

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 и международное частное право

(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему «Гарантии прав участников долевого строительства»

Обучающийся _____ А.В. Сорокина _____
(И.О. Фамилия) (личная подпись)

Руководитель _____ к.ю.н., доцент, А.Н. Федорова _____
(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2022

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве в РФ.....	8
1.1 Понятие долевого участия в строительстве	8
1.2 Юридическая характеристика договора участия в долевом строительстве	18
Глава 2 Особенности защиты прав и законных интересов участников долевого строительства.....	35
2.1 Обеспечение исполнения обязательств сторон по договору долевого строительства.....	35
2.2 Основные гарантии прав участников долевого строительства.	45
Глава 3 Проблемы и перспективы развития законодательства в сфере участия граждан в долевом строительстве	58
3.1 Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве	58
3.2 Тенденции и перспективы законодательства в сфере участия граждан в долевом строительстве	66
Заключение	70
Список используемой литературы и используемых источников.....	73

Введение

Актуальность. Одним из ключевых факторов, определяющих достойное существование граждан, является наличие благоустроенного жилья, что соответствует положениям норм международного права и национального законодательства РФ. В соответствии со статистическими данными существенная доля жилья приобретается гражданами посредством договоров долевого участия в строительстве (далее – ДДУ). Приоритетом правового регулирования в данной сфере является защита участников долевого строительства, особое значение подобные гарантии и механизмы приобретают ввиду необходимости защиты интересов детей в жилищной сфере. Заключение договора участия в долевом строительстве является одним из самых популярных способов приобретения права собственности на жилое помещение, что объясняется стремлением людей к улучшению условий своего проживания наименее затратным способом, но при этом более выгодным по совокупности различных показателей. Для многих долевое строительство единственный способ приобретения собственного жилья, при этом данный способ приобретения жилья в собственность привлекателен с экономической точки зрения, так как стоимость жилья получается существенно ниже.

Вопросы, связанные с минимизацией рисков утраты участниками значительных денежных средств и неисполнения (ненадлежащего исполнения) застройщиками обязательств, представляют значительный интерес среди исследователей. Последние нововведения ФЗ-214 в 2019 году внесли существенные корректировки, значительно повлиявшие на рынок недвижимости. Сегодня долевое строительство является одной из самых востребованных форм приобретения жилья населением, поскольку, заключая данный правовой договор люди, приобретают шанс на новое жилье по минимальной стоимости. Согласно статистическим данным Росреестра в 2020 году было зарегистрировано 763 764 договоров об участии в долевом

строительстве, в 2021 количество увеличилось и стало составлять 898 581 договоров.

Поскольку с каждым годом заключается все больше договоров, соответственно, количество судебных споров по ДДУ возрастает, при этом у судей по некоторым вопросам по настоящее время не сложилось единой правоприменительной практики, следовательно, данный Федеральный закон претерпевает частые и значительные изменения, постоянно нуждается в новых корректировках.

Защита прав граждан в связи с нарушениями законодательства в сфере долевого строительства жилых домов, особенно в условиях осложнения экономической ситуации, требует постоянного пристального внимания со стороны государства.

Научная значимость исследования состоит в определении роли правовых гарантий и защиты прав участников долевого строительства. Практическая значимость исследования выражается в том, что выводы, сделанные в работе, могут быть применены с целью совершенствования законодательства, регулирующего общественные отношения, вытекающие из договоров участия в долевом строительстве, заключаемых между гражданами и застройщиками.

Цель работы – провести анализ гарантий прав участников долевого строительства, выявить проблемы правового регулирования и предложить пути решения.

Данная цель определяет постановку следующих задач:

- рассмотреть понятие долевого участия в строительстве,
- дать юридическую характеристику договора участия в долевом строительстве,
- исследовать обеспечение исполнения обязательств сторон по договору долевого строительства,
- обозначить основные гарантии прав участников долевого строительства,

- проанализировать проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве,
- рассмотреть тенденции и перспективы законодательства в сфере участия граждан в долевом строительстве.

Объект исследования – общественные отношения, возникающие между участниками договора долевого строительства.

Предмет исследования – правовые нормы, предусматривающие гарантии участников долевого строительства.

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. При этом каждая из гарантий имеет свои недостатки и нуждается в доработке.

Теоретическую основу данной работы составляют труды Александровой В.С., Баскаковой И.В., Бочаровой О.Ф., Цыпкина А.Ю., Буглимовой О.В., Ваньковой Ю.А., Вакула А.И., Анциферовой Н.А., Веселой, Гачиной А.А., Бурибаева Т.Н., Гареева И.Ф., Шайхутдинова Ф.Ф., Долотовой Д.В., Донских Е.Г., Дурнова А.С., Илькун А.С., Карелиной С.А. Фролова И.В., Кирсанова А.Р., Кысыковой Г.Б., Жаксылыковой А.К., Липатникова В.С., Удаловой А.А., Стерник С.Г., Лаврентьева М.А., Цукановой Е.Ю., Скопенко О.Р., Ярошевской А.М. и других.

Методология. При написании работы использовались следующие методы научного познания: метод анализа и обобщения, логический, формально-юридический методы исследования.

Научная новизна исследования состоит в том, что:

- выявлено несоответствие определения «должник» в гражданском законодательстве в целом и в Законе о банкротстве,

- предложено внести дополнения в список документов, которые нужны для государственной регистрации, а именно документ, подтверждающий то, что данный объект можно отнести к категории недвижимости, а не к чему-то иному,
- несмотря на нововведения в Законе о долевом участии, так и не решилась проблема о правовом регулировании строительства таунхаусов и коттеджных поселков, хотя участие в строительстве подобных объектов физических лиц на сегодняшний день популярно, только в 2020 году законодательство стало расширяться в пользу защиты прав не только застройщиков, но и дольщиков.

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что результаты исследования могут быть использованы в дальнейшем при исследовании гражданско-правовых способов защиты прав участников долевого строительства.

Практическая значимость исследования заключается в том, что результаты исследования могут быть использованы в деятельности судов, органов прокуратуры, правозащитных организаций.

Достоверность и обоснованность результатов исследования. В исследовании используются статистические данные Росреестра, судебного Департамента при Верховном Суде РФ.

Положения, выносимые на защиту:

- определено, что договор участия в долевом строительстве сам по себе является основным договором и не требует заключения иного договора, поэтому он не может сравниваться с предварительным договором;
- выявлено, что основной гарантией прав дольщика выступает регистрация договора долевого строительства, благодаря ей возможно избежать «двойной» продажи одного объекта разным участникам долевого строительства;

- судебная защита прав участника долевого строительства является одним из самых действенных способ «заставить» застройщика исполнять свои обязательства по ДДУ и получить денежную компенсацию;
- предложено внести дополнения в список документов, которые нужны для государственной регистрации, а именно документ, подтверждающий то, что данный объект можно отнести к категории недвижимости, а не к чему-то иному;
- предложено совершенствование законодательства в пользу защиты прав не только застройщиков, но и дольщиков, так как несмотря на нововведения в Законе о долевом участии, так и не решилась проблема о правовом регулировании строительства таунхаусов и коттеджных поселков, хотя участие в строительстве подобных объектов физических лиц на сегодняшний день популярно [9];
- предложено внести в ст.2 №214-ФЗ следующее определение «Должник-застройщик — это юридическое лицо, которое отвечает общим признакам банкротства, привлекало денежные средства лиц-участников строительства и к которому у них имеются требования о передаче жилых помещений в собственность или денежные требования»;
- предложено закрепить норматив расчёта уставного капитала застройщика в зависимости от квадратуры жилья, возводимого им, и стоимости квадратного метра на рынке, для этого предлагается внести соответствующее положения в №214-ФЗ.

Нормативно-правовой базой исследования послужило действующее законодательство: Конституция РФ, Гражданский Кодекс РФ, федеральные законы и иные нормативные правовые акты, а также материалы судебной практики.

Структура. Работа состоит из введения, трех глав и шести параграфов, заключения и списка использованной литературы.

Глава 1 Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве в РФ

1.1 Понятие долевого участия в строительстве

Право граждан РФ на жилище, закрепленное в ч. 1, 2 ст. 40 Конституции Российской Федерации, является одним из важнейших составных частей социальных прав, охраняемых государством. В последние годы в сфере строительства популярность набирает такая форма инвестиционной деятельности как долевое строительство. А участие в нём – один из самых распространённых способов приобретения недвижимого имущества [12, с.56].

Участие граждан в долевом строительстве способствует не только повышению спроса на приобретение жилья, но и других объектов недвижимости. В целом, распространённость и даже популярность ДДУ объясняется тем, что еще в 2004 году законодателем были внесены обширные поправки в жилищное законодательство, в частности, в Жилищный кодекс Российской Федерации, в результате чего число граждан, имеющих право на получение государственного жилья, значительно сократилось.

В Гражданском кодексе Российской Федерации, несмотря на отдельно принятый федеральный закон № 214-ФЗ, легальное определение, а также какое-либо упоминание такого вида договора, как ДДУ, – отсутствует, при этом положения ГК РФ имеют множество сходных по правовой природе договоров.

Вследствие указанного, недобросовестные лица нередко прибегают к мошенничеству именно в сфере приобретения и строительства жилых помещений, т.к. потребителя, несведущего в законодательстве, можно легко обмануть путем заключения с ними иных договоров вместо ДДУ.

Отношения в области долевого строительства в Российской Федерации попадают под регулирование соответствующего Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – 229-ФЗ). С одной стороны, это показывает важность и структурированность механизма долевого строительства в жилищных отношениях, так как законодатель не стал интегрировать столь сложный и многогранный правовой институт в уже существующие кодифицированные акты, такие как Жилищный и Гражданский кодексы Российской Федерации, а принял решение о необходимости создания специального узконаправленного закона, с другой стороны, отсутствие упоминаний ДДУ в кодексах (его природы, его целей, основных принципов и т.д.) приводит к вышеупомянутым проблемам смешения договора ДДУ со сходными, а в некоторых случаях и к полной замене договора ДДУ на иной путем обмана граждан Застройщиками, в связи с чем напрашивается вывод о необходимости доработки положений ГК РФ и ЖК РФ: в обоих кодексах необходимо создать упоминания договора участия в долевом строительстве, создать соответствующие отсылки на 214-ФЗ.

Согласно статье 4 Федерального закона «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, по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости [13].

Указанный Закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства

многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (участников долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В силу статьи 21 Закона об участии в долевом строительстве информация о проекте строительства объекта недвижимости должна содержать, в том числе информацию о коммерческом обозначении, индивидуализирующем объект (группу объектов) капитального строительства (в случае строительства многоквартирных домов - наименование жилого комплекса), если застройщик планирует использовать такое коммерческое обозначение (наименование жилого комплекса) в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

«Использование в Законе об участии в долевом строительстве такого определения как коммерческое обозначение, которое согласно положениям ГК РФ, относится к результатам интеллектуальной деятельности, применительно к объекту капитального строительства нельзя считать удачным. Так, согласно ст. 1538 ГК РФ, коммерческое обозначение индивидуализирует принадлежащие юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям торговые, промышленные и другие предприятия» [12, с.56]. В свою очередь предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки

обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (статья 132 Гражданского кодекса РФ).

«Таким образом, положения Закона об участии в долевом строительстве, ставящим знак равенства между коммерческим обозначением и наименованием жилого комплекса (или иного объекта капитального строительства) противоречат идеям Гражданского кодекса РФ, предполагающим использование коммерческого обозначения исключительно для индивидуализации предприятий. При этом очевидно, что сам по себе объект ДДУ предприятием являться не может. Полагаем, что строящийся многоквартирный дом или иное здание, в котором предлагаются к продаже квартиры выступает не чем иным как товаром» [6, с. 89].

Согласно пункту 7 статьи 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, должна содержать адрес сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором осуществляется размещение проектной декларации, предусмотренной федеральным законом, фирменное наименование (наименование) застройщика либо указанное в проектной декларации индивидуализирующее застройщика коммерческое обозначение. Реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, может содержать коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект (группу объектов) капитального строительства (в случае строительства многоквартирных домов - наименование жилого комплекса), если такое коммерческое обозначение (наименование жилого комплекса) указано в проектной декларации [20, с.89].

Право на использование коммерческого обозначения объекта капитального строительства не ограничивается какими-либо условиями, за

исключением использования данного обозначения в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов. Следовательно, действующее законодательство не содержит запрета на использование коммерческого обозначения строящегося многоквартирного дома в информационных материалах, не являющихся рекламой [18].

В силу части 1 статьи 9 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» изготовитель (исполнитель, продавец) обязан довести до сведения потребителя фирменное наименование (наименование) своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим ее работы. Продавец (исполнитель) размещает указанную информацию на вывеске. Согласно части 1 статьи 10 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора. Таким образом, размещение наименования жилого комплекса в месте его нахождения преследует лишь цель довести до сведения потребителя в соответствии со статьями 9, 10 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» информацию, предусмотренную законом.

Сведения, распространение которых по форме и содержанию является для юридического лица обязательным на основании закона или обычая делового оборота, не относятся к рекламной информации независимо от манеры их исполнения на соответствующей вывеске, исходя из положений ч. 2 ст. 2 Федерального закона «О рекламе» от 13.03.2006 № 38-ФЗ. «Изложенная позиция о том, что вывеска с наименованием жилого комплекса, размещенная непосредственно в месте строительства дома, не является рекламой, а носит исключительно информационный характер, для размещения которой не требуется получения соответствующих разрешений, подтверждается примерами из судебной практики» [8, с.56].

Например, дело № А41-71752/2017: Застройщик обратился в Арбитражный суд Московской области с иском о признании незаконным действий Администрации г.о. Истра Московской области по демонтажу стелы с наименованием жилищного комплекса «Мелоди», а также с требованием об обязывании Ответчика восстановить указанную стелу.

