

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 332

Екатеринбург 2017

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующая кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2017 г.

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 332

Исполнитель:
студент группы ПВД-413 _____ Т.Е. Крылосова
(подпись)

Руководитель:
к. филос. наук, доцент _____ О.В. Шмурыгина
(подпись)

Нормоконтролер:
ст. преподаватель _____ К.А. Игишев
(подпись)

Екатеринбург 2017

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ	6
1.1. Понятие и сущность участия в долевом строительстве	6
1.2. Жилые помещения, как объект долевого строительства.....	11
2. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ	15
2.1. Существенные условия договора участия в долевом строительстве.....	15
2.2. Права и обязанности сторон по договору долевого участия в строительстве.....	17
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ	24
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	32
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	43
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	46

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день 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.

В современных социально-экономических условиях России основная масса населения (в том числе юридические лица) не имеет средств, требуемых для ведения собственного строительства, в сравнении с этим долевое участие в строительстве является наиболее доступным и распространенным способом приобретения права на жилое помещение на рынке новой недвижимости, так как договор долевого участия в строительстве (далее по тексту – ДДУ) позволяет застройщику эффективно аккумулировать средства большого количества инвесторов, объединяя разные по величине вклады, формируя достаточные для строительства финансовые активы.

Однако долевое участие в строительстве содержит в себе определенные риски, ведь договор долевого участия в строительстве, несмотря на все нормативные правовые акты, принятые в связи с появлением новой формы договора, все же довольно слабо защищают инвестора.

Таким образом, договор участия в долевом строительстве можно назвать не только актуальным, но и достаточно проблемным вопросом, достойным подробного изучения.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения, связанные с договором участия в долевом строительстве.

Предметом исследования данной работы являются правовые нормы, регулирующие вышеуказанные правоотношения, а также практика их применения.

Целью исследования является анализ теоретико-правовых и практических аспектов договора участия в долевом строительстве, выявление существующих проблем в данной сфере и разработка предложений по их законодательному урегулированию.

Указанная цель предопределила постановку следующих исследовательских задач:

- определить нормативные правовые акты, регулирующие рассматриваемый вопрос;
- раскрыть содержание понятия «долевое участие в строительстве»;
- исследовать субъекты долевого участия в строительстве;
- проанализировать существенные условия договора долевого строительства;
- рассмотреть права и обязанности сторон по договору долевого участия в строительстве.

Теоретическая основа исследования представлена трудами Н.А. Баринова, Д.В. Бышова, А.Е. Туршатовой, Н.В. Бугаенко, М.В. Кратенко, М.А. Гуреевой, О.В. Кудж, М.В. Демченко, Н.Н. Виковищевой, А.П. Альбова, С.В. Николюкина.

Методологическую основу исследования составили следующие методы: диалектический метод познания, общенаучные методы познания (анализ, синтез и др.); общеправовые методы (индукция, системный подход); метод системного анализа использован для определения правовой природы указанных правоотношений в сфере долевого участия в строительстве; нормативно-аналитический, метод сравнительного правоведения и другие методы.

Нормативную основу работы составили Конституция Российской Федерации¹, Жилищный кодекс Российской Федерации² (далее по тексту –

¹ Российская газета. 1993. 25 декабря.

² Российская газета. 2005. 12 января.

ЖК РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации¹ (далее – ГК РФ), Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»² (далее – ФЗ «Об участии в долевом строительстве»), и другие нормативные правовые акты.

Структура данной выпускной квалификационной работы включает в себя введение, две главы, анализ правоприменительной практики, методическую разработку, заключение и список использованных источников.

¹ Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

² Российская газета. 2004. 31 декабря.

1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1.1. Понятие и сущность участия в долевом строительстве

Участие в долевом строительстве (далее – долевое строительство) – это такой способ возведения объектов недвижимости, при котором средства будущих владельцев фрагментов этой недвижимости на законных основаниях привлекаются до завершения строительства. Данный способ основан на договоре об участии в долевом строительстве (далее – ДДУ), который является сделкой гражданско-правового характера. Однако в Гражданском кодексе Российской Федерации каких-либо прямых упоминаний об этом виде договора нет, собственно как и в Жилищном кодексе РФ¹. Правоотношения, касающиеся ДДУ, а именно – «связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники 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 гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, регламентированы Федеральным законом 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». Положения указанного федерального закона применяются только к тем объектам недвижимости, разрешение на строительство которых получено застройщиком после 1 апреля 2005 года (ч. 2 ст. 27 ФЗ «О долевом участии в строительстве»).

¹ Чермак Н.Л. Правовая природа договора участия в долевом строительстве и его место в системе гражданско-правовых договоров // Вестник МИЭП. 2016. № 1 (22). С. 66-69.

ФЗ «О долевом участии в строительстве» устанавливает: 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.

Исходя из данного выше определения, можно выделить субъектов договора: застройщик – юридическое лицо (вне зависимости от его организационно-правовой формы), имеющее в собственности или на праве аренды, субаренды либо на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для создания (строительства) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство; участник долевого строительства – юридическое или физическое лицо, вкладывающее денежные средства в строительство (создание) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с целью получения в собственность жилых или нежилых помещений в указанных объектах¹.

Застройщиком может стать только юридическое лицо, уставной капитал которого полностью оплачен и составляет сумму, превышающую минимальный размер, установленный ч. 2.1 ст. 3 ФЗ «Об участии в долевом строительстве», а именно – от двух миллионов пятисот тысяч рублей, в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых

¹ Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости. М., 2013. С. 211-213.

помещений и площади всех нежилых помещений в составе всех объектов недвижимости, строительство которых осуществляется застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства, и которые не введены в эксплуатацию; или если такой суммой располагают поручители данного застройщика.

Кроме этого, на момент направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ, застройщик не должен находиться в процессе ликвидации, против него должно отсутствовать решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, и решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания. А так же сведения о застройщике должны отсутствовать в реестре недобросовестных поставщиков и в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Еще одним требованием к застройщику является то, что у него, как у юридического лица, должна отсутствовать недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы РФ за прошедший календарный год, размер которых превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период.

Так же существуют требования и к лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика – у них должна отсутствовать судимость за преступления в сфере экономики (за

исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также – в отношении указанных лиц не были применены наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации.

Договор участия в долевом строительстве является:

– консенсуальным, так как порождает гражданские права и обязанности с момента достижения сторонами соглашения; последующая передача вещи или совершение иных действий осуществляется уже с целью их исполнения, договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации;

– возмездным, так как предусматривает определенную плату;

– взаимнообязывающим (синаллагматическим), в котором обязанности сторон обуславливают друг друга, так как исполнение застройщиком обязательств по строительству многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и передача объекта долевого строительства участнику долевого строительства опосредована исполнением последним своих обязательств по оплате установленной договором цены (п. 1 ст. 328 ГК РФ)¹.

Одной из особенностей договора участия в долевом строительстве является его обязательная государственная регистрация. Договор составляется в письменной форме и считается заключенным с момента регистрации, если иное не предусмотрено законом (ч. 3 ст. 4 ФЗ «О долевом участии в строительстве»). При подаче заявления от обеих сторон (застройщика и участника долевого строительства) о регистрации ДДУ, застройщиком одновременно предоставляются проектная декларация, разрешение на строительство, план создаваемого объекта недвижимости с

¹ Гуреева М.А., Кудж О.В. Понятие и особенности договора участия в долевом строительстве // IN SITU. 2015. №4. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-i-osobennosti-dogovora-uchastiya-v-dolevom-stroitelstve> (дата обращения: 17.05.2017)

указанием его точного местоположения и количества жилых и нежилых помещений, находящихся в составе создаваемого объекта, с указанием планируемой площади каждого помещения; а так же договор поручительства, в том случае, если в качестве способа обеспечения исполнения обязательств застройщиком было выбрано поручительство. Любые изменения и дополнения в ДДУ также подлежат государственной регистрации¹. Если застройщик уклоняется от государственной регистрации договора долевого участия, суд вправе принять решение о регистрации сделки по требованию дольщика (п. 2 ст. 165 ГК РФ). В таком случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда согласно ст. 25.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»².

Срок государственной регистрации ДДУ с первым дольщиком составляет восемнадцать календарных дней, исчисляемых от даты подачи заявления. При государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве срок регистрации должен составлять не более пяти рабочих дней. Однако в государственной регистрации такого договора может быть отказано по следующим основаниям:

- 1) на помещение уже зарегистрирован другой договор участия долевого строительства с другим инвестором;
- 2) застройщик не представил договор страхования своей ответственности или договор поручительства;
- 3) застройщик не вправе заключать договор участия в долевом строительстве;

¹ *Баринов Н. А.* Комментарий к Федеральному закону от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2013. С. 164.

² Российская газета. 1997. 30 июля.

4) договор участия в долевом строительстве заключен застройщиком с ненадлежащим лицом¹.

Таким образом, дольщик, предоставляя денежные ресурсы необходимые для возведения объекта строительства застройщику, становится его инвестором и претендует на дальнейшее право собственности относительно части создаваемого застройщиком строения, площадь, стоимость, расположение и другие характеристики которой в точности определяются договором. При этом обязательная государственная регистрация ДДУ в значительной степени снижает риски участника долевого строительства потерять вложенные средства, так как документация проходит дополнительный этап квалифицированной проверки в процессе регистрации договора.

1.2. Жилые помещения, как объект долевого строительства

Жилищный кодекс РФ признает жилым помещением изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, то есть отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, и иным требованиям законодательства. Жилые помещения могут быть трех видов: жилой дом (или его часть), квартира (часть квартиры), комната.

Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве» определяет объект долевого строительства как «жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства».

¹ Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав: практическое пособие / Е. А. Киндеева, М.Г. Пискунова. М., 2013. С. 349.

То есть, учитывая только жилые помещения, можно сделать вывод, что предметом ДДУ может стать квартира, часть квартиры или комната в строящемся многоквартирном доме, а так же, в соответствии с п. 2.3 ст. 1 ФЗ «Об участии в долевом строительстве», в жилом доме блокированной застройки (далее – таунхаус), состоящим из трех и более блоков, в случае привлечения для строительства такого дома денежных средств граждан и юридических лиц. В рассматриваемом законе так же упоминаются «иные виды» недвижимости, но более менее конкретно обозначены только указанные выше.

Рассмотрим более подробно понятия «многоквартирный дом» и «жилой дом блокированной застройки».

Понятие «многоквартирный дом» очень часто употребляется законодателем, как в Жилищном кодексе РФ, так и в ФЗ «Об участии в долевом строительстве», однако само определение сформировано только в подзаконном акте – в Постановлении Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»¹. В соответствии с указанным постановлением, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, а так же содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений этого дома².

¹ Российская газета. 2006. 10 февраля.

² Шаранов В.В. Комментарий к Федеральному закону от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Специально для системы ГАРАНТ, 2015. // URL: <http://base.garant.ru/57204452/>

В свою очередь жилые дома блокированной застройки (они же – таунхаусы) – это малоэтажные здания, с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования, что установлено Градостроительным кодексом РФ. Не смотря на то, что каждая из квартир таунхауса имеет свою собственную парковку и отдельный выход на улицу, и в них обычно не бывает помещений общего пользования, их правовой статус в п. 2.3 ст. 1 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» приравнивается к статусу многоквартирного дома. В отличие от индивидуальных жилых домов таунхаусы обычно расположены на одном земельном участке, который следует отнести к общему имуществу собственников квартир в таунхаусе, а также соединены в одну секцию в физическом смысле. При проектировании и строительстве квартир в таунхаусе часто применяются общие инженерно-технологические решения для всех квартир, например единая система вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения и т.д. Что позволяет их скорее отнести к многоквартирным домам, чем к индивидуальным жилым домам, что влияет на их юридический статус с точки зрения ФЗ «Об участии в долевом строительстве»¹.

Оба рассмотренных понятия, в связи с их многократным упоминанием в нормах жилищного законодательства, несомненно, заслуживают занесения в статьи дефинитивного характера соответствующих нормативных правовых актов федерального значения, с целью исключения разрозненности в их толковании. Понятиям «многоквартирный дом» и «дом блокированной

¹ Шаранов В.В. Комментарий к Федеральному закону от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Специально для системы ГАРАНТ, 2015. // URL: <http://base.garant.ru/57204452/>

застройки» следует дать определения как минимум в ст. 2 ФЗ «Об участии в долевом строительстве», либо в ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, как в одном из основных нормативных правовых актов, регулирующих градостроение.

2. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.1. Существенные условия договора участия в долевом строительстве

В силу статьи 422 ГК РФ каждый договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующими в момент его заключения. При этом договор может считаться заключенным только после достижения согласия между сторонами по всем существенным условиям договора¹. К существенным условиям договора о долевом участии в строительстве, согласно п. 4 ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве», относятся:

– предмет договора – обязательства сторон, которые связаны с созданием объекта недвижимости, получением разрешения на ввод строения в эксплуатацию, а так же передачей и приемом объекта долевого строительства (п. 1 ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве»);

– объект долевого строительства, то есть жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта (в договоре должны быть указаны наименование объекта, его состав, проектная площадь в соответствии с проектной документацией, адрес объекта, конкретное расположение объекта в строении (этаж и прочее), состояние и вид передаваемого объекта (отделка, ремонт и прочее));

– срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, срок сдачи объекта – должны быть определены календарной датой или истечением периода времени (год, месяц, неделя и так далее), или указанием на событие;

¹ Крашенинников П.В. Гражданский кодекс Российской Федерации. Общие положения о договоре: постатейный комментарий к главам 27–29. М., 2016. С. 78.

– цена договора (денежные средства, которые дольщик обязуется уплатить застройщику для создания объекта долевого строительства), сроки и порядок ее уплаты – цена может быть установлена в виде целой стоимости приобретаемого объекта или в виде формулы расчета цены договора (например, умножение фактической площади объекта на цену одного квадратного метра этого объекта), может быть уплачена единовременно, в рассрочку или с использованием ипотечного кредитования; при этом важным аспектом является право застройщика расторгнуть ДДУ в одностороннем порядке в случае нарушения дольщиком сроков и порядка уплаты цены договора;

– гарантии качества на объект долевого строительства – гарантийные сроки на объект долевого строительства не может быть пяти лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, так как его гарантийный срок не может превышать трех лет;

– способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору, основными из которых являются залог, поручительство банка, страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору¹.

Последствие несогласования указанных условий и, как следствие, невозможности заключения договора состоит в том, что переданные застройщику денежные средства составляют неосновательное обогащение последнего и должны быть возвращены участнику в силу ст. 1102 ГК РФ. Кроме того, участник вправе требовать и взыскания денежных средств в размере ставки Банка России на переданную застройщику сумму за весь период до фактического возврата денежных средств (п. 2 ст. 1107 ГК РФ)².

¹ *Бышов Д.В., Туршатова А.Е.* Долевое строительство: правовые аспекты // Огарёв-Online. 2014. №2 (16). URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/dolevoe-stroitelstvo-pravovye-aspekty> (дата обращения: 15.05.2017)

² *Бугаенко Н.В., Кратенко М.В.* Судебная практика по гражданским делам. Споры о защите прав потребителей. М.: Юстицинформ, 2013. С. 208-209.

Так же законодательством предусмотрено два вида ответственности – административная и уголовная – в случаях нарушения требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (ст. 14.18 КоАП РФ), и привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (ст. 200.3 УК РФ). Более подробно права, обязанности и ответственность сторон рассматриваются в следующем параграфе.

2.2. Права и обязанности сторон по договору долевого участия в строительстве

Права и обязанности сторон по договору долевого участия в строительстве, как и в любом другом гражданско-правовом договоре, тесно связаны с его существенными условиями, ведь стороны договора берут на себя определенные обязательства по их соблюдению и получают гарантию соблюдения прав, установленных не только в законодательных документах, но и согласованных в ДДУ.

К основным обязанностям застройщика можно отнести обеспечение строительства (создания) объекта недвижимости и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта, посредством передаточного акта или документа о передаче (ст. 8 ФЗ «Об участии в долевом строительстве») передать его в предусмотренный договором срок дольщикам, пропорционально вложенным с их стороны денежным средствам. Участники долевого строительства в свою очередь обязуются принять объект долевого строительства после оплаты обусловленной договором цены, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию того объекта недвижимости, который обозначен в договоре. При этом нужно понимать, что исполнение обязанности застройщика по возведению конкретного жилого помещения, согласованного в ДДУ не возможно без

исполнения обязанности по созданию объекта недвижимости в целом, так как на один объект недвижимости приходится множество ДДУ, согласно которым в строении продаются определенные доли¹.

Важно заметить, что застройщик вправе организовать строительство, как с привлечением специализированного заказчика, так и без привлечения такового. От этого зависит то, какая организация осуществляет заключение договоров поставки, подряда и осуществляет другие действия по возведению объекта договора о долевом участии в строительстве².

Так же обязанностью застройщика является: направление участникам долевого строительства сообщения о завершении строительства объекта недвижимости и готовности объекта ДДУ к передаче дольщикам не менее, чем за один месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия. Также застройщик обязан предупредить дольщиков о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях их бездействия. Такое сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до установленного

¹ *Шарапов В.В.* Комментарий к Федеральному закону от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // URL: <http://base.garant.ru/57204452/> (дата обращения – 17.05.2017)

² *Бышов Д.В., Туршатова А.Е.* Долевое строительство: правовые аспекты // Огарёв-Online. 2014. №2 (16). URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/dolevoe-stroitelstvo-pravovye-aspekty> (дата обращения: 15.05.2017)

договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства¹.

В свою очередь участники ДДУ, получив указанное выше сообщение застройщика, обязаны предпринять действия по принятию объекта ДДУ в предусмотренный договором срок или в течение семи рабочих дней с момента получения письма от застройщика. В случае если готовый объект договора о долевом участии в строительстве не соответствует требованиям, указанным в ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве», а именно требованиям качества в соответствии с условиями договора, техническим регламентам, проектной документации, и иным обязательным требованиям к объектам такого типа, дольщик вправе отказаться от подписания документа о передаче объекта ДДУ и потребовать от застройщика составления акта с указанием всех несоответствий требованиям закона.

Касаемо расторжения договора, у обеих сторон существуют права сделать это как в одностороннем порядке, так и по соглашению сторон. При этом поводом для одностороннего отказа от исполнения договора дольщиком может стать: задержка передачи застройщиком объекта ДДУ, если срок задержки превышает договорной срок на два месяца; неисполнение застройщиком обязанностей, касающихся качества объекта и других недостатков, в том числе обязательных требований к недвижимости указанного в договоре типа (ч. 2 ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве»); нарушение застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 3 ст. 15.1 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» (при прекращении поручительства); в иных установленных легитимных случаях. А так же ДДУ может быть расторгнут по инициативе дольщика в судебном порядке, но только случаях когда: строительство объекта недвижимости, в состав которого входит объект договора, прекращено или приостановлено, если

¹ *Бышов Д.В., Туршатова А.Е.* Долевое строительство: правовые аспекты // Огарёв-Online. 2014. №2 (16). URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/dolevloe-stroitelstvo-pravovye-aspekty> (дата обращения: 15.05.2017)

существуют обстоятельства, очевидно свидетельствующие о невозможности передачи объекта ДДУ в предусмотренный срок; существенно изменена проектная документация строящегося объекта, в состав которого входит объект договора, в том числе существенные изменения размеров последнего; изменено назначение общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав объекта недвижимости; в иных предусмотренных законом и договором случаях¹.

Односторонний отказ застройщика от исполнения ДДУ возможен в двух случаях:

– участник долевого строительства допустил просрочку внесения платежа более чем на два месяца в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

– дольщик допускает систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более трех раз в течение двенадцати месяцев, или просрочку внесения платежа в течение более двух месяцев, в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период².

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства обязан уплатить застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (далее – ЦБ РФ), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

¹ Демченко М.В., Виковищева Н.Н. Недостатки и пути совершенствования закона о долевом участии в строительстве // Молодой ученый. 2014. №8. С. 663-665.

² Комментарий к Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный) // URL: <http://docs.cntd.ru/document/420305782> (дата обращения 17.05.2017)

Относительно ответственности сторон рассматриваемого договора часть 2.1 статьи 1 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» устанавливает запрет на привлечение денежных средств граждан для строительства, нарушающего требования части 2 этой же статьи, а именно – привлечение средств на возведение недвижимости, которая еще не введена в эксплуатацию: без заключения ДДУ; путем выпуска жилищных сертификатов особого вида; без создания жилищно-строительного или жилищного накопительного кооператива согласно соответствующим законам. Нарушение хотя бы одного из указанных правил влечет за собой ответственность, предусмотренную статьей 14.28 КоАП РФ. А так же ст. 10 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» определяет, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая их ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне предусмотренные указанным Федеральным законом и договором неустойки (штрафы, пени), и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки¹.

Компенсация морального вреда, причиненного дольщикам, осуществляется на общих основаниях, предусмотренных гражданским законодательством о защите прав потребителей, поскольку Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» отношения по компенсации морального вреда не регулируются².

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи дольщику объекта договора застройщик обязан уплатить участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации: постатейный научно-практический комментарий / общ. ред. П.В. Крашенинникова. М.: Библиотечка РГ, 2013. С. 561-566.

² Чермак Н.Л. Правовая природа договора участия в долевом строительстве и его место в системе гражданско-правовых договоров // Вестник МИЭП. 2016. № 1 (22). С. 66-69.

строительства является гражданин, указанная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (п. 2 ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве»). В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; или возмещения своих расходов на устранение недостатков¹.

Однако застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта или его частей, нарушения обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами².

Проанализировав основные права, обязанности сторон договора об участии в долевом строительстве и ответственность за их нарушение или несоблюдение, можно сделать вывод, что, несмотря на постоянные изменения и дополнения, в правовых нормах еще остались пробелы, нуждающиеся доработке.

Так в п. 6 ст. 3.1 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» законодатель предусмотрел общую норму об ответственности застройщика за неисполнение либо за ненадлежащее исполнение обязанности по

¹ Рожков В.Л. Долевое участие в строительстве: проблемы и перспективы // Российское предпринимательство. 2015. №19. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/dolevoe-uchastie-v-stroitelstve-problemy-i-perspektivy> (дата обращения: 17.05.2017)

² Там же.

раскрытию информации. Между тем какая-либо конкретная дополнительная административная ответственность за такое нарушение законодательством РФ не установлена, и к таким делам по-прежнему применяется ч. 2 ст.14.28 КоАП РФ, санкция которой крайне мала.

Так же в новой редакции ФЗ «Об участии в долевом строительстве» законодатель уточняет применение правил о целевом использовании застройщиками денежных средств долевых инвесторов, добавляя в закон несколько новых пунктов, однако среди них нет пункта о возмещении затрат на проектирование объектов недвижимости за счет долевых инвестиций, получаемых от граждан, хотя проектирование является одним из важнейших этапов подготовки к строительству.

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передавать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую информацию о правилах эффективного и безопасного использования помещения, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Данная инструкция должна прикладываться к передаточному акту на объект долевого строительства. Однако законодатель прямо не предусматривает последствия невыполнения данного обязательства в связи с чем возникает вопрос: вправе ли участник долевого строительства отказаться от приемки объекта долевого строительства при отсутствии такой инструкции, или при наличии инструкции, которая не соответствует требованиям? Вероятно, ответ на этот вопрос появится в ходе судебной практики, но для предотвращения увеличения нагрузки на суды, более целесообразно внести соответствующие поправки в ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Анализ материалов судебной практики по делам, касающимся долевого участия в строительстве объектов недвижимости, наглядно показывает, что при рассмотрении дел, относящихся к данной категории, нормы законодательства применяются верно. Значительная часть дел касается нарушения застройщиком своих обязанностей по предоставлению информации и документов в открытые источники и контролирующие органы, а так же противозаконного (в большинстве случаев – несвоевременного) привлечения денежных средств. При этом решения суда чаще всего выносятся в пользу контролирующих органов или дольщиков.

В первую очередь следует обратить внимание на дела гражданско-правового характера. Так, 06.02.2017 г. Апшеронский районный суд Краснодарского края рассмотрел гражданское дело по иску строительного управления ООО «Аметист» (далее – СУ ООО «Аметист») к Штильмарк Р.А. и ООО «Аметист» о признании сделки недействительной. В ходе судебного заседания было установлено, что между СУ ООО «Аметист» и ООО «Аметист» был заключен договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения. СУ ООО «Аметист» стало известно, что на арендованный земельный участок обременен правами третьих лиц в виде ипотеки на основании ДДУ заключенного между ООО «Аметист» и Штильмарк Р.А. Проанализировав предоставленные доказательства, суд вынес решение об отказе в признании сделки между гражданкой и ООО недействительной, поскольку противоположное решение могло понести за собой нарушение прав участника долевого строительства установленным в ФЗ «Об участии в долевом строительстве»¹.

¹ Решение Апшеронского районного суда (Краснодарский край) № 2-100/2017 2-100/2017~М-6/2017 М-6/2017 от 06.02.2017 г. по делу № 2-100/2017 // URL: http://sudact.ru/regular/doc/DsyWjGN4sOra/?regular-txt=®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+д+олевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвиж

Следующее дело гражданского судопроизводства рассмотрено Междуреченским городским судом Кемеровской области. Дело по иску Инспекции государственного строительного надзора Кемеровской области (далее – ИГСН КО) к Жилищно-строительному кооперативу «Известия» (далее – ЖСК) об истребовании документов, необходимых для осуществления проверки деятельности ЖСК, связанной с привлечением денежных средств членов кооператива для строительства многоквартирного жилого дома. В ходе разбирательства установлено, что ЖСК неоднократно привлекалось к административной ответственности, в том числе в соответствии с ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ. Решение суда об удовлетворении требований ИГСН КО предоставить документы для проверки продиктовано тем, что деятельность ЖСК, связанная с привлечением денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов, осуществляемая не в соответствии с нормами ЖК РФ, подпадает под действие ФЗ «Об участии в долевом строительстве» и подлежит контролю со стороны инспекции в рамках реализации надзорных полномочий в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В связи с чем, у ЖСК «Известия» как у застройщика, привлекающего денежные средства граждан, есть обязанность, представлять контролирующему органу документы по его запросу.

Далее рассмотрены дела с применением административно-правовых норм. Судья Верховного Суда Российской Федерации (далее – ВС РФ) Тютин Д.В., изучив кассационную жалобу ООО «Западный город» на решение Арбитражного суда Краснодарского края, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Западный город» к Департаменту по

надзору в строительной сфере (далее – ДНСФ) Краснодарского края об оспаривании решения о привлечении к административной ответственности, установил что, ООО «Западный город» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным и отмене постановления ДНСФ Краснодарского края о привлечении указанного ООО к административной ответственности на основании ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ с назначением наказания в виде штрафа в размере 500 000 рублей за привлечение денежных средств гражданина по ДДУ, который на момент поступления указанных денежных средств не был зарегистрирован в установленном законом порядке. Суд, рассмотрев акты нижестоящих судов, пришел к выводу о том, что оснований для пересмотра их решений, нет, так как привлечение данного ООО к ответственности было легитимным и обоснованным, в связи с чем судья вынес определение об отказе ООО «Западный город» в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации¹.

А так же, судья ВС РФ Першутов А.Г., изучив кассационную жалобу Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее – ГУ ГСНГЭ Омской области) на постановление Восьмого арбитражного апелляционного и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа по делу Арбитражного суда Омской области по заявлению акционерного общества «Первая инвестиционная компания - Западная Сибирь» (далее – АО «ПИК – ЗС») о признании недействительным и отмене постановления ГУГСНГЭ Омской области о привлечении к административной ответственности,

¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13.04.2017 г. по делу № А32-27031/2016 // URL: http://sudact.ru/vsrf/doc/NK7bxomrQzUx/?vsrf-txt=&vsrf-case_doc=&vsrf-lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+д+олевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28КОАП%29&vsrf-doc_type=&vsrf-date_from=01.01.2012&vsrf-date_to=21.05.2017&vsrf-judge=&_=1495352665181 (дата обращения 12.05.2017)

предусмотренной ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ, отклонил обращение АО «ПИК – ЗС» с просьбой об отмене назначенного ранее наказания в виде штрафа в размере 200 000 рублей, так как предыдущими инстанциями было доказано нарушение сроков представления проектной документации в контролирующий строительство орган¹.

ООО «АКВИЛОН – Эстейт» обратилось в ВС РФ с жалобой на решение Арбитражного суда города Москвы о признании незаконным и отмене постановления о привлечении указанного ООО к административной ответственности, предусмотренной ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ. Верховный Суд РФ установил, что предыдущие судебные акты, принятые по этому делу легитимны, так как они основаны на доказательствах того, что указанное ООО действительно размещало в сети «Интернет» недостоверные сведения в проектной декларации относительно своего финансово-экономического состояния и своевременно не внесло соответствующие изменения в эту декларацию, в связи с чем, суды пришли к выводу о наличии в действиях ООО состава административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ. По решению судьи ВС РФ данное дело оставлено без изменений, жалоба ООО оставлена без удовлетворения².

Дело о привлечении конкурсного управляющего ООО Губаревой Т.Н. к административной ответственности за совершение административного

¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28.12.2016 г. по делу № А46-2178/2016 // URL: http://sudact.ru/vsrf/doc/xqsxS3njxIYn/?vsrf-txt=&vsrf-case_doc=&vsrf-lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+д+олевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28КОАП%29&vsrf-doc_type=&vsrf-date_from=01.01.2012&vsrf-date_to=21.05.2017&vsrf-judge=&_=1495352665181 (дата обращения 12.05.2017)

² Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 25.07.2016 г. по делу № А40-149133/2015 // URL: http://sudact.ru/vsrf/doc/uadC6C6mqLoT/?vsrf-txt=&vsrf-case_doc=&vsrf-lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+д+олевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28КОАП%29&vsrf-doc_type=&vsrf-date_from=01.01.2012&vsrf-date_to=21.05.2017&vsrf-judge=&_=1495352665181 (дата обращения 12.05.2017)

правонарушения, предусмотренного ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ, и назначении наказания в виде штрафа было рассмотрено судьей Самарского областного суда Трескуновой Л.А.. Проверив дело в полном объеме, суд вынес решение об оставлении постановления предыдущей инстанции о назначении наказания оставить без изменения, а жалобу истца без удовлетворения, так как предоставленные доказательства полностью подтвердили, что Губарева Т.Н. нарушила сроки предоставления отчетности в контролирующей ход строительства орган¹.

Достоин рассмотрения еще один случай из судебной практики, где судья Гагаринского районного суда города Севастополя Тумайкина Л.П., рассмотрев материал об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ, установила, что ЖСК совершило указанное правонарушение, пропустив срок исполнения наказания по ст. 14.28 КоАП РФ, согласно которому ЖСК был назначен штраф в размере 500 000 рублей. В результате рассмотрения дела суд признал ЖСК виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ назначил наказание в виде административного штрафа в размере 1 000 000 рублей². Таким образом, данный пример показывает, что неисполнение назначенного за нарушение ст. 14.28 КоАП РФ наказания в

¹ Решение Самарского областного суда № 21-703/2017 от 06.04.2017 г. по делу № 21-703/2017 // URL: http://sudact.ru/regular/doc/am4KowhyW0oJ/?regular-txt=®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+д+олевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28КОАП%29®ular-doc_type=®ular-date_from=01.01.2012®ular-date_to=21.05.2017®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_=1495355525067 (дата обращения 12.05.2017)

² Постановление Гагаринского районного суда № 5-2098/2015 5-69/2016 от 21.01.2016 г. по делу № 5-2098/2015 // URL: http://sudact.ru/regular/doc/szRyiUQPF51P/?page=6®ular-doc_type=®ular-court=®ular-date_from=01.01.2012®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+д+олевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28КОАП%29®ular-workflow_stage=10®ular-date_to=®ular-area=®ular-txt=&_=1495359433678®ular-judge= (дата обращения 12.05.2017)

виде штрафа может повлечь за собой назначение более существенного наказания.

Рассмотрим еще одно административное правонарушение, касающееся долевого участия в строительстве, которое рассмотрела судья Ленинского районного суда г. Тамбова Воронцова Е.С.. Юриисконсульт ООО «Капитал» Тохтуева И.А. подала жалобу на постановление Управления государственного строительного надзора Тамбовской области (далее – УГСН ТО) по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 14.28 КоАП РФ, согласно которому должностное лицо юриисконсульт ООО «Капитал» Тохтуев И.А. признан виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного указанной статьей, с назначением административного наказания в виде административного штрафа в размере 5000 рублей. Данное дело суд передал в другой суд, согласно правилам соблюдения подведомственности¹. Однако неоднократный факт применения указанного административного наказания свидетельствует о том, что данная норма весьма востребована, а многочисленные попытки ее обжалования указывают на то, что административно-правовые нормы, наказывающие за нарушение законодательства в сфере долевого участия в строительстве, требуют доработки.

Так же существуют нормы уголовно-правового характера, устанавливающие ответственность в сфере долевого участия в строительстве. Следует обратить внимание на следующие далее примеры.

¹ Определение Ленинского районного суда г. Тамбова 12-79/2017 от 14.04.2017 г. по делу № 12-79/2017 // URL: http://sudact.ru/regular/doc/8Qds18DPt8VI/?regular-txt=®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+д+олевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28КОАП%29®ular-doc_type=®ular-date_from=01.01.2012®ular-date_to=21.05.2017®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_=1495355525067 (дата обращения 12.05.2017)

Прикубанский районный суд г. Краснодара рассмотрел материалы уголовного дела в отношении Ведерникова И.В., обвиняемого в совершении преступлений предусмотренных ч. 3 ст. 159. В судебном заседании адвокат заявил ходатайство о переквалификации действий своего подзащитного с ч. 3 ст. 159, на ч. 1 ст. 200.3 УК РФ, суд удовлетворил указанное ходатайство и вынес постановление о прекращении уголовного дела, в связи с истечением срока давности уголовного преследования, так как преступление, квалифицируемое по ст. 200.3 УК РФ, является преступлением небольшой тяжести, а с момента совершения подсудимым преступных действий прошло более двух лет¹.

Второй пример из уголовного судопроизводства апелляционной инстанции. Верховный Суд Республики Башкортостан (далее – ВС РБ) рассмотрел апелляционное представление заместителя прокурора г. Салавата Майстренко М.В. и дополнения к нему прокурора г. Салавата, апелляционные жалобы осужденного Кайгулова Р.Х., его адвоката Шайгарданова Р.Р., и сорока двух потерпевших. В жалобе высказывается просьба о снижении наказания или переквалификации совершенного преступления по ст. 200.3 УК РФ. Однако в результате рассмотрения дела, преступление было квалифицировано ч. 3 ст. 159.4 УК РФ². Рассмотрение

¹ Постановление Прикубанского районного суда г. Краснодара (Краснодарский край) № 1-804/2016 от 09.11. 2016 г. по делу № 1-804/2016 // URL: http://sudact.ru/regular/doc/BD091ucwcm8/?regular-txt=®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=Статья+200.3.+Привлечение+денежных+средств+граждан+в+нарушение+требований+законодательства+Российской+Федерации+об+участии+в+долевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28УК+РФ%29®ular-doc_type=®ular-date_from=01.01.2012®ular-date_to=21.05.2017®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_=1495354399106 (дата обращения 12.05.2017)

² Апелляционный приговор Верховного Суда Республики Башкортостан № 22-12558/2016 22-627/2017 от 15.02.2017 г. по делу № 22-12558/2016 // URL: http://sudact.ru/regular/doc/zA2wH4uJ3omK/?regular-txt=®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=Статья+200.3.+Привлечение+денежных+средств+граждан+в+нарушение+требований+законодательства+Российской+Федерации+об+участии+в+долевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28УК+РФ%29®ular-doc_type=®ular-date_from=01.01.2012®ular-

уголовной практики показало, что статья о привлечении денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на данный момент не получила широкого применения, а так же хотелось бы заметить, что наказание, которое в ней предусмотрено, слишком мало и несоразмерно с потерями потерпевших в сфере долевого строительства.

Итак, рассмотрение нескольких примеров из судебной практики, наталкивает на вывод о том, что практика в данной сфере имеет достаточно разрозненный характер, многие дела судьям приходится решать по аналогии с другими нормами права, норм, в точности определяющих реально существующие составы проступков и преступлений не хватает, как следствие, нарушение уже существующих норм права продолжается. Хотя не заметить тот факт, что после введения уголовной ответственности за незаконное привлечение денежных средств застройщиками подобных нарушений стало значительно меньше, было бы не справедливо.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Занятие разработано для студентов средней образовательной организации, для специальности 40.02.01 «Право и организация социального обеспечения».

Курс (дисциплина): Жилищное право.

Раздел (тема) курса: Сделки с жилыми помещениями.

Тема занятия: Договор участия в долевом строительстве.

Форма занятия: лекция.

Методы: словесные (объяснение, рассказ, беседа), наглядные (нормативные документы), репродуктивные (ответы на вопросы), информационно-обобщающие.

Средства обучения (раздаточный материал): Жилищный кодекс РФ, ФЗ «Об участии в долевом строительстве», образец договора долевого участия в строительстве жилого многоквартирного дома.

Цель занятия: изучить теоретико-правовые аспекты договора участия в долевом строительстве.

Задачи занятия:

1. Обучающие: ознакомиться с основными понятиями по теме, изучить теоретико-правовые основы участия в долевом строительстве жилых помещений, дать правовую характеристику договора долевого строительства;

2. Развивающие: способствовать развитию умений учащихся обобщать полученные знания, проводить анализ нормативно-правовых актов и юридических документов, касающихся долевого участия, делать необходимые выводы;

3. Воспитывающие: создание условий, обеспечивающих воспитание стремления тщательно анализировать содержание договора участия в долевом строительстