денежные средства в строящуюся квартиру обязаны либо продавать право на «недострой» по минимальной цене, либо вкладываться еще. Обычно, это люди, которые обременены ипотечным кредитом.

Процедура строительства жилого дома - сложный процесс, включающий в себя длительный и многоэтапный план, результатом которого считается возведенное здание с внутренней отделкой, соответствующее инженерно – строительным документам.

Проблема «обманутых дольщиков» считается актуальной как для абсолютного большинства регионов, так и для Российской Федерации в целом из-за сохраняющегося значительного количества пострадавших граждан, инвестировавших свои средства в строительство многоквартирных жилых домов. Возврат пострадавшим денег представляет собой большую проблему, так как зачастую компания – застройщик уже банкрот. В существующей экономической ситуации это может произойти неумышленно. Таким образом, даже те, кто тщательно выбирает застройщика, могут оказаться заложниками лиц, не выполнивших свои обязательства по договору.

Строительство такого вида обладает вероятностным характером, невозможно свести риск к нулю, однако он может быть уменьшен.

При невыполнении застройщиком своих обязанностей к нему применяются штрафные санкции, наложенные судом и в рамках вступившего в законную силу решения суда, дольщик имеет право на взыскание неустойки, предусмотренной законом и договором.

Однако, на практике довольно трудно доказать факт причинённого вреда, так как обычно участника долевого строительства юридически неграмотен и обосновать причинно – следственную связь и определить размер убытков ему в суде непросто.

За нарушение законных прав граждан – участников, застройщик несет не только гражданскую и административную ответственность. Законодатель

предусмотрел уголовное наказание, при наличии состава преступления, однако и оно не совершенно.

На сегодняшний день участие в долевом строительстве стало намного безопасней, чем раньше, но полностью исключить случаи обмана дольщиков до сих пор не удалось. Участник долевого строительства, может быть, обманут как в начале заключения договора, так и на окончательной стадии строительства. Как говорилось ранее, недобросовестные застройщики могут использовать для достижения своих целей предварительные договоры участия в долевом строительстве. Существуют случаи, когда застройщик предоставляет некачественный объект и обманным путем подписывает передаточный акт с отметкой об отсутствии претензий по качеству, либо вынуждает дольщика, полностью отказаться о договора.

Лицам, инвестирующие свои средства в объект строительства, необходимы дополнительные гарантии защиты своих прав.

Основная проблема участия в долевом строительстве – нарушение исполнения обязательства застройщиком по договору, связанная с предоставлением готового, качественно – выполненного объекта. Также, важным способом установления гарантий для участников долевого строительства, позволяющий им не лишиться денежных средств стоит рассматривать обеспечение обязательств застройщиком.

Значимость проведенной работы состоит в том, что в период исследования были разобраны основные проблемы в обеспечении гарантий прав дольщиков в российском гражданском праве. Важное место занимает положение участников долевого строительства в случае неспособности застройщика выполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства. В соответствии с действующим законодательством сумма выплаченных по договору денежных средств возвращается дольщикам благодаря существующим методам обеспечения обязательств застройщика.

Проблемы в законодательстве о долевом строительстве до сих пор не решены в полном объеме, так как полностью не выплачены компенсации



обманутым участникам, а нарушения со стороны застройщиков продолжают. Однако, пробелы в праве могут быть решены посредством внесения в действующее законодательство дополнений и изменений, главная цель которых усовершенствование способов обеспечения обязательств застройщиков.

Предложения законодателя, о создании обществ взаимного страхования, не является гарантом, ввиду того, что данная организация может быть создана в любое время и кем угодно. Она состоит в реестрах ЦБ РФ и в реестре страховщиков, однако, уставной капитал такой организации формируется из взносов членов, вступивших в данную организацию, которые не являются фиксированными, и не могут гарантировать исполнение обязательств по достройке объекта, либо осуществления выплат при наступлении страхового случая.

Гарантии прав закреплены в законе и договоре участия в долевом строительстве. Законодатель ужесточил меры привлечения к ответственности недобросовестных застройщиков и создал целый ряд средств по восстановлению прав обманутых граждан-дольщиков, однако данных мер недостаточно.

Считаем, целесообразным, не только внести изменения в Федеральный закон №214-ФЗ, но и создать дополнительные подзаконные акты, регулирующие деятельность в сфере долевого участия в строительстве, а именно.

Во-первых, разработать возможность страхования застройщиков, заказчиков программами, позволяющими избежать рисков банкротства и неисполнения обязательств перед дольщиками, инвесторами и иными участниками строительстве. Представляется необходимым осуществлять обязательное страхование гражданской ответственности застройщиков в крупных профессиональных страховых организациях, по примеру договоров ОСАГО. Возможно, еще следует разработать отдельный Федеральный закон в отношении именно гражданской ответственности застройщика, заказчика.

Во-вторых, необходимо разработать Законопроект о государственном регулировании организаций, осуществляющих деятельность в сфере долевого участия в строительстве и установить обязательные требования, которым должны соответствовать застройщики, а также иные коммерческие, некоммерческие организации, участвующие в возведении объектов долевого участия в строительстве.

К примеру:

- установить размер уставного капитала (добровольных и иных взносов) организаций в размере, не менее 80%, от общей стоимости создаваемого объекта строительства;
- ужесточить требования к управляющему персоналу (руководителям) в организациях, к опыту работы в данной сфере не менее 5-7 лет;
- запретить вновь создаваемым организациям осуществлять данный вид деятельности;
- установить субсидиарную ответственность руководителей (для некоммерческих организаций), для чего внести изменения в Федеральный закон о некоммерческих организациях.

Считаем, что вышеуказанные требования, следует предъявлять не только для строительных организаций участвующих в застройке объектов долевого участия в строительстве, но и для заказчиков таких работ, ввиду того, что данные организации фактически осуществляют управленческую деятельность, и более того, заключают договора долевого участия в строительстве с гражданами, получая от них денежные средства.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Асташкина, А. В. Особенности страхования гражданской ответственности застройщиков / А. В. Асташкина. – Текст : непосредственный // Вестник Белгородского юридического института МВД России. – 2020. – № 2-1. – С. 29-33.
2. Белоусов, В. Н. Перспективы развития законодательства о гражданско-правовой ответственности застройщика / В. Н. Белоусов. – Текст : непосредственный // Нотариус. – 2013. – № 7. – С. 33-38.
3. Гладнева, Е. П. К вопросу о передаче застройщиком объекта долевого участия участнику долевого строительства / Е. П. Гладнева. – Текст : непосредственный // Финансы, экономика, стратегия (научно-практический и методологический журнал). – 2015. – № 2. – С.16-19.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации : [федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ : принят Государственной Думой 22 декабря 2004 г. : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года : в ред. от 01 мая 2022 г.]. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (ч. I). – Ст. 16.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации : Часть первая : [федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ : принят Государственной Думой 21 октября 1994 г. : в ред. от 25 февраля 2022 г.]. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
6. Дело о признании недействительной государственной регистрации права собственности : [постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 02 августа 2005 г. № 1206/05 ]. – Текст : непосредственный // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2005. – № 12.
7. Земельный кодекс Российской Федерации : [федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ : принят Государственной Думой 28 сентября

2001 г. : одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 г. : в ред. от 16 февраля 2022 г.]. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст.4147.

8. Конституция Российской Федерации : [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 г.]. – Текст : непосредственный // Российская газета. – 2020. – № 144.

9. Коробков, М. В. Проблемы и перспективы развития законодательства о долевом участии в строительстве / М. В. Коробков. – Текст : непосредственный // Образование и право. – 2014. – № 5-6. – С. 195-200.

10. Кострикин, П. Н. Совершенствование экономических механизмов реализации договоров долевого участия в строительстве / П. Н. Кострикин, Е. Р. Буадзе. – Текст : непосредственный // Недвижимость: экономика, управление. – 2014 – № 3-4. – С. 30-33

11. Монастырев, М. М. О некоторых вопросах защиты прав застройщика при уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве (часть 1) / М. М. Монастырев. – Текст : непосредственный // Право и экономика. – 2015. – № 5. – С. 26-34.

12. О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» : [федеральный закон от 25 декабря 2018 г. № 478-ФЗ : принят Государственной Думой 19 декабря 2018 г. : одобрен Советом Федерации 21 декабря 2018 г. : в ред. от 30 декабря 2021 г.]. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2019. – № 26. – Ст. 3317.

13. О государственной регистрации недвижимости : [федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ : принят Государственной Думой 3 июля

2015 г. : одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 г. : в ред. от 14 марта 2022 г.]. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 29 (ч. I). – Ст. 4344.

14. О защите прав потребителей : [закон от 07 февраля 1992 г. № 2300-1 : в ред. от 11 июня 2021 г.]. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 3. – Ст. 140.

15. О несостоятельности (банкротстве) : [федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ : принят Государственной Думой 27 сентября 2002 г. : одобрен Советом Федерации 16 октября 2002 г. : в ред. от 3 февраля 2022 г.]. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 43. – Ст. 4190.

16. О персональных данных : [федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ : принят Государственной Думой 8 июля 2006 г. : одобрен Советом Федерации 14 июля 2006 г. : в ред. от 2 июля 2021 г.]. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 31 (часть I). – Ст. 3451.

17. О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» : [постановление Правительства РФ от 7 октября 2017 г. № 1231]. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2017. – № 42. – Ст. 6171.

18. О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : [федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ : принят Государственной Думой 21 июля 2017 г. : одобрен Советом Федерации 25 июля 2017 г. : в ред. от 1 января 2022 г. ]. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2022. – № 1 (ч. I). – Ст. 5.

19. О свободе договора : [постановление Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 14.03.2014 г. № 16]. – Текст :

электронный // Верховный суд Российской Федерации : официальный сайт. – URL: <https://www.vsrfr.ru/documents/all/17810/> (дата обращения: 20.04.2022).

20. О содействии развитию жилищного строительства : [федеральный закон от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ : принят Государственной Думой 4 июля 2008 г. : одобрен Советом Федерации 11 июля 2008 г. : в ред. от 30 декабря 2021 г.]. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2008. – № 30 (часть II). – Ст. 3617.

21. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений : [федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ : принят Государственной Думой 15 июля 1998 г. : одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г. : в ред. от 14 марта 2022 г.]. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1999. – № 9. – Ст. 1096.

22. Об ипотеке (залоге недвижимости) : [федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ : принят Государственной Думой 24 июня 1997 г. : одобрен Советом Федерации 9 июля 1998 г. : в ред. от 28 марта 2022 г.]. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

23. 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 : [постановление Правительства РФ от 26 марта 2022 г. № 479]. – Текст :

непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2022. – № 14. – Ст. 2263.

24. 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 : [постановление Правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 423]. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2020. – № 15 (ч. IV). – Ст. 2280.

25. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : [федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ : принят Государственной Думой 22 декабря 2004 г. : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 г. : в ред. от 14 марта 2022 г.]. – Текст : непосредственный // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (ч. I). – Ст. 40.

26. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 3 [утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 12 июля 2017]. – Текст : электронный // Верховный суд Российской Федерации : официальный сайт. – URL: <https://www.vsrp.ru/documents/practice/16241/> (дата обращения: 20.04.2022).

27. Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости : [утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 19 июля 2017 г.]. – Текст : электронный // Верховный суд Российской Федерации : официальный сайт. – URL: <https://www.vsrp.ru/documents/practice/16241/> (дата обращения: 20.04.2022).

Федерации : официальный сайт. – URL: [https://www.vsrfr.ru/Show\\_pdf.php?Id=11498](https://www.vsrfr.ru/Show_pdf.php?Id=11498) (дата обращения: 20.04.2022).

28. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации : [от 11 сентября 2018 г. № 11-КГ18-21]. – Текст : электронный // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации : сайт. – URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-11092018-n-11-kg18-21/> (дата обращения: 20.04.2022).

29. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ : [от 22 сентября 2020 г. № 305-ЭС20-4649 по делу № А41-43982/2019]. – Текст : электронный // Верховный суд Российской Федерации : официальный сайт. – URL: [https://www.vsrfr.ru/stor\\_pdf\\_esc.php?id=1915160](https://www.vsrfr.ru/stor_pdf_esc.php?id=1915160) (дата обращения: 20.04.2022).

30. Пахаруков, А. А. Субъективные права и обязанности застройщика / А. А. Пахаруков, В. Н. Белоусов. – Текст : непосредственный // Вестник ИрГТУ. – 2013. – № 6 (77). – С. 274-280.

31. Решение Автозаводского районного суда г. Тольятти от 14 марта 2017 г. по делу № 2-740/2022. – Текст : электронный // Судебные и нормативные акты РФ : сайт. – URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 20.04.2022).

32. Решение Промышленного районного суда г. Самары от 27 сентября 2017 г. по делу № 2-4979/2017. – Текст : электронный // Судебные и нормативные акты РФ : сайт. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/yPXaw3w8EYoX/> (дата обращения: 20.04.2022).