Ответчик произвел снос стелы, т.к. посчитал ее рекламной конструкцией, а у Истца соответствующего разрешения на установку рекламы не имелось.

Суд пришел к выводу, что информация в месте нахождения организации о наименовании жилищного комплекса и обозначении места съезда к нему, не может рассматриваться в качестве рекламы независимо от манеры ее исполнения и удовлетворил исковые требования Истца в полном объеме [42].

Указанное решение обжаловалось в суде апелляционной инстанции, однако Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2018 № 10АП-21524/2017 решение было оставлено без изменений [36].

С 1 июля 2019 года в связи с внесением изменений в 214-ФЗ схема инвестирования в строящиеся объекты стала безопасной благодаря введению понятия эскроу-счетов [19, с. 28].

Счет эскроу – это специальный счет, который открывается в банке потенциальному покупателю для расчетов с застройщиком на основании зарегистрированного ДДУ на срок условного депонирования денежных средств, предусмотренный указанным договором. Покупатель вносит на данный счет средства в качестве оплаты строящегося объекта. На этот же счет зачисляются средства, получаемые потенциальным покупателем по договору ипотеки, если объект приобретается за счет кредитных средств банка. Для открытия эскроу-счета необходимо подписать трехсторонний договор между банком, покупателем и застройщиком. Средства остаются заблокированными на эскроу-счетах до момента сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию.

Таким образом, создание застройщиками объектов долевого строительства финансируется из собственных, либо кредитных денежных

средств застройщика. Однако, данная система финансирования приводит к удорожанию объектов долевого строительства, поскольку доля кредитных средств, привлеченных застройщиком, значительно возрастает: 214-ФЗ регламентирует минимальный размер собственных средств в размере не менее 10% от проектной стоимости объекта, соответственно, остальные 90% денежных средств могут быть получены застройщиком в кредит [7, с. 26]. Однако денежные средства на эскроу-счетах являются источниками сравнительно недорогого фондирования проектных ссуд девелоперам, а реализация объектов участникам долевого строительства на этапе застройки объекта недвижимости позволяет застройщикам получать невысокую кредитную ставку [21].

Банки через эскроу-счета выполняют обеспечительную функцию по обязательствам застройщика. Расчет через эскроу-счета аналогичен аккредитивной форме расчетов. Понятие уполномоченного банка, имеющего право на открытие счетов эскроу участникам ДДУ, также регламентируется 214-ФЗ. Такие банки должны удовлетворять определенным критериям. Перечень уполномоченных банков ежемесячно размещается Банком России на своем информационном ресурсе.

Порядок расчетов через эскроу-счета значительно снизил риски для дольщиков: ранее, в случае замораживания строительства, участники долевого строительства несли риски потери денежных средств, сопряженные с неполучением объекта недвижимости, за который они и вносили свои средства. Для застройщиков, в случае просрочки платежей со стороны инвесторов, также снизились риски. Безусловными плюсами ДДУ для инвесторов являются:

- низкая стоимость приобретаемого объекта. Застройщики при привлечении инвесторов активно используют экономическую выгоду, получаемую как покупателем, так и застройщиком при приобретении жилья на этапе строительства;

- раскрытие информации о застройщике, проектной документации, касающейся ДДУ;
- соответствие застройщика и проектной документации требованиям 214-ФЗ;
- при невыполнении застройщиком условий ДДУ, касающихся качества строящегося объекта, участник долевого строительства вправе требовать:
 - безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
 - соразмерного уменьшения цены договора;
 - возмещения своих расходов на устранение недостатков;
 - возврата денежных средств и уплаты процентов. При неисполнении застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий договором срок передачи такого объекта на два месяца, участник ДДУ вправе в одностороннем порядке отказаться от его исполнения [2, с.43];
- безопасность сделки. ДДУ подлежит регистрации в Росреестре. Средства дольщиков блокируются на эскроу-счетах. Вывод средств до момента окончания строительства и сдачи готового объекта девелоперами исключен. Так же, как и исключены возможности повторных продаж строящихся объектов;
- всесторонний контроль как за самим застройщиком (раскрытие информации), так и за строящимся объектом (отчет об этапах строительства, допуск на объект контролирующих застройщика органов). Конечно, совсем безрисковой данную схему расчетов нельзя назвать. Всегда будут присутствовать как объективные, так и субъективные факторы, приводящие к рисковому событию;
- застройщик может внести изменения в проектную документацию на этапе строительства. Это возможно, если изменения не затрагивают безопасность объекта и его качество. В случае несогласия участником

ДДУ с такими изменениями, он имеет право предъявить претензии к застройщику вплоть до расторжения ДДУ;

- длительное ожидание сдачи готового объекта. Минимальная стоимость строящегося объекта возможна на этапе котлована, а это значит, что дольщики могут ожидать момента сдачи объекта несколько лет. В случае несогласия с изменением проектной документации, либо нарушением со стороны застройщика условий договора, участник ДДУ может расторгнуть договор и забрать инвестированные денежные средства, однако, в данном случае дольщик несет риск того, что полученных денег может быть недостаточно на приобретение иного равнозначного объекта.

Кроме заключения ДДУ возможна сделка по переуступке прав по ДДУ. В рамках данного договора новый инвестор приобретает строящийся объект не у застройщика, а у дольщика. Данная ситуация случается тогда, когда у застройщика все квартиры уже выкуплены. Как правило, цена на такой объект выше той, по которой выкупалась первоначальным инвестором. Для «вторичного» дольщика плюсом в данном случае является, как правило, понимание «реального» срока получения готового объекта. К минусам, конечно же, относится значительная цена за еще несданный объект [10, с.119].

ФЗ № 214 за время своего применения претерпел значительные изменения. Законодательные инициативы, в первую очередь, направлены на защищенность лиц, инвестирующих свои средства в долевое строительство.

Можно отметить следующие весомые причины, по которым чаще всего заключают договор долевого участия в строительстве, предпочитая его договору купли-продажи недвижимости:

- экономия денежных средств при приобретении жилого помещения. Чем раньше покупатель заключит договор долевого участия, тем меньше выходит стоимость жилья. После сдачи объекта стоимость одного квадратного метра увеличивается;

- оплата строящегося жилья производится поэтапно согласно договору долевого участия. Здесь появляется возможность снизить финансовую нагрузку с помощью рассрочки;
- после заключения договора долевого участия дольщик может выбрать понравившуюся ему планировку квартиры, а также предпочитаемый этаж из предоставленных ему вариантов;
- дольщик (покупатель) в праве на свое усмотрение выбрать с какой отделкой он будет принимать квартиру. При черновой отделке стоимость квартиры значительно снижается, а при выборе чистовой отделки участник ДДУ избавляется от необходимости тратить денежные средства на ремонт [15, с. 4];
- возможность приобретения парковочного места для автомобиля.

При всех положительных моментах данного договора, можно выделить и недостатки:

- прежде всего это риски. В 214 ФЗ есть перечень документов, в том числе и разрешение на строительство, которыми должен обладать застройщик и предоставить их своим потенциальным покупателем;
- защищенность дольщиков законом. В связи с жестким законодательным регламентированием сферы участия в долевом строительстве участники долевого строительства защищены законом: Застройщик должен руководствоваться и оформлять договор долевого участия только согласно закону 214-ФЗ без каких-либо отступлений.

Таким образом, договор участия в долевом строительстве – это соглашение, по которому приобретается жилье в строящемся доме. Отличие его от договора купли-продажи в том, что на момент заключения ДДУ квартиры юридически еще нет, но в договоре прописываются ее существенные характеристики.

1.2 Юридическая характеристика договора участия в долевом строительстве

Как уже было указано в предыдущем разделе, договор долевого участия в строительстве – это документ, согласно которому покупатель предоставляет застройщику денежные средства на этапе строительства объекта недвижимости, с целью приобретения жилого помещения в собственность в конкретном строящемся объекте, а застройщик, получая денежные средства от частных инвесторов, дольщиков возводит и вводит свои объекты в эксплуатацию, тем самым получая денежные средства для дальнейшего строительства.

Согласно положениям 214-ФЗ, договор долевого участия в строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Некоторые авторы приравнивают договор ДДУ с договором оказания возмездных услуг. По которому согласно ст. 779 Гражданского Кодекса Российской Федерации исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги. [24, с. 49].

Данные точки зрения заслуживают внимания, однако договор участия в долевом строительстве имеет свою определенную природу, черты и свойства, характерные только для такого вида договора. Действительно, на первый взгляд, договор участия в долевом строительстве можно отнести к категории договоров по оказанию возмездных услуг: можно считать, что Застройщик оказывает услуги по возведению объекта недвижимости, а участник долевого строительства вносит оплату за эту услугу, но существует один отличительный признак, по которому можно разграничить ДДУ от договора возмездного оказания услуг: так, результатом исполнения договора возмездного оказания услуг будут действия или деятельность исполнителя в

интересах заказчика, в то время как результатом исполнения договора долевого строительства застройщиком является возведенный объект недвижимости, а также передача в собственность дольщику определенного объекта долевого строительства, например, квартира в МКД.

То есть в договоре участия в долевом строительстве речь идет не об осуществлении однотипных действий или деятельности исполнителя в течение периода действия договора в интересах заказчика, а создание конкретного материального объекта недвижимости с последующей его передачей в собственность участника долевого строительства.

Данные доводы подтверждаются положениями ст. 4 214-ФЗ, в которой описаны следующие существенные признаки договора участия в долевом строительстве:

- в договоре должен быть определен конкретный объект долевого строительства, подлежащий передаче участнику договора участия в долевом строительстве,
- срок его передачи,
- цена договора, сроки и порядок ее уплаты,
- гарантийный срок на объект долевого строительства,
- условия привлечения денежных средств дольщиков,
- иные условия, установленные законодателем для различных типов возводимых объектов по договору участия в долевом строительстве.

Что касается доводов о том, что по своей природе ДДУ относится к предварительным видам договора, то здесь также существует одно существенное отличие: предварительный договор предполагает, что затем между сторонами будет заключен второй, основной договор, в то время как договор участия в долевом строительстве сам по себе является основным договором и не требует заключения иного договора.

В отечественной гражданско-правовой науке распространена и другая точка зрения, в соответствии с которой договор участия в долевом строительстве нельзя рассматривать как смешанный.

Также договор долевого участия иногда причисляют к инвестиционному договору. Однако договор долевого участия и инвестиционный договор имеют некоторые различия:

- оплата объекта;
- заключение и регистрация;
- преимущества участников.

Делая выводы, можно признать, что ДДУ также не может быть отнесен и к категории инвестиционных договоров.

Независимо от того, какова правовая суть договора об участии в долевом строительстве, есть моменты, на которые необходимо обращать внимание при заключении договора долевого строительства: конкретизация предмета договора; конкретизация объекта долевого строительства; страховка застройщика; ответственность участника долевого строительства [1, с.8].

«Субъектный состав договора о совместной деятельности зависит от целей, предусмотренных соглашением. Так, сторонами сделки, которая имеет исключительно коммерческий характер, то есть первоначальной ее целью является извлечение прибыли, могут являться только граждане-предприниматели либо коммерческие организации. Некоммерческие юридические лица также имеют возможность быть участниками такой сделки. Однако предпринимательская деятельность должна осуществляться в соответствии с целями и для реализации задач, предусмотренных учредительными документами таких организаций. Примечательно, что намерения субъектов договора о совместной деятельности схожи, чего нельзя сказать об участниках в долевом строительстве и застройщике» [51, с. 13].

«Данный договор двусторонний, возмездный и консенсуальный. Таким образом, подытоживая все вышесказанное, правовая природа договора участия в строительстве многогранна и неоднозначна, что лишь подтверждает уникальность и, главное, самостоятельность данного соглашения. Договор участия в долевом строительстве является основным (единственным) договором, призванным содержать в себе все необходимые сведения о

сторонах, условиях и содержании соглашения, включая существенные условия договора, его предмет, права и обязанности сторон, цену договора, срок его исполнения, ответственность сторон, порядок заключения, исполнения и прекращения договора, без заключения иных договоров, начинает действовать в обусловленный договором срок на согласованных условиях. В изложенной правовой ситуации нет необходимости заключения второго договора. Договор участия в долевом строительстве является одним из видов договора продажи недвижимости как договор продажи недвижимости на будущее с предварительной оплатой цены договора на условиях банковского счета эскроу в предусмотренные законом и договором порядке, сроки и размере» [30, с.165]

Среди отрицательных моментов долевого строительства можно выделить следующее:

- «будущему собственнику недвижимости необходимо дождаться окончания строительства;
- во время строительства планируемой недвижимости некоторые дольщики вынуждены временно арендовать жилье. Следовательно, часть финансовых ресурсов уходит на арендную плату. Таким образом, можно сомневаться в рентабельности приобретения недвижимости на первичном рынке;
- в большинстве случаев новая недвижимость приобретается с черновыми отделочными работами. Исходя из этого, дольщику необходимы финансовые ресурсы на ремонт и мобилизацию квартиры. Собственник может купить недвижимость с ремонтом, но гарантия того, что вскоре после переезда не придется делать ремонт самостоятельно повторно отсутствует, поскольку строящая организация старается экономить на отделочных материалах;
- безусловно, одним из главных отрицательных аспектов долевого строительства считается угроза разорения и банкротства застройщика. Законодательно возврат денежных средств участникам

договора о долевом строительстве в случае банкротства дольщика предусмотрен. Но на практике данная проблема является одной из самых острых, её урегулирование возложено как на государство, так и на регионы, но длительный период времени единое решение данного вопроса отсутствует, и в стране остаются десятки тысячи обманутых дольщиков» [10, с. 58].

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что «граждане желающие оформить договор о долевом строительстве должны учитывать положительные и отрицательные аспекты с самого начала. При рассмотрении отрицательных сторон договора о долевом строительстве, необходимо обратить внимание на разрешение данных вопросов со стороны государственной власти. За последние несколько лет увеличились случаи несостоятельности застройщиков. По статистике доля застройщиков, вступивших в стадию банкротства в 2019 г., выросла в два раза. В общей сложности на их балансах находится более 5 миллионов квадратных метров недостроенного жилья [55]. В 2019 году для решения данной проблемы ввели эскроу-счета, которые предусматривают хранение денежных средств дольщиков на специальных счетах до момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию. Следовательно, никто из участников и третьих лиц (банков) не может распоряжаться данными финансовыми ресурсами. Существуют различные точки зрения о полезности данного новшества. Некоторые ученые юристы говорят о значимости и перспективности введения эскроу-счетов, так как в первую очередь данная система направлена на защиту прав участников долевого строительства, а также на снижение риска при заключении договора. Некоторые экономисты придерживаются мнения о том, что внесение денежных средств на специальный счет на срок до введения объекта недвижимости в эксплуатацию, который исчисляется годами, является нерациональным, поскольку финансы не используются в экономическом обороте и не приносят пользы ни одной из сторон правоотношения» [32, с.54].

Закон не дает четкого определения понятия «участника долевого строительства», однако из текста нормативного акта следует, что участником может быть, как физическое, так и юридическое лицо.

«Гражданский кодекс не содержит термина «Застройщик» касаясь долевого строительства, поэтому до введения в действие Закона о долевом участии в отношении фигуры застройщика возникали неточности. Как следствие, возникали проблемы с установлением конкретных прав, обязанностей и ответственности. Раньше были ситуации, когда несколько лиц, имеющих право на земельный участок, независимо друг от друга заключали инвестиционные договоры с посредниками, которые, в свою очередь, также занимались привлечением средств на строительство. В результате получалась цепочка людей, которые добросовестно платили деньги, не имея претензий ни к инвестору (в связи с перепродажей недвижимости), ни к застройщику, с которым он не был связан договорными обязательствами. Действия застройщика контролируются государством и уполномоченными органами» [38, с.65].

В 2011 году глава IX федерального закона № 127-ФЗ от 2002 года была дополнена параграфом 7 – банкротство застройщика. Введение параграфа направлено на реализацию прав лиц, участвующих в строительстве в качестве своего рода неквалифицированных инвесторов. Вкладывая свои денежные средства в строительство многоквартирных домов, последние нуждаются в гарантии на получение этого имущества в собственность.

Таким гарантом и призван выступать 7 параграф и его положения о банкротстве застройщика. В целом, субъектный состав дел о банкротстве включает как общий состав лиц, участвующих в таком процессе (ст. 201.1 Закона № 127-ФЗ): должник-застройщик; арбитражный управляющий и другие, так и специальные категории лиц, участвующих в деле: непосредственно участники строительства, имеющие требования о передаче жилых помещений; уполномоченный орган исполнительной власти субъекта

Российской Федерации; публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее по тексту - Фонд) и др.

Прежде всего, необходимо отметить разницу в термине «должник» в гражданском законодательстве в целом и в Законе о банкротстве. В гражданском законодательстве данный термин представлен статьей 307 ГК РФ, в Законе же о банкротстве статьей 2. В Законе №172-ФЗ дано более узкое определение, в которое не входит категория должников по неденежным обязательствам. Данное обстоятельство влечет невозможность включения в категорию должника, неспособного удовлетворить в полном объеме требования кредиторов, лиц, которые обязаны совершить в пользу других такие действия, как передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность либо воздержаться от определенного действия. Данный фактор наличествует в силу специфичности российского института банкротства, который действует только в отношении денежных должников.

Анализируя банкротное законодательство, бросается в глаза невозможность применения общих положений ГК РФ об исполнении обязательства в натуре, закрепленных статьями 398, 456, п.3 статьи 487. Данный факт невозможности требования реестрового кредитора исполнения обязательства установленным способом обусловлен, прежде всего, необходимостью произвести оценку такого требования для представления денежного эквивалента, поскольку такой способ является единственно возможным для дальнейшего включения данного требования в реестр кредиторов. В альтернативе, как показывает судебная практика, велик риск первичного удовлетворения требований такого кредитора, что исключало бы из функционала принцип очередности и пропорциональности удовлетворения требований кредиторов [14, с.38].

Переходя непосредственно к признакам застройщиков как отдельной категории должников, необходимо отметить критерии банкрота- должника, которые лежат в основании его несостоятельности. Мировой практике

известны два критерия несостоятельности: неплатежеспособность и неоплатность. В соответствии с положениями Закона о банкротстве должник может быть признан банкротом в случае неплатежеспособности. Такой момент наступает в случае, когда должник прекращает осуществление платежей перед своими кредиторами. В рамках данного критерия закрепляется определенная система признаков несостоятельности (банкротства), перечисленных в Законе №127-ФЗ, в числе которых минимальны размер задолженности (> 300 тыс. руб.), неисполнение заявленных обязанностей в рамках трехмесячного срока с момента наступления даты, когда такое обязательство должно быть исполнено и другие. Возвращаясь к исследуемой категории должников в деле о банкротстве, сформулируем следующее понятие. Должник-застройщик — это юридическое лицо, которое отвечает общим признакам банкротства, привлекало денежные средства лиц-участников строительства и к которому у них имеются требования о передаче жилых помещений в собственность или денежные требования.

Представим на обозрение судебную практику. За основу возьмем судебное разбирательство о признании банкротом общества, по итогам которого в применении рассматриваемой главы девятой Закона №127-ФЗ отказано судом первой и последующих инстанций. Основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований послужили положения п. 1 ст. 201.1 Закона №127-ФЗ. В рассматриваемом кейсе должник не привлекал должник денежные средства, не заключал договоры с участниками строительства. В результате суды пришли к выводу, что у такого лица не могли возникнуть обязательства по передаче квартир. В том числе, по результатам рассмотрения дел, суды указали на факт невозможности признания должника застройщиком как таковым. По итогам рассмотрения дела, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила ранние судебные акты первой и последующих инстанций и направила обособленный спор на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Касательно категории должника в деле о несостоятельности последнего, применительно к положениям Закона о банкротстве, такой термин носит специфическую смысловую нагрузку, отличную от понятия, представленного в гражданском кодексе. Поскольку российский институт распространяется только на денежных должников, категория «должник», представленная в Законе № 127-ФЗ, значительно сужена: последняя не включает в себя должников по неденежным обязательствам. Введенный в 2011 году в главу 9 Закона о банкротстве 7 параграф регламентирует процесс конкурсного производства такого специфического должника как застройщик. В целом, сам термин «застройщик» формировалось на протяжении многих лет, и на сегодняшний день представляет собой ряд определений, каждое из которых наделяет данного специального субъекта своими правовыми признаками. Компаративный анализ представленных в российском законодательстве определений «Застройщик» показал, что наиболее широко понятие застройщика представлено в ГК РФ, а наиболее узко, при этом с указанием специфических черт и требований - в Федеральном законе об участии в долевом строительстве [4, с.28].

Таким образом, одними из участников долевого строительства являются застройщик, заказчик, подрядчик и участник долевого строительства. Вместе с тем, учитывая несогласованность определения «застройщик» в нормативно-правовых актах, происходит смешение понятий «заказчик» и «подрядчик». Напрашивается вывод о том, что дольщик и застройщик наделены равным объемом прав, но ответственность дольщика в сравнении с ответственностью застройщика явно понижена. Помимо законной штрафной неустойки, исполнение обязательств застройщика гарантируется залогом земельного участка и строящегося объекта недвижимости, а также страхованием гражданской ответственности застройщика перед дольщиком. Исполнение обязательств участника долевого строительства гарантируется только законной (штрафной) неустойкой. Участник долевого строительства несет ответственность перед застройщиком, прежде всего, за нарушение

договорного срока внесения платежей [53]. «Содержание его обязательства сводятся к обязанностям по уплате застройщику в полном объеме цены договора и принятию от него объекта долевого строительства. Представляется, что для правоприменителя и участников судебного спора весьма ценные разъяснения дал Пленум Верховного Суда РФ в своем Постановлении от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» [34]. «Пленум Верховного Суда РФ дал убедительные разъяснения относительно взыскания неустойки, процентов (ст. 395 ГК РФ), возмещения убытков, возникших вследствие прекращения договоров (ст. 393.1 ГК РФ), из-за наступления указанных в договоре обстоятельств (ст. 406.1 ГК РФ), ответственности за недобросовестное ведение переговоров (ст. 434.1 ГК РФ), неисполнения обязательства в натуре (ст. 396 ГК РФ). Закон об участии в долевом строительстве содержит конкретные нормы ответственности сторон по договору участия в одноименном строительстве на всем протяжении действия этого договора, начиная с момента его заключения и заканчивая его исполнением. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения взятых на себя договорных обязательств виновная сторона договора обязана уплатить другой стороне штрафные неустойки (пени). Участник долевого строительства вправе требовать от застройщика добросовестного исполнения своих договорных обязанностей, применять способы (меры) гражданско-правовой защиты и ответственности, включая способы защиты и ответственности, предусмотренные законодательством о защите прав потребителей» [11, с. 27].

Цена за квадратный метр также может быть указана и в условных единицах, но поскольку текстом договора не оговаривается фиксация курса у.е. для дольщика при росте курса у.е., это может вылиться в значительную переплату. По соглашению сторон после заключения договора цена может быть изменена.

Во всех случаях просрочки платежа дольщик обязан уплатить неустойку, рассчитываемую по следующей формуле: Сумма просроченного платежа (умножить) Количество дней просрочки (умножить) 1/300 ставки рефинансирования (регламентируется Центральным Банком России). Также в случае, возникновения просрочки внесения платежа участником ДДУ, застройщик имеет полное право в судебном порядке требовать расторжения договора. Особенно важно то, что договор долевого участия, не прошедший государственную регистрацию, считается недействующим, то есть незаключенным, и застройщик не имеет права требовать у участника долевого строительства какие-либо денежные средства (авансовые платежи или предоплату) [56]. В ситуации, когда застройщик требует внести деньги, но договор долевого строительства еще не прошел государственную регистрацию, часто встречаются злоупотребления со стороны застройщика, одним из них является двойная продажи квартиры. Если такое все же случилось, то законным участником ДДУ считается участник, первым зарегистрировавший свой договор, независимо от сроков оплаты. Для второго участника, в данном случае, возможно лишь вернуть свои денежные средства в судебном порядке, предъявив иск на возмещение процентов за пользование чужими денежными средствами и возмещение понесенных в данном случае убытков. За привлечение денежных средств участников в обход законодательства, то есть до регистрации договора долевого участия, застройщик может быть подвергнут штрафу от надзорного органа, составляющему до 1 миллиона рублей за каждое такое нарушение. Однако, несмотря на все ограничения и запреты, установленные законом, застройщики продолжают искать способы привлечения денежных средств от участника договора долевого строительства в обход требования о регистрации ДДУ, и избегая штрафных санкций, предусмотренных законом [57].

Предметом рассмотрения в ДДУ является не только срок внесения оплаты дольщиком, но и источники денежных средств (собственный капитал или банковский займ).

Важным пунктом договора является выбор стороны, которая займется регистрацией прав собственности на готовый объект недвижимости, а также за счет кого будут оплачиваться все необходимые расходы.

Не менее важен и пункт об оплате коммунальных услуг. Очень часто строительные компании переносят оплату коммуналки на плечи дольщика с момента ввода здания в эксплуатацию.

При нарушении застройщиком срока передачи участнику долевого строительства соответствующего объекта, застройщик обязан уплатить неустойку, независимо от условий заключенного договора. Сумма данной неустойки (штрафа) определяется следующей формулой (п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ): Цена договора (умножить) Количество дней просрочки (умножить) $1/300$ ставки рефинансирования (устанавливается Центральным Банком России). При расчете суммы неустойки используется ставка, актуальная на день исполнения обязательства. Если от невыполнения сроков по договору пострадало физическое, а не юридическое лицо, то формула расчета неустойки несколько иная: Цена договора (умножить) Количество дней просрочки (умножить) $1/300$ ставки рефинансирования (устанавливается Центральным Банком России) (умножить), т.е. размер неустойки за просрочку увеличивается в 2 раза.

Относительно формы договора долевого строительства юристы уже давно пришли к общему мнению, что данному договору, являющемуся соглашением, в конечном итоге которого приобретается в собственность недвижимое имущество, в обязательном порядке необходима государственная регистрация. Если застройщик отказывается от этого, то следует обратиться в надзорный орган в порядке, предусмотренном статьей 2 Федерального закона «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» или в суд. Контролирующий орган будет обязан провести проверку деятельности застройщика и выдать предписание с указанием срока исполнения.

Обязательства застройщика по договору участия в долевом строительстве обеспечиваются ипотекой, возникающей в силу прямого указания закона, а именно ст. 13 ФЗ № 229.

С момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве возникает ипотека принадлежащего застройщику на праве собственности земельного участка или права аренды (субаренды) земельного участка, предоставленного для строительства объекта недвижимости, и строящегося на этом земельном участке объекта недвижимости, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства.

С даты получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости до даты передачи обусловленного договором объекта долевого строительства участнику долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства [52].

Соответственно, при регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства в ЕГРП вносится запись об ипотеке в силу закона, залогодержателями по которой выступают участники долевого строительства [26].

В случае, если дольщик планируется заключить ДДУ с использованием средств ипотечного кредитования, то также существует некоторая особенность залога: пока объект недвижимости еще не достроен, в качестве залога выступает не готовая квартира, а права участника долевого строительства на строящееся жилье [45].

Поскольку ДДУ не гарантирует, что объект недвижимости будет построен, банки очень осторожно относятся к оформлению и выдаче такой ипотеки: во-первых, банк не одобрит ипотеку, если строительство дома находится на стадии рытья котлована, а во-вторых, застройщик должен быть аккредитован банком. Так, например, АО «Райффайзен Банк» предлагает кредит на покупку квартир в домах Группы ЛСР.

Сам ипотечный договор подписывается до заключения договора ДДУ, при этом все денежные операции производятся банком только после того, как будет пройдена регистрация договора в Росреестре.

Несмотря на существующие риски, приобретение жилья по договору ДДУ с использованием ипотечных средств – способ достаточно популярный. По данным аналитического центра АО «ДОМ.РФ» по итогам 2020 года было выдана 1 780 000 ипотечных кредитов, из которых 484 000 – на первичном рынке, по итогам 2021 года было выдано 1 908 000 ипотечных кредитов, что можно назвать абсолютным рекордом, из которых 476 000 – на первичном рынке. В 1 квартале 2022 г. отмечен прирост ипотечного кредитования на 30,9% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г.: выдано 137 000 кредитов на первичном рынке. Однако уже во 2 квартале 2022 г., из-за влияния внешних условий, общее количество ипотечного кредитования снизилось на 71% в сравнении со 2 кварталом 2021 года. При этом на первичном рынке, где действовали льготные ипотечные программы, сокращение выдачи составило 58% в сравнении с аналогичным периодом 2021 года.

«Существует несколько подходов, которые определяют, является ли вещь недвижимостью. Примером первого подхода служит Постановление ФАС Поволжского округа от 19 апреля 2011 г. № Ф06-2241/11. В Постановлении резюмируется тот факт, что вещь является недвижимостью, если она создавалась как недвижимость с соблюдением закона, иных правовых актов, а также с получением разрешения на строительство и с соблюдением градостроительных норм и правил» [41, с. 77].

«Примером второго подхода - государственная кадастровая регистрация недвижимости — это действия уполномоченного органа при внесении в государственный кадастр информации о недвижимости, подтверждающей наличие такой недвижимости с признаками, которые позволяют отнести вещь к категории недвижимого имущества, или подтверждающие прекращение существования такой недвижимости, а также другие сведения о недвижимости, установленные настоящим Федеральным законом.

Фактически это говорит о том, что, если вещь имеет кадастровый паспорт, то она по умолчанию относится к недвижимому имуществу» [6, с.54]. Это в корне неправильно, из-за чего «в реестр могут заноситься сторонние объекты. А все из-за того, что кадастровые инженеры при составлении и выдаче кадастрового паспорта руководствуются Общероссийским классификатором основных фондов (ОКОФ), а не юридическими правилами определения недвижимости. Таким образом, вопрос о том, является ли спорный объект недвижимой вещью, не зависит ни от факта постановки объекта на кадастровый учет, ни от факта государственной регистрации прав на соответствующее имущество в ЕГРН. Самыми уязвимыми участниками долевого строительства являются дольщики. Их самая распространенная проблема - правовое положение инвесторов по отношению к строящимся объектам. Вплоть до 2010 года действовала концепция, из которой следовало, что согласно ст. 6 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», инвестор имеет право на владение, пользование и распоряжение результатами инвестиционной деятельности. Это говорит о том, что инвестор обладает правом собственности на объект недвижимости с того момента, когда за него была внесена соответствующая сумма» [32, с.54].

«Таким образом, в соответствии с этой концепцией выносились судебные решения, а суды могли признать право собственности в том числе на недостроенные объекты. С 2010 года юрисдикция изменилась, и суд начал опираться на обязательственную концепцию определения понятия инвестиционного договора. Из этой логики следует: поскольку инвестор является одной из сторон по Договору, он вправе от другой стороны (застройщика) требовать в случае неисполнения обязательства возмещение убытков или исполнения обязательств. Следовательно, инвестор может стать владельцем недвижимости не раньше, чем застройщик выполнит свои договорные обязательства» [49, с. 80].

«Таким образом, обязательственная концепция кажется правильным подходом, поскольку банкротство недвижимости остается в конкуренции, и не только дольщики, но и другие кредиторы могут удовлетворить свои требования. Так, исходя из данной концепции, законодатель внес поправки в № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», которые законодательно закрепили особенности банкротства застройщиков. Данные законы дают инвесторам определенную защиту - залог на объект, который возводится за счет инвестора» [17, с.87].

«В соответствии с Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщики, привлекающие денежные средства участников долевого строительства, обязаны размещать информацию в единой информационной системе жилищного строительства на сайте: наш.дом.рф» [32, с.54].

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что долевое строительство развивается в условиях отсутствия финансовой стабильности. Это означает, что привлеченные застройщиком средства будут потрачены заранее на создание недвижимости в будущем с последующей передачей права собственности акционеру. В долевом участии важную роль играет государственная регистрация договора участия в строительстве и прав на незавершенное строительство [44].

На основании проведенного исследования можно сделать следующие выводы и сформулировать ряд предложений:

- требует изменений ст. 14 Закона о регистрации. Необходимо внести дополнения в список документов, которые нужны для государственной регистрации, а именно документ, подтверждающий

то, что данный объект можно отнести к категории недвижимости, а не к чему-то иному;

- несмотря на нововведения в Законе о долевом участии, так и не решилась проблема о правовом регулировании строительства таунхаусов и коттеджных поселков, хотя участие в строительстве подобных объектов физических лиц на сегодняшний день популярно;
- девелоперская деятельность в России до сих пор не регламентирована. «Имеет смысл создание отдельного закона, позволяющего контролировать данный вид деятельности;
- необходимо установить зависимость величины уставного капитала от средней рыночной цены квадратного метра возводимой недвижимости;
- ни закон, ни судебная практика не могут решить проблему, когда недобросовестные застройщики могут продавать одну и ту же квартиру нескольким физическим лицам;
- до сих пор не решен вопрос о том, дает ли регистрация договора долевого участия возможность дольщику выдвигать требования к застройщику» [6, с.12].

Таким образом, подводя общий итог, отметим, что на современном этапе развития рыночных отношений ярко выражена тенденция развития такого института как долевое строительство. Стоит отметить, что одного совершенствования законодательной базы недостаточно, необходим комплекс мер и контроль со стороны государства за их соблюдением. На основании вышеизложенных фактов, проанализировав Федеральный закон о долевом участии № 214-ФЗ а также нормы действующих нормативных актов, можно сделать вывод о том, что законодательная база в области долевого строительства несовершенна и требует значительных доработок.

Глава 2 Особенности защиты прав и законных интересов участников долевого строительства

2.1 Обеспечение исполнения обязательств сторон по договору долевого строительства

Впервые доленое строительство в качестве одной из форм инвестиционной деятельности появилось в Аргентине во второй половине 1980-х гг. Распространению долевого строительства в Аргентине поспособствовал глубокий экономический кризис, имевший место в стране в тот период, когда лишь малая часть населения могла позволить себе относительно комфортные условия жизни и была в состоянии приобрести жилье в собственность.

«Государство, озаботившись этим вопросом, задалось целью поддержать обедневшие слои населения и способствовать обеспечению жильем людей, нуждающихся в этом. Для реализации этой цели в 1985 году по инициативе действовавшего президента Аргентины Рауля Риккардо Альфонсина была разработана программа «Строительство по справедливости» (Construcción de la equidad – исп.) согласно которой по инициативе государства была сформирована компания, созданная исключительно для целей реализации данной программы, на которую были возложены полномочия по строительству жилых домов с привлечением денежных средств граждан» [7].

«Опыт Аргентины вдохновил участников строительного рынка в других странах Латинской Америки создать сходные схемы долевого строительства, однако это обернулось большим количеством обманутых дольщиков и судебными тяжбами по уголовным делам в связи с отсутствием контроля со стороны государства» [7].

ФЗ №214 регулирует деятельность застройщика в привлечении денежных средств граждан в долевом строительстве жилых домов и других

объектов недвижимости. Действие закона распространяется только на тех дольщиков, которые заключили договор долевого участия. Этот договор исключает возможность недобросовестным застройщиком «двойной продажи»- он подлежит государственной регистрации, в случае банкротства застройщика дольщики обладают определенными гарантиями - договор подлежит обязательному страхованию и в залоге у дольщиков находится земельный участок, на котором должна находиться новостройка и так же исключен случай обмана дольщика при сборе денег на строительство несуществующего объекта недвижимости, так как при регистрации договора долевого участия застройщик обязан представить контролирующему органу разрешительную и проектную документацию на строительство объекта [46].

Следуя 214-ФЗ, застройщик обязан предупредить дольщика о невозможности сдачи объекта в указанные в договоре долевого участия сроки и предложить перенести сроки сдачи объекта. Решение о подписании или нет данного соглашения дольщик принимает самостоятельно и от этого будет зависеть размер неустойки, выплаченной дольщику при существенном переносе сроков сдачи новостройки. Существенной задержкой сроков сдачи новостройки является срок, превышающий 3 месяца от указанного в первоначальном договоре, но только если дольщик не подписывал дополнительного соглашения о переносе сроков сдачи, если подписал, то от срока, указанного в нем. И сумма неустойки тоже будет не маленькой, она рассчитывается исходя из действующей ставки рефинансирования, 1/150 ставки рефинансирования Центробанка за каждый день просрочки.

Согласно статье 12.1. 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 Российской Федерации" способами обеспечения исполнения обязательств по договору являются:

- залог, которым должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для

строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство;

- возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным 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) федеральными законами денежных средств.

Анализ судебной практики позволяет обозначить некоторые значимые вопросы, связанные с ответственностью застройщиков по своим обязательствам, а также с защитой прав собственников жилых помещений, отметим два из них:

- об исчислении сроков предъявления требований долевыми участниками строительства к застройщику, связанные с качеством переданного им объекта;
- о правомерности представительства управляющей компании от имени собственников помещений в многоквартирном жилом доме (включая защиту их прав и законных интересов, связанных с надлежащим состоянием и функционированием общедомового имущества).

Интерес представляют случаи пролонгации ответственности застройщика за недостатки результата выполненной работы после окончания гарантийного срока. В одном деле управляющая компания многоквартирного дома выявила строительные недостатки за пределами гарантийного срока, связанные с несоблюдением требований пожарной безопасности. Попытки

решить вопрос о гарантийном ремонте в претензионном порядке не увенчались успехом, к ремонту была привлечена сторонняя организация. В связи с чем застройщику было выдвинуто требование о компенсации понесенных за ремонт расходов, ответа на претензию не поступило в связи с чем управляющая компания обратилась в суд. При рассмотрении дела в кассационной инстанции суд указал «Само по себе обнаружение недостатков после окончания гарантийного срока не освобождает застройщика от ответственности. Но его вину должен доказывать истец. В пределах гарантийного срока ответственность застройщика за качество объекта предполагают» [39].

В соответствии с п. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-19 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о ДДУ) закрепляется обязанность застройщика передать участнику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что соотносится с общими положениями п. 1 ст. 469 и п. 1 ст. 470 ГК РФ.

Судебной коллегией ВС РФ было отмечено, что в соответствии с п. 1 ст. 471 и п.1 ст. 483 ГК РФ истечение гарантийного срока вовсе не означает отсутствие у управомоченной стороны возможности требовать исправления недостатков объекта строительства. Гарантийный срок представляет собой временную границу, в соответствии с которой определяется сторона, несущая риски обнаружения скрытых недостатков: за недостатки переданной вещи, выявленные в пределах гарантийного срока, отвечает продавец (подрядчик, застройщик); в случае определения недостатков за пределами этого срока действует презумпция, в соответствии с которой продавец не отвечает за эти недостатки, если только заинтересованной стороной не доказано обратное. То есть, бремя доказывания причин возникновения недостатков и оснований

ответственности застройщика (или продавца) возлагается на покупателя или участника ДДУ.

В судебной практике сложилась позиция, в соответствии с которой положения п. 1 ст. 723 не должны трактоваться как ограничивающие право заказчика по договору требовать от подрядчика устранения недостатков результата работы в случае, если такая возможность не предусмотрена договором. Для реализации такого права требуется соблюдение заказчиком формальных предписаний о своевременном уведомлении подрядчика о выявленных недостатках работы, выполнении иных мер по привлечению организации подрядчика к исправлению недостатков, данные, подтверждающие уклонение подрядчика от выполнения такой обязанности [27].

Отметим некоторые особенности регламентации гарантийного срока по ДДУ. В отношении гарантийного срока объектов долевого строительства следует руководствоваться с п. 5, 5.1 статьи 7 Закона о ДДУ.

Гарантийный срок иного имущества объекта долевого строительства, относящегося к общедомовому (межквартирные лестничные площадки, коридоры, технические этажи, чердаки и т.п.) в законе отдельно не определен.

В связи с отсутствием принципиальной разницы между правовыми режимами имущества по п. 5.1 ст. 7 представляется целесообразным его исчислять со дня подписания первого документа о передаче объекта долевого строительства, при этом срок должен составлять не менее 5 лет [46].

Порядок исчисления срока общедомового имущества со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства объясняется тем, что этот момент связывается с приобретением одним из участников долевого строительства статуса участника общей долевой собственности на имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме, включая лестничные пролеты, чердаки, инженерное оборудование и прочее (статья 290 ГК РФ, статья 36 ЖК РФ).

В ряде аналогичных случаев суды не учитывали специальные нормы Закона о ДДУ и ошибочно ссылались на регулирование отношений из договора подряда (гл. 37 ГК РФ). В связи с этим ошибочно исчисляли гарантийный срок, начиная с даты выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, а не с момента передачи объекта долевого строительства (ст. 7 Закона о ДДУ).

Привлечение к ответственности застройщика в отношении недостатков общедомового имущества многоквартирного дома представляется затруднительной ввиду сложности заявления соответствующего иска, связанного с общим имуществом, всеми собственниками (участниками долевого строительства) или же их привлечения для участия в судебном процессе. Участник судебного спора, ставшего предметом разбирательства Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации по 31 делу № А40-217303/2016 отрицал правомерность полномочий управляющей компании действовать от имени всех собственников в многоквартирном доме, отмечая, что таким правом обладает лишь товарищество собственников жилья (ТСЖ) (п. 8 ч. 1 ст. 138 ЖК РФ). Судебная коллегия подчеркнула, что отсутствие ТСЖ не должно повлечь за собой утрату сообществом собственников помещений в многоквартирном доме и отдельных собственников права на предъявление исков, связанных с общим имуществом [30].

В связи с этим суд посчитал, что в отсутствие ТСЖ оптимальным вариантом является заявление исков в отношении общедомового имущества, включая технологическое и инженерное оборудование, с помощью представителя – управляющей компании, на которую возложена обязанность действовать в интересах всех собственников помещений в доме (при условии наличия таковой).

Признание полномочий управляющей компании представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме, включая право подавать иски к застройщику об устранении недостатков в общедомовом имуществе,

также не ограничивает возможности отдельных собственников по предъявлению аналогичных исков к застройщику.

Для того, чтобы потребовать у Застройщика помимо неустойки штраф в размере 50% от суммы неустойки, присужденной в пользу Истца, необходимо заранее направить в адрес Застройщика (или принести лично) претензию с требованием выплатить неустойку в добровольном порядке.

Если руководствоваться буквой закона, то звучит это следующим образом: в соответствие с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 г. 82 №02300-1 «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя [48, с. 66].

Неустойка начинает «течь» после даты передачи квартиры, указанной в договоре долевого участия (срок сдачи в эксплуатацию значения не имеет);

- неустойка рассчитывается по день подписания акта приема-передачи квартиры;
- дольщик вправе отказаться принимать квартиру, если имеются существенные недостатки, и потребовать составить акт осмотра с указанием дефектов;
- досудебную претензию застройщику необходимо направить, чтобы потом в суде взыскать штраф 50% за то, что требования дольщика не были удовлетворены в досудебном порядке;
- если еще не подписан акт приема-передачи квартиры, а просрочка уже большая и неустойка значительная (более 200 000 р.), то уже можно подавать в суд на неустойку. Поскольку процедура подготовки документов, подачи иска, назначения дела к рассмотрению, переход к основному заседанию займет около 3 месяцев, в суде можно заявить ходатайство об увеличении неустойки

за указанный период и взыскать неустойку на дату вынесения судебного решения;

- совершение сделок с квартирой (если уже оформлено право собственности на нее), например, ее продажа, не препятствует обращению дольщика в суд с требованием о взыскании с застройщика неустойки, поскольку требования о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда возникли в связи с нарушением застройщиком обязательств по ДДУ. Последующие действия по распоряжению полученной по ДДУ квартирой (после регистрации права собственности на нее) не имеют отношения к спору с застройщиком по неустойке;
- в соответствии со статьей 17 Закона о защите прав потребителей иск о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда может быть предъявлен по выбору дольщика: в суд по месту нахождения застройщика, по месту заключения или исполнения договора, а также по месту постоянной или временной регистрации дольщика. При этом если в иске заявлено требование о признании права собственности на квартиру, такой иск подается только по месту нахождения квартиры;
- если в ДДУ есть пункт о договорной подсудности (о рассмотрении дела в конкретном суде, как правило, по месту нахождения застройщика), то это не препятствует подаче иска по месту регистрации дольщика (с одновременным требованием в иске признать пункт о договорной подсудности недействительным – как нарушающим права потребителя на выбор подсудности).

Дольщик вправе подать на неустойку, как только образовалась просрочка передачи квартиры. Расчёт неустойки производится за каждый день просрочки.

При этом:

- неустойку можно взыскать на день вынесения судебного решения (т.е. она еще подрастет за 2-3 месяца);
- меньшие суммы неустойки суды меньше снижают по ст. 333 ГК РФ;
- оставшуюся часть неустойки можно довызывать отдельным иском после подписания акта приема-передачи [41, с.77].

Так же важно знать, что получать положенную по закону компенсацию можно частями. Точнее за периоды. Например, заключен договор долевого участия (ДДУ), в котором Застройщик обещает сдать квартиру 31 декабря этого года. Соответственно, если этого не произойдет, то начиная с 1 января за каждый день просрочки её сумма будет расти. Дольщик вправе начать действовать, требовать её возмещения с первого дня просрочки.

Подготовка к суду, само судебное разбирательство и работа по исполнительному листу займёт определенное время. Соответственно и сумма неустойки тоже вырастит. Таким образом можно взыскать неустойку, например, за первые несколько месяцев, а затем подать второй иск и взыскать вторую часть неустойки и т.д.

Взыскание неустойки по договору уступки прав по ДДУ. Поскольку по договору уступки дольщик приобретает права в том объеме, в котором ими обладал первоначальный дольщик (ст. 384 ГК РФ):

- неустойка рассчитывается по цене ДДУ, а не по цене уступки (т.е. новый дольщик рассчитывает ее так же, как ее рассчитывал бы первоначальный дольщик) - данное обстоятельство необходимо всегда учитывать, поскольку цена уступки, уплаченная новым дольщиком, обычно выше цены ДДУ, тем не менее, меры ответственности рассчитываются от цены ДДУ;
- период просрочки исчисляется в соответствии с ДДУ: со дня, следующего за днем передачи квартиры, указанным в ДДУ, и по дате подписания акта приема-передачи квартиры.

При этом обязательно необходимо уточнять, заключались ли прежним дольщиком дополнительные соглашения к ДДУ, в частности об изменении

срока передачи квартиры, поскольку в этом случае неустойка будет рассчитываться в соответствии со сроками, предусмотренными доп. соглашением, и неустойку за период, на который перенесен срок передачи квартиры, уже не взыскать.

Новый дольщик вправе взыскать неустойку за весь период просрочки, в т.ч. за период до заключения договора уступки, при условии, что первоначальный дольщик не взыскивал неустойку за указанные периоды просрочки.

Заявляя о наличии у объекта долевого строительства недостатков, препятствующих принятию объекта, следует учитывать, что суды не рассматривают в качестве таких недостатков несущественные недоработки помещения (например, необходимость регулировки створок оконных блоков, царапины, сколы на различных поверхностях и т.д.). В подобных случаях отказ от принятия объекта и подписания акта также может быть признан необоснованным (например, Апелляционные определения Московского городского 80 суда от 10.07.2019 по делу № 33- 29835/2019, от 06.06.2019 по делу № 33-24929/2019). Чтобы такое требование было удовлетворено, к иску следует приложить доказательства наличия у объекта долевого строительства таких недостатков, которые объективно препятствуют его принятию и дальнейшему использованию по назначению, например, трещины в несущих конструкциях. Истец вправе заявить требование и в отношении нежилых помещений, являющихся объектами долевого строительства (например, Апелляционное определение Московского городского суда от 19.01.2021 по делу № 3324 -2585/2021) [5].

Если истец намерен взыскать с застройщика иные расходы, связанные с невозможностью использования объекта долевого строительства, ему необходимо в силу ст. 56 ГПК РФ представить достоверные доказательства, подтверждающие необходимость несения указанных расходов; в противном случае в их взыскании будет отказано (например, Апелляционное определение Московского городского суда от 24.11.2020 по делу № 2-1224/2020) [4].

2.2 Основные гарантии прав участников долевого строительства

Прежде всего, одной из основных гарантий соблюдения прав граждан, предусмотренной 214-ФЗ, является запрет заключения застройщиком ДДУ до получения разрешения им на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, или договор аренды, субаренды земельного участка, предназначенного для строительства объекта (ст.3 214-ФЗ). Данная норма исключает возможность совершения мошеннических действий в отношении граждан по привлечению их денежных средств на строительства мнимых, не существующих объектов.

Кроме того, ДДУ заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (ч.3, ст. 4 214-ФЗ). Таким образом, законодательно исключена возможность осуществления недобросовестным застройщиком «двойной» продажи жилого помещения. Федеральная служба государственной регистрации кадастра к картографии при регистрации ДДУ осуществляет проверку наличия прав третьих лиц на объект и проверяет наличие квартиры в строящемся объекте путем анализа проектной документации строящегося жилого дома.

Согласно ст.13 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств застройщика по ДДУ с момента его регистрации у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. Данное положение 214-ФЗ предоставляют дополнительные гарантии соблюдения прав участников долевого строительства в случае банкротства (преднамеренного банкротства) застройщик.

Деятельность застройщиков при привлечении денежных средств граждан по ДДУ подлежит государственному контролю со стороны уполномоченных органов субъектов Российской Федерации.

Заключая договор долевого участия, дольщик конкретизирует объект, в строительство которого он вкладывает деньги (т.е. в договоре прописывается номер дома, этаж, номер квартиры, метраж, количество комнат и др.). Решение о распределении квартир принимается на общих собраниях правления ЖСК.

«У застройщика есть гарантийные обязательства по качеству объекта, который он обязался построить. Объем гарантийных обязательств не зависит от того, что является объектом долевого строительства - квартира или нежилое помещение, а также кто является дольщиком.

Договор участия в долевом строительстве должен предусматривать гарантийный срок, в течение которого дольщик может предъявить требования по качеству, и он не должен быть короче срока, предусмотренного законом. Однако и за рамками гарантийного срока в некоторых случаях есть право предъявить требование застройщику» [47, с. 59].

«Законом предусмотрены случаи, когда, несмотря на обнаружение недостатка в гарантийный срок, застройщик не отвечает за него.

В отношении чистовой отделки (если застройщик обязался ее выполнить) гарантийный срок отдельно законом не установлен. Поскольку отделка является неотъемлемой частью объекта долевого строительства, полагаем, что на нее распространяется срок, предусмотренный ч. 5 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве, то есть минимум 5 лет.

В судебной практике встречается позиция, когда суд посчитал применимой указанную норму, несмотря на указание в договоре более короткого гарантийного срока на внутренние отделочные работы (Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции № 88-1237/2021, 88- 30033/2020)» [31].

Дольщик не вправе требовать заменить объект долевого строительства, который он должен получить, на равнозначный (п. 5 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 4 (2016)).

В некоторых случаях дольщик-гражданин вправе предъявить еще и требования по законодательству о защите прав потребителей (ч. 9 21 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве).

За период с 29.03.2022 по 31.12.2022 (включительно) неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции, предусмотренные законодательством о защите прав потребителей, застройщику не начисляются (п. 1 Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 № 479, ч. 9 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве). Если же такие требования были предъявлены к исполнению до 29.03.2022, то застройщику предоставляется отсрочка их исполнения до 31.12.2022 (включительно) (п. 1 указанного Постановления) [38].

Если к упомянутым финансовым санкциям не применяется правило о неначислении, с 25.02.2022 до 31.12.2022 (включительно) они исчисляются исходя из ключевой ставки Банка России на день исполнения обязательств, но не выше 9,5% (ставки на 25.02.2022) (п. 1(1) названного Постановления).

Указанные правила применяются в том числе к правоотношениям, которые возникли из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до 29.03.2022 (п. 1(2) упомянутого Постановления).

«Дольщик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возврата денег с процентами, если застройщик: существенно нарушил требования к качеству объекта (ч. 3 ст. 7, п. 3 ч. 1 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве). Например, встречается позиция, когда существенным признали нарушение, выразившееся в недостаточной теплоэффективности фасадных стен. А именно – стена дома не соответствовала проектному решению и строительным нормам. Проживание в подобной квартире представляло угрозу для здоровья» [37, с.54]. Кроме того, данный недостаток можно было устранить только при выполнении комплексного ремонта всего

жилого дома, что было связано с существенными финансовыми затратами (Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 17.06.2020 № 33-11299/2020) [3]; не исполнил требования дольщика по недостаткам, в частности не устранил их в установленный дольщиком разумный срок (ч. 3 ст. 7, п. 2 ч. 1 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве).

В период с 29.03.2022 по 31.12.2022 (включительно) не начисляются проценты, связанные с отказом дольщика от исполнения договора и требованием к застройщику о возврате денег (п. 1 Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 № 479, ч. 2 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве). Если требование об уплате процентов было предъявлено к исполнению до 29.03.2022, то застройщику предоставляется отсрочка его исполнения до 31.12.2022 (включительно) (п. 1 указанного Постановления).

Если к упомянутым процентам не применяется правило о неначислении, с 25.02.2022 до 31.12.2022 (включительно) они исчисляются исходя из ключевой ставки Банка России на день исполнения 31 обязательств, но не выше 9,5% (ставки на 25.02.2022) (п. 1(1) названного Постановления) [29, с. 68].

В Законе об участии в долевом строительстве указано, что требования по качеству можно предъявить, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока (ч. 6 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве). Однако в судебной практике встречается позиция, когда отказ удовлетворить эти требования за пределами гарантии признавался неправомерным. Например, Верховный Суд РФ в одном из дел указал, что нужно учитывать нормы Гражданского кодекса РФ о купле-продаже. Если недостатки обнаружены после истечения гарантии, то предполагается, что продавец за них не отвечает, если не доказано обратное. При этом суд не исключил возможность удовлетворения требований по истечении гарантийного срока (Определение Верховного Суда РФ от 17.07.2020 № 305-ЭС19-20516(5)). Также встречается позиция, когда суд признает неверным вывод о том, что

истечение гарантийного срока освобождает застройщика от ответственности за недостатки (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.12.2021 № Ф04-6438/2021) [35]. Если дольщиком является потребитель, то суд может применить десятилетний срок предъявления требований, который установлен п. 6 ст. 29 Закона о защите прав потребителей.

Когда выявлены существенные нарушения требований к качеству объекта долевого строительства, до подписания передаточного акта застройщик и участник долевого строительства составляют с участием специалиста акт осмотра, в котором такие нарушения должны быть зафиксированы. В Законе № 214-ФЗ отсутствует определение понятия существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства. Это понятие встречается в ч. 3 ст. 7 и в ч. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ. Существенное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства является основанием для расторжения договора участия в долевом строительстве.

Согласно Постановлению № 442 в случае выявления факта существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства акт осмотра составляется в следующем порядке:

- определяется по соглашению между застройщиком и участником долевого строительства специалист, который примет участие в осмотре;
- согласовывается дата проведения осмотра с участием специалиста; она должна быть определена в течение 5 (пяти) рабочих дней, исчисляемых от даты возникновения разногласий по недостаткам;
- участники осмотра в намеченную дату и время лично принимают участие в осмотре или обеспечивают участие своих уполномоченных представителей на основании доверенностей;
- не позднее 3 рабочих дней со дня проведения осмотра специалистом участник долевого строительства направляет застройщику акт

осмотра, составляемый в произвольной форме и включающий в том числе дату осмотра, фамилию, имя и отчество (при наличии) специалиста, сведения о его квалификации и информацию специалиста о наличии или отсутствии нарушений установленных требований к качеству объекта долевого строительства [37].

Привлекаемый к осмотру объекта долевого строительства специалист должен соответствовать определенным требованиям.

Договор на оказание услуг по строительно-технической экспертизе объекта долевого строительства заключается между участником долевого строительства и специалистом. При этом по общему правилу застройщик возмещает участнику долевого строительства расходы на оплату услуг специалиста в случае, если специалист согласно акту осмотра, подтвердил наличие нарушений установленных требований к качеству объекта долевого строительства. Данное общее правило применяется, если соглашением или договором между участником долевого строительства и застройщиком не установлено иное.

Существенным недостатком нововведений является то обстоятельство, что, исходя из буквального содержания пп. «в» п. 1 Постановления № 442, участник долевого строительства и застройщик обязаны в любом случае привлекать специалиста к осмотру и нести дополнительные, связанные с этим расходы. Вместе с тем нельзя исключать ситуацию, когда существенные нарушения требований к качеству объекта долевого строительства у сторон договора участия в долевом строительстве разногласий не вызывают. В этом случае остается открытым вопрос о том, вправе ли застройщик и участник долевого строительства составить акт осмотра без привлечения такого специалиста, поскольку Постановлением № 442 он не отрегулирован.

Полагаем, такая возможность может быть предусмотрена договором участия в долевом строительстве исходя из принципа свободы договора. Однако, даже если такой возможности в договоре участия в долевом строительстве нет, поскольку в этом случае недостатки со стороны

застройщика письменно подтверждены, то при дальнейшем судебном споре такой двусторонний акт осмотра без участия специалиста, вероятнее всего, будет все-таки принят судом в качестве допустимого доказательства. Хотя с формальной точки зрения суд его может отклонить в качестве такового со ссылкой на комментируемое Постановление № 442 и отсутствие подписи специалиста на таком акте осмотра.

Другим потенциально спорным моментом является введение требования о согласовании кандидатуры специалиста застройщиком и участником долевого строительства. Подчеркнем, что срок такого согласования прямо в Постановлении № 442 не определен. Да, есть срок определения даты осмотра. Но с точки зрения логики ничто не мешает застройщику и участнику долевого строительства согласовать дату осмотра, но иметь разногласия по кандидатуре специалиста. Из Постановления № 442 не ясно, как могут быть разрешены такие разногласия. В качестве соломонова решения, на практике в акте осмотра примут участие не один специалист, а два: один со стороны застройщика, другой со стороны участника долевого строительства. При этом не исключено, что они могут прийти к различным заключениям по результатам осмотра объекта долевого строительства. В этом случае без судебной экспертизы не обойтись.

Когда существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства нет, а есть незначительные нарушения таких требований и между застройщиком и участником долевого строительства нет разногласий по их перечню, то они должны быть отражены в передаточном акте и устранены безвозмездно застройщиком в установленный законом срок.

Если же между застройщиком и участником долевого строительства есть разногласия по незначительным нарушениям, то Постановлением № 442 застройщику и участнику долевого строительства предписывается составлять акт осмотра с участием специалиста по правилам, предусмотренным пп. "л" п. 1 Постановления № 442, по аналогии со случаем выявления существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства. Факт

подписания передаточного акта без прилагаемого к нему перечня недостатков объекта долевого строительства означает, что таковых не выявлено. Следует иметь в виду, что, когда участник долевого строительства начинает заявлять требования об устранении недостатков после подписания передаточного акта без перечня недостатков и без составления акта осмотра с таким перечнем, это может быть квалифицировано как недобросовестное поведение. В таком случае в защите права участнику долевого строительства может быть отказано. Ведь осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также иное злоупотребление правом не допускается.

Подчеркнем, что Постановлением № 442 установлен особый порядок предъявления требований к застройщику в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

В этой ситуации участник долевого строительства должен сначала обратиться к застройщику с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков. При этом застройщик обязан выполнить это требование в течение 60 календарных дней, исчисляемых от даты подписания передаточного акта или от даты подписания акта осмотра.

При этом право на возмещение расходов участника долевого строительства на устранение недостатков или право на соразмерное уменьшение цены договора участия в долевом строительстве возникает у участника долевого строительства, только когда застройщик отказался безвозмездно устранить недостатки в объекте долевого строительства. Срок для удовлетворения этих требований установлен в размере десяти рабочих дней, исчисляемых со дня их предъявления застройщику. Право на

предъявление иска в суд возникает у участника долевого строительства только в случае отказа застройщика от удовлетворения такого требования.

Это значит, что согласно Постановлению № 442 до обращения в суд участник долевого строительства должен выполнить следующие действия:

- включить недостатки в передаточный акт или составить акт осмотра с перечнем недостатков в зависимости от их характера;
- заявить требование застройщику об их безвозмездном устранении;
- если по истечении 60 календарных дней такое требование не удовлетворено, то заявить либо требование о соразмерном уменьшении цены договора участия в долевом строительстве, либо требование о компенсации расходов на устранение недостатков;
- если по истечении 10 рабочих дней такое требование не удовлетворено, то предъявить к застройщику исковое заявление в судебном порядке.

Здесь возникает интересный вопрос: насколько обязательна эта процедура в том случае, когда застройщик и участник долевого строительства заведомо согласны либо на уменьшение цены договора участия в долевом строительстве, либо на компенсацию расходов на устранение недостатков. Не понятно для чего необходимо ждать 70 дней для того, чтобы оформить соответствующие соглашения друг с другом. На наш взгляд, в силу принципа свободы договора очевидно, что стороны договора участия в долевом строительстве вправе своим соглашением определить правоотношения наиболее оптимальным для себя способом. Любой законный способ внесудебного урегулирования спора, предусмотренный в ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, следует только приветствовать, так как нагрузка на суды слишком велика [33].

Другой интересный вопрос заключается в том, что изменилось в порядке начисления неустойки за нарушение застройщиком срока устранения недостатков в объекте долевого строительства. Причем такое устранение возможно в двух случаях:

- в процессе приемки объекта долевого строительства;
- в пределах гарантийного срока.

Если рассмотрим второй случай, то следует учесть, что гарантийный срок начинает исчисляться только от даты передачи объекта долевого строительства. Как следует буквально из нормы Закона, "участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока". При этом срок устранения недостатков должен быть согласован застройщиком с участником долевого строительства, то есть не устанавливается директивно законом, а вариативен. Только при отказе застройщика устранить недостатки в рамках гарантийных обязательств у участника долевого строительства возникает право на судебную защиту.

Установлены особенности применения неустойки (штрафа, пеней), иных финансовых санкций и других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, в частности:

- с 29 марта до 31 декабря 2022 г. включительно не начисляются неустойка (пени) и проценты, подлежащие уплате участнику долевого строительства;
- с 25 февраля до 31 декабря 2022 г. включительно финансовые санкции по ДДУ, в отношении которых не применяются указанные выше особенности (действующие в период с 29 марта до 31 декабря 2022 г.), исчисляются исходя из ключевой ставки Банка России на день исполнения обязательств, но не выше 9,5% годовых.

Хотя отменить ряд антикризисных послаблений в сфере долевого строительства Минстрой предлагает отказаться от некоторых мер поддержки застройщиков. Так, для них до начала следующего года действует отсрочка на

включение объекта в реестр проблемных. Важное условие - основания внести его в реестр возникли с 29 марта.

Кроме того, до 31 декабря включительно в Росреестр не направляют уведомления о нарушении застройщиком более чем на 6 месяцев сроков строительства. Указанные меры могут отменить. Авторы законопроекта считают, что ситуация в сфере жилищного строительства устойчивая. Проект вынесли на общественное обсуждение.

Штрафные санкции, предусмотренные Законом о ЗПП, в том числе предусмотренные ч. 1 ст. 23 Закона о ЗПП, в период с 29.03.2022 по 31.12.2022 в связи с Постановлением № 479 не подлежат применению.

Но здесь также подчеркнем, что с точки зрения юридической техники по общему правилу не допускается блокировать или временно отменять действие нормы Федерального закона на основании нормы подзаконного акта - Постановления № 479. Необходимо внесение соответствующих изменений и дополнений в Закон № 214-ФЗ и в Закон о ЗПП.

Одной из проблем, с которой может столкнуться участник долевого строительства является банкротство застройщика. В случае банкротства застройщика у дольщика существуют следующие основные способы защиты:

- обращение к конкурсному управляющему с заявлением об установлении требований;
- обращение за возмещением в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства.

В силу п. 1 ст. 201.1 Закона № 127 требования участников строительства, возникшие из договоров участия в долевом строительстве, конкурсный управляющий по делу о банкротстве застройщика самостоятельно включает в реестр требований участников строительства, который является частью реестра требований кредиторов, на основании информации, размещенной органом регистрации прав в единой информационной системе жилищного строительства, о чем уведомляет участников долевого строительства.

Дольщик вправе предъявить конкурсному управляющему требование о передаче машино-места и нежилого помещения (при наличии соответствующего договора), передаче жилых помещений, денежное требование либо уточнить свое требование к застройщику, предъявив соответствующие документы (пп. 2, 2.1, 3.1 п. 1 ст. 201.1, п. п. 2, 3.1 ст. 201.4 Закона № 127). Это нововведение следует признать большим шагом вперед в деле расширения способов защиты прав дольщиков. Ранее до внесения изменений в законодательство, вступивших в силу с 25.12.2018 г., «граждане-участники строительства были вправе заявлять только требование о передаче жилого помещения или денежное требование» [50].

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» целях защиты дольщиков при банкротстве застройщиков был создан Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства.

«Главной целью Фонда является защита прав дольщиков. Защита прав участников долевого строительства предполагает выплату компенсаций по объекту незавершенного строительства и (или) решение о завершение строительства, которое принимается Фондом при наличии финансирования со стороны субъектов Российской Федерации. Такое законодательное изменение позволяет Фонду использовать дополнительные средства для защиты прав участников долевого строительства в регионах, которые предоставили Фонду необходимое финансирование» [32, с.90].

«Как определено стратегией развития Фонда, важнейшей задачей, которую решает Фонд, является минимизация рисков для граждан – участников долевого строительства.

Во исполнение своей цели Фонд наделен функциями проверки финансовой документации застройщика, также он может проверять ход

строительства объекта и принимать участие в процедура, предусмотренных при банкротстве застройщика» [23, с.7].

«Поскольку законодательство о долевом строительстве в России является достаточно молодым, соответственно и нормы по урегулированию отношений в случае несостоятельности застройщика тоже сформированы в отечественном законодательстве не так давно. В связи с этим данные нормативно-правовые акты постоянно подвергаются дополнениям и изменениям» [10, с.119].

В настоящее время основной задачей совершенствования законодательства в данной отрасли представляется проведение «чистки» в рядах застройщиков с целью устранения на рынке строительных услуг недобросовестных участников. Стратегия по достижению данной цели прослеживается в ужесточении требований к деятельности застройщиков.

Глава 3 Проблемы и перспективы развития законодательства в сфере участия граждан в долевом строительстве

3.1 Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве

В настоящее время договор участия в долевом строительстве является самым популярным способом реализации прав граждан на жилище, закрепленных Конституцией РФ. Дальнейшее развитие данного договора в законодательстве имеет первостепенное значение для решения жилищной проблемы в Российской Федерации.

Из курса теории государства и права известно, что правовое регулирование – это целенаправленное воздействие права на общественные отношения с помощью системы специальных юридических средств (механизма правового регулирования) в целях их упорядочения и развития в соответствии с объективными потребностями общества.

Под механизмом регулирования подразумевают систему специальных юридических средств, при помощи которых осуществляется правовое регулирование.

Соответственно, договор участия в долевом строительстве регулирует общественные отношения, связанные с приобретением гражданами жилья в еще не созданном объекте недвижимости у лица, являющимся профессионалом в сфере строительства (застройщика).

В настоящее время существует юридическая коллизия при определении ответственности застройщика за нарушения, допущенные им при возведении объекта недвижимости, при передаче объекта участнику долевого строительства, когда таким участником является физическое лицо (физические лица), приобретающее объект для собственных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской или иной деятельности.

В соответствии с ч. 9 ст. 4 214-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 в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Согласно п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой – организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Таким образом, к данным отношениям применялись как нормы Закона о защите прав потребителей, так и нормы Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, что делало ответственность застройщика перед дольщиком достаточно широкой, однако, в марте 2022 г. Правительством РФ принято два постановления, существенно ограничивающих ответственность застройщика перед участниками долевого строительства, которые и создали правовую неопределенность. Частично данная проблема была затронута во второй главе настоящей работы, однако сейчас мы рассматриваем указанное

постановление с точки зрения проблем, которые создаются для правового регулирования.

Так, Постановление Правительства РФ от 23.03.2022 № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» своим п. 2 установило, что к отношениям, связанным с передачей объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору, заключенному гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяются исключительно положения Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных настоящим постановлением – постановление ограничило возможность дольщика пользоваться правами, предоставленными ему законом о защите прав потребителей.

Ранее, если застройщик передавал физическому лицу (участнику долевого строительства) объект, качество которого не соответствовало условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (ч. 1 ст. 7 214-ФЗ), то дольщик, в соответствии с Законом о защите прав потребителей и 214-ФЗ, по своему выбору мог потребовать от застройщика:

- безвозмездного устранения выявленных недостатков;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Теперь Постановлением установлено обязательное обращение дольщика с требованием к застройщику о безвозмездном устранении выявленных недостатков, и только в случае, если застройщик их не устранил, дольщик может обращаться с иными требованиями.

Также 26.03.2022 г. принято Постановление Правительства РФ № 479 «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», согласно которому существенно ограничили права дольщиков на взыскание с застройщика убытков, а также законной неустойки.

Необходимо ответить, что Правительство РФ уже издавало аналогичное по содержанию постановление в 2020 году: Постановление правительства РФ № 423 от 2 апреля 2020 года снимало обязанность с застройщика по уплате неустойки участникам долевого строительства в случае задержки сдачи жилого дома за период с 02.04.2020 до 01.01.2021 г.

Обратимся к решению Октябрьского районного суда г. Екатеринбурга по делу № 2-778/2020 от 23 июля 2020 г. по делу № 2-778/2020:

Участник долевого строительства обратился в суд с иском, в котором просил взыскать с застройщика расходы по устранению недостатков отделочных работ в квартире, приобретенной им до ДДУ, неустойку по правилам 214-ФЗ и Закона о защите прав потребителей, штраф и компенсацию морального вреда по Закону о защите прав потребителей, судебные издержки.

Ответчик против исковых требований о взыскании неустойки возражал, ссылаясь на нормы Постановления правительства РФ № 423 от 02.04.2020 г., однако суд частично удовлетворил требования истца, в том числе и во взыскании неустойки, сославшись на то, что каких-либо особенностей исчисления неустойки, предусмотренной ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» указанное Постановление не устанавливает [43].

Таким образом, уже в 2022 году законодатель учел данный «пробел» и устранил возможность применения закона о защите прав потребителей по требованиям, предъявляемым к застройщику, предусмотренным ст. 7 214-ФЗ,

однако, проблемы в правовом регулировании остались: очевидно, что правоприменитель хотел на определенный период времени, в связи со сложившейся экономической и политической ситуацией обезопасить застройщиков от потери привлеченных на строительство средств, а также возможного банкротства с целью исполнения застройщиками взятых на себя обязательств по возведению объектов недвижимости, однако судебная практика складывается иным образом.

Так, в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2022), утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 12 октября 2022 г. в разделе «Разъяснения по вопросам, возникающим в судебной практике» указано, что Постановление правительства № 442 от 23.03.2022 г., в т.ч. его п. 2, не содержит положений, которые прямо исключают возможность применения Закона о защите прав потребителей к отношениям по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства, т.к. в самом 214-ФЗ, нормами которого надлежит руководствоваться участникам общественных отношений по ДДУ согласно Постановлению, содержится ссылка на применение все тех же норм Закона о защите прав потребителей в части, не урегулированной этим федеральным законом [30].

Соответственно, создается правовая коллизия нормативных актов. С одной стороны, как было указано выше, правоприменитель хотел защитить застройщиков и обеспечить выполнение ими своих обязательств во избежание банкротства, с другой стороны, судебная практика продолжает защищать интересы граждан, участников долевого строительства, как потребителей, руководствуясь сложившейся практикой и подходом законодательства о потребителе как о более слабой, менее защищенной стороне в таких правоотношениях.

Той же самой позиции, еще до утверждения вышеуказанного Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 2 придерживался и Седьмой кассационный суд общей юрисдикции, указав в своем Определении от 08 сентября 2022 г. по делу № 8Г-12839/2022 о том, что по требованиям о

взыскании неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве положения данного Постановления Правительства РФ, примененные в споре судам апелляционной инстанции, применению не подлежали, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 21 апреля 2022 года отменил и направил дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции [32].

Таким образом, при принятии указанного постановления, Правительством РФ не был создан надлежащий механизм правового регулирования уже сложившихся общественных отношений по договорам участия в долевом строительстве, что породило не мало противоречий в судебных решениях, а также дальнейшую отмену таких решений судами вышестоящих инстанций. На то же самое указывает автор Кирсанов А.Р. подчеркивая, что на практике удовлетворение повышенных требований дольщиков, первыми их заявивших, приводит застройщика если не к банкротству, то к проблемам с финансированием и нарушению сроков окончания строительства [25].

Соответственно, для обеспечения стабильной деятельности застройщиков во время нестабильной экономической ситуации, предлагается внести изменения в сам 214-ФЗ в котором следует указать, что, при совокупности определенных условий, Правительство РФ может издавать временные постановления, изменяющие характер ответственности сторон по договорам долевого участия в строительстве, и, в случае принятия такого постановления, сторонам надлежит пользоваться правилами, установленными этим постановлением за исключением части, неурегулированной правилами этого постановления.

Несмотря на все предпринимаемые меры проблемы в сфере участия в долевом строительстве существуют. Можно выделить такую проблему как просрочка исполнения обязательств со стороны застройщика, изменение проектной документации, заморозка объекта, некачественное строительство.

Однако, как показывают события последнего месяца, геополитические проблемы создали самый негативный фон для дальнейшего развития ДДУ. Среди основных проблем, с которыми столкнулись застройщики, являются: нарушения сроков поставок строительных материалов, нарушение логистических связей, уход с российского рынка поставщиков импортных отделочных материалов, уход иностранных инвесторов, значительный рост цен на строительные материалы [54].

Данные проблемы решаемы, но требуют от застройщиков дополнительных денежных и временных инвестиций, поиска новых поставщиков материалов, создания новых производств, построения новых бизнес-связей, что существенно скажется на конечной себестоимости строящихся объектов. Неизвестность перспектив построения бизнеса, необходимость перестройки имеющихся бизнес-процессов, существенное увеличение расходов на кредитование бизнес-проектов значительно сократят количество инвесторов юридических лиц.

Недоступность и удорожание стоимости ипотечного кредитования приведут к сокращению инвесторов-физических лиц. На сегодняшний день эксперты рынка недвижимости воздерживаются от предположений о перспективах развития рынка долевого строительства, а государство, имея возможность правового регулирования данной ситуации, должно дополнить действующее законодательство нормами, защищающими интересы всех участников рассмотренных отношений и, в большей мере, интересы инвесторов-физических лиц.

Еще одной из проблем правового регулирования является то, что в Федеральном законе № 214-ФЗ не прописаны многие моменты, связанные с обязательствами, которые вытекают из договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов. Как отмечает С.Г. Горбачев, «заключаемые на практике договоры часто содержат значительные недостатки, которые вызваны различным пониманием правовой природы сделки, желанием применить к нему нормы, регулирующие смежные

договоры» [16] – проблема определения предмета договора участия в долевом строительстве подробно описана в первой главе настоящей работы, однако следует добавить, что неправильная разработка застройщиками договора участия в долевом строительстве путем смешения различных норм ГК РФ, относящихся к смежным договорам, приводит к тому, что на практике часть вопросов, которые должны были быть урегулированы таким договором, в действительности остается неурегулированными, т.к. существует риск признания отдельных пунктов договора недействительными в силу закона или путем судебного оспаривания [28].

Существует и обратная сторона данной проблемы: дольщики руководствуются ничтожными или оспоримыми условиями договора при взаимодействии с застройщиками, в связи с чем далеко не каждый участник долевого строительства прибегает к защите своих нарушенных прав, поскольку, в связи со сложностью природы данного договора, для обывателя бывает неочевидно, что недобросовестный застройщик при составлении договора участия в долевом строительстве применил нормы, регулирующие смежные общественные отношения.

Предполагается, что с целью разрешения данной проблемы, надлежит конкретизировать содержание 214-ФЗ и ГК РФ, в которых указать, какие положения смежных правоотношений не подлежат применению для договора участия в долевом строительстве.

Иголина Н.А., Ережипалиев Д.И. справедливо отмечают, что проблемы правоприменения в сфере строительства многоквартирных домов порождены не только несовершенством Закона об участии в долевом строительстве, нуждаются в доработке нормы градостроительного, земельного, жилищного законодательства.

Авторы указывают на то, что государственный строительный надзор нуждается в совершенствовании и расширении спектра своего действия путем контроля за соблюдением лицами, осуществляющими строительство

малоэтажных жилых домов, требований технических регламентов и проектной документации [20].

Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что несмотря на постоянные совершенствования законодательства в сфере участия граждан в долевом строительстве, в настоящее время в законодательстве по-прежнему присутствуют проблемы правового регулирования, вызывающие спорные моменты в судебной практике.

3.2 Тенденции и перспективы законодательства в сфере участия граждан в долевом строительстве

В Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденной распоряжением Правительства РФ от 31.10.2022 г. № 3268-р указано, что в целях полного исключения возможности появления новых обманутых дольщиков в 2020 году завершена масштабная реформа законодательства Российской Федерации в сфере долевого строительства и обеспечен переход на проектное финансирование с использованием счетов эскроу. На конец 2021 года почти 74 млн. кв. метров жилья (около 77 процентов всего жилья, строящегося на основе долевого участия) строилось с использованием счетов эскроу, а объем введенного жилья, построенного с использованием счетов эскроу, в 2021 году увеличился по сравнению с 2020 годом в 3 раза и составил 16 млн. кв. метров (2132 дома).

Из этой же стратегии видно, что Правительство предусматривает комплекс мероприятий по восстановлению прав всех обманутых граждан – участников долевого строительства, а именно:

- завершение строительства публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» и субъектами Российской Федерации проблемных объектов, осуществление выплаты возмещения гражданам;

- ликвидация объектов незавершенного строительства;
- осуществление мониторинга реализации мероприятий по восстановлению прав обманутых граждан - участников долевого строительства в субъектах Российской Федерации;
- использование механизмов комплексного развития территорий для строительства жилищного фонда социального использования и арендного жилья на земельных участках, предоставленных публично-правовой компании «Фонд развития территорий» [40].

Исходя из анализа приведенной стратегии видно, что государство ставит перед собой цели: увеличить темпы жилищного строительства, обеспечить граждан жильем, в т.ч. путем восстановления нарушенных прав обманутых дольщиков, а также недопущении дальнейших недобросовестных действий со стороны застройщиков.

Соответственно, в законодательстве в сфере участия граждан в долевом строительстве, наблюдаются тенденции по защите прав граждан – участников долевого строительства от недобросовестных застройщиков. Одна из основных целей развития законодательства в указанной сфере – сокращение количества объектов незавершенного строительства.

Кроме того, как указывает в своей статье Апухтин М.П., набирает оборот и рассмотрение вопроса о восстановлении прав обманутых приобретателей коммерческой недвижимости, например, апартаментов. Решение указанного вопроса действительно важно, однако приоритетным направлением в настоящее время все же является разрешение в полном объеме вопросов завершения строительства проблемных жилых объектов. В случае успешности, положительной динамики его развития вполне допустимым выглядит и введение проектного финансирования, и использование эскроу-счетов при строительстве коммерческой недвижимости [2].

Еще одна проблема, подробно изложенная в предыдущем разделе настоящей главы, с которой могут столкнуться граждане, – это отсутствие

и/или недостаточность финансирования строительства объекта недвижимости, а в худшем случае – банкротство застройщика.

При этом необходимо отметить, что банкротство застройщика теперь является одной из составляющих восстановления прав обманутых дольщиков. Так, ст. 13 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрена выплата за счет имущества Фонда возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест, а также нежилых помещений, определенных подп. 3.1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве, при несостоятельности (банкротстве) застройщика, в том числе жилищно-строительного кооператива [47].

Более того, имущество Фонда формируется не за счет государственного, регионального или местного бюджетов, а за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд, размер которых составляет 1,2% от согласованной сторонами цены договора долевого участия, предусматривающего передачу жилого (нежилого) помещения, а также машино-места. Соответственно, при банкротстве застройщика обязательства перед участниками долевого строительства должны возмещаться в том числе за счет средств компенсационного фонда [22].

Несомненно, исходя из постановлений Правительства РФ, принятых в 2020 и 2022 годах, регулирующих порядок начисления штрафных санкций за ненадлежащее исполнение обязательств застройщика по договору долевого участия в строительстве, в законодательстве намечается тенденция по поиску баланса между интересами участников долевого строительства и поддержки деятельности застройщиков в периоды нестабильных экономических ситуаций в РФ и в мире.

Необходимо отметить и то, что в законодательстве наметилась тенденция упрощения административных процедур в строительстве. Так, Постановлением Правительства РФ от 2 апреля 2022 года № 575 были

продлены сроки действия разрешений на строительство, действие которых заканчивалось в период с 15.04.2022 г. до 01.08.2022 г. на 1 год, а также на период с 15.04.2022 г. по 01.01.2023 г. упрощена процедура получения документации по планировке территории, разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию [23]. Также 01.09.2022 г. вступил в силу приказ Минстроя России от 03.06.2022 № 446/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», которым, в целях унификации стандартов предоставления государственных и муниципальных услуг по выдаче разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, была утверждена новая форма разрешения на строительство. Ранее уже отмечалась тенденция упрощения административных процедур для застройщиков, например, путем реализации целевой модели «Получение разрешения на строительство и территориальное планирование», которая направлена на сокращение сроков прохождения процедур, необходимых для получения разрешения на строительство, и их количества, а также на обеспечение принятия в субъектах Российской Федерации генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов. Таким образом, усматривается общая положительная тенденция совершенствования законодательства в сфере строительства с привлечением средств граждан направленная, в первую очередь, на защиту прав дольщиков, увеличения темпов и объемов строительства жилья и обеспечения граждан жильем в целом. Если ранее граждане скептически относились к заключению договора участия в долевом строительстве из-за риска потерять денежные средства и в итоге остаться без жилья, то теперь, благодаря постоянному изменению и совершенствованию законодательства, договор участия в долевом строительстве – один из самых популярных способов приобретения жилья.

Заключение

Подведем итоги исследования. В Гражданском кодексе Российской Федерации, несмотря на отдельно принятый федеральный закон № 214-ФЗ, легальное определение, а также какое-либо упоминания такого вида договора, как договор долевого участия, – отсутствует, при этом положения ГК РФ имеют множество сходных по правовой природе договоров.

Согласно содержанию статьи 4 Федерального закона № 214 по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

Поставленная в исследовании гипотеза нашла свое подтверждение в ходе исследования: действующее законодательство стремится защитить права дольщиков, образуя при этом систему гарантий защиты прав дольщиков. При этом, в связи с тем, что законодательство в сфере участия в долевом строительстве относительно молодое, в законе существуют определенные пробелы, требующие решения. Например, сейчас Правительство РФ пытается поддержать финансовую стабильность застройщиков, вводя временные ограничения на взыскание неустоек и штрафов участниками ДДУ, но данные меры идут в разрез с ранее установленными гарантиями денежной компенсации для дольщиков.

В целом 214-ФЗ за время своего применения претерпел значительные изменения. Законодательные инициативы, в первую очередь, направлены на защищенность лиц, инвестирующих свои средства в долевое строительство.

214-ФЗ регулирует деятельность застройщика в привлечении денежных средств граждан в долевом строительстве жилых домов и других объектов

недвижимости. Действие закона распространяется только на тех дольщиков, которые заключили договор долевого участия. Этот договор исключает возможность недобросовестным застройщиком «двойной продажи» - он подлежит государственной регистрации, в случае банкротства застройщика дольщики не останутся у «разбитого корыта» - договор подлежит обязательному страхованию и в залоге у дольщиков находится земельный участок, на котором должна находиться новостройка и так же исключен случай обмана дольщика при сборе денег на строительство несуществующего объекта недвижимости, так как при регистрации договора долевого участия застройщик обязан представить контролирующему органу разрешительную и проектную документацию на строительство объекта.

Следуя 214-ФЗ, застройщик обязан предупредить дольщика о невозможности сдачи объекта в указанные в договоре долевого участия сроки и предложить перенести сроки сдачи объекта. Застройщик по почте высылает уведомление с переносами сроков сдачи объекта и дополнительное соглашение, в котором прописан новый срок передачи объекта.

Дольщик вправе подать на неустойку, как только образовалась просрочка передачи квартиры. Расчёт неустойки производится за каждый день просрочки.

Срок в договоре долевого строительства также имеет существенное значение, так как дольщик заинтересован в выполнении обязательств застройщика не вообще, а к определенному сроку.

Относительно формы договора долевого строительства юристы уже давно пришли к общему мнению, что данному договору, являющемуся соглашением, в конечном итоге которого приобретается в собственность недвижимое имущество, в обязательном порядке необходима государственная регистрация. Если застройщик отказывается от этого, то следует обратиться в надзорный орган в порядке, предусмотренном статьей 2 Федерального закона «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» или в

суд. Контролирующий орган будет обязан провести проверку деятельности застройщика и выдать предписание с указанием срока исполнения.

Что касается защиты самого застройщика, то сейчас в законодательстве только намечаются первые шаги по защите застройщика от банкротства или невозможности постройки объектов недвижимости в срок путем принятия Правительством РФ временных постановлений, ограничивающих имущественную ответственность застройщика перед участниками ДДУ в сложное для бизнеса время, однако авторы исследования полагают, что данную проблему необходимо решать на уровне федерального законодательства, т.к. данные постановление не показали своей эффективности в правоприменительной практике.

Также набирает оборот и рассмотрение вопроса о восстановлении прав обманутых приобретателей коммерческой недвижимости, например, апартаментов. Решение указанного вопроса действительно важно, однако приоритетным направлением в настоящее время все же является разрешение в полном объеме вопросов завершения строительства проблемных жилых объектов. В случае успешности, положительной динамики его развития вполне допустимым выглядит и введение проектного финансирования, и использование эскроу-счетов при строительстве коммерческой недвижимости.

Дальнейшее совершенствование правового регулирования общественных отношений в области долевого участия в строительстве должно охватывать широкий спектр вопросов, в частности: о порядке применения счета эскроу, различных аспектов взыскания неустойки ввиду нарушения сроков передачи объекта долевого строительства, дистанционного заключения договоров и многие другие

Список используемой литературы и используемых источников

1. Александрова В.С. Заключение электронного договора с использованием интеллектуальных агентов (электронных агентов) // Право и бизнес: правовое пространство для развития бизнеса в России. Колл. монография. В 4-х т. М., 2020. с. 250.
2. Апухтин М.П., Полунин В.П. О совершенствовании законодательства в сфере долевого строительства // Государственная служба и кадры. 2020. №4. С. 15-19.
3. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 17.06.2020 № 33-11299/2020// СудАкт.
4. Апелляционное определение Московского городского суда от 24.11.2020 по делу № 2-1224/2020// СудАкт.
5. Апелляционное определение Московского городского суда от 19.01.2021 по делу № 3324 -2585/2021// СудАкт.
6. Баскакова И.В. Договор счета-эскроу: отдельные вопросы правоприменения / И.В. Баскакова // [Электронный Ресурс]. 2020. № 3(49). С. 110 – 131.
7. Бочарова О.Ф., Цыпкин А.Ю. Изменение строительного рынка при переходе к проектному финансированию// Экономические исследования и разработки, 2018. - № 5 - С. 26-31
8. Брагинский М.И. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2006, С. 59-61.
9. Буглимова О.В. Гарантии прав несовершеннолетних при совершении сделок с объектами жилой недвижимости // Детство – территория безопасности: Сборник материалов конференции / Отв. ред. Голышев В.Г., Ладнушкина Н.М. Москва: Саратовский источник, 2021, С. 64-69.

10. Ванькова Ю.А. Реформа в правовом регулировании долевого строительства: основные положения // Материалы конференции «Европейский форум молодых исследователей» Петрозаводск, 2019 г. С. 357-360.
11. Вакула А.И., Анциферова Н.А., Веселая Т.В. Новеллы законодательства в части защиты прав участников долевого строительства // ЮП. 2020. №1 (92), С. 7-11.
12. Гачина А.А., Бурибаев Т.Н. Актуальные проблемы применения счета эскроу в контексте договора участия в долевом строительстве» // Евразийское Научное Объединение. 2019. № 297 (53), С. 200-230.
13. Гареев И.Ф., Шайхутдинов Ф.Ф. Нарушения законодательства в долевом строительстве // Жилищные стратегии. – 2019. – Том 6. – № 2. – С. 255-276.
14. Гареев И.Ф., Ефросиньина С.А. Долевое строительство: внимание исследователей, тенденции рынка и перспективы развития // Жилищные стратегии. – 2017. – Том 4. – № 3. – С. 193-214.
15. Грабовый П.Г., Манухина Л.А., Буданов И.В. Особенности проектного финансирования инвестиционно-строительных проектов жилищной недвижимости: проблемы, риски, прогноз // Недвижимость: экономика, управление. – 2019. – №о 4. – С. 6-12.
16. Горбачев С.Г. Правовая природа ДДУ объектов недвижимости и его место среди иных видов договоров // Адвокат. 2012. N 4. С. 12-18.
17. Долотова Д.В. Проблемы участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Актуальные вопросы совершенствования Российского законодательства и деятельности уголовно-исполнительной системы. – 2019. – С.97-102.
18. Донских Е.Г. Долевое участие в строительстве – аспекты законодательства и реалии жизни // Юрист. 2018. №о10. С.15-19.
19. Дурнов А.С. Юридическая природа договора участия в долевом строительстве // Гражданское право. 2019. № 4. С.27-30.

20. Игони́на Н.А., Ережи́палиев Д.И. Актуальные проблемы законодательного регулирования и правоприменительной практики в сфере долевого строительства // журнал «Законы России: опыт, анализ, практика», № 12, декабрь 2016 г., С. 4-9.
21. Жилищное право: учебник для бакалавров / отв. ред. Е. Е. Богданова, К. Р. Файзрахманов. – Москва: Проспект, 2018. С. 352-354.
22. Илькун А.С. Защита права собственности при банкротстве застройщика // Эпомен. 2021. №51. С. 182-189.
23. Карелина С.А. Фролов И.В. Банкротство застройщика: теория и практика применения монография М.: Юстицинформ, 2018. С. 59-63.
24. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки // Российский институт государственных регистраторов при Министерстве юстиции Российской Федерации, М.: Юрайт, 2008. 124 с.
25. Кирсанов А.Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве. –Консультационная компания «Ринкон-гамма» – Москва, 2018, с. 197-199.
26. Липатников В.С., Удалова А.А. Влияние новой модели финансирования жилищного строительства на основе эскроу-счетов на характеристики сделок на рынке первичной жилой недвижимости // Регион: экономика и социология. - 2020 - №03 (107). – С. 242-269
27. Лепехин И.А. Правовая природа договора участия в долевом строительстве // Юрист. 2018. № 2. С.6-11.
28. Матвеева Е.С. Реалии рынка жилой недвижимости: влияние глобальных процессов, урбанизация и дигитализация // Жилищные стратегии. – 2018. – Том 5. – №0 4. – С. 485-500.
29. Метелева А.И. Долевое участие в строительстве: плюсы и минусы долевого участия в строительстве // Символ науки: международный научный журнал. – 2019. - №010. – С.63-66.

30. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2022), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12 октября 2022 г. // Гарант: справочно-правовая система.

31. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции № 88-1237/2021, 88- 30033/2020// СудАкт.

32. Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 08 сентября 2022 г. по делу № 8Г-12839/2022// СудАкт.

33. Панина С.А. Актуальные вопросы дистанционного заключения договоров в период пандемии / С. А. Панина // Образование и право. 2020. № 4. С. 467-472.

34. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 (ред. от 22.06.2021) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // «Бюллетень Верховного Суда РФ», № 5, май, 2016.

35. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.12.2021 № Ф04-6438/2021// СудАкт.

36. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2018 № 10АП-21524/2017 по делу № А41-71752/17// СудАкт.

37. Постановление Правительства РФ от 23 марта 2022 г. № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» (с изменениями и дополнениями) // Консультант Плюс: справочно-правовая система.

38. Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 N 479 (ред. от 30.09.2022) «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» Консультант Плюс: справочно-правовая система.

39. Петрухин М.В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости: автореф. дис. канд. юрид. наук. М., 2021. С. 15 - 16.

40. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 года № 3268-р // Консультант Плюс: справочно-правовая система.

41. Романец Ю. В. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве//Хозяйство и право №о 5. 2020. С.77-80.

42. Решение Арбитражного суда Московской области от 17.11.2017 по делу № А41-71752/2017//СудАкт.

43. Решение Октябрьского районного суда г. Екатеринбурга по делу № 2-778/2020 от 23 июля 2020 г. по делу № 2-778/2020 // СудАкт.

44. Стерник С.Г., Лаврентьев М.А., Стерник Г.М. Основные показатели и тренды рынка многоквартирного жилья России в 2018 году // Жилищные стратегии. – 2019. – Том 6. – № 1. – С. 87-108.

45. Сурду И.А. Проблемы правового регулирования участия в долевом строительстве // НАУКОСФЕРА. -2020. - №о7. – С.58-62.

46. 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 // Консультант Плюс: справочно-правовая система.

47. 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 // Консультант Плюс: справочно-правовая система.

48. Цуканова Е.Ю., Скопенко О.Р. Проблемные вопросы законодательного регулирования участия в долевом строительстве: реальность и перспективы // Вопросы российского и международного права. 2018. Том 8. № 10А. С. 33-39.

49. Щербинин, А.Г. Особенности договора участия в долевом строительстве для личных нужд / А.Г. Щербинин // Журнал Российского права. - 2018. - №10. - С.54-59.
50. Якупова Ю. Банкротство застройщиков: нововведения в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» // Образование и право. 2019. № 11. С. 91 - 94.
51. Яськова Н.Ю. О цене авральных реформ (на примере реформы долевого строительства жилой недвижимости) // Недвижимость: экономика, управление. – 2019. – №о 4. – С. 13-17.
52. Ярошевская А.М. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов // Вестник Юридического факультета Южного федерального университета. 2020. Т. 7. № 3. С. 74-78.
53. Andrews N. Contract law. Cambridge: Cambridge University Press, 2011. - 308 p.
54. Conditions for joining a SRO – SRO requirements for sole proprietors (SP) and construction companies. // [Electronic resource]: [http:// www.nawdo-v-sro.ru/services/vstuplenievsro/requirements_for_entry_into_cpo/](http://www.nawdo-v-sro.ru/services/vstuplenievsro/requirements_for_entry_into_cpo/).
55. Law-making news in bankruptcy law // Digest of bankruptcy legal regulation news. -2014.- N3.- p. 3.
56. Lawson R. G. Exclusion Clauses and Unfair Contract Terms. London: Sweet & Maxwell, 2011. - 329 p.
57. 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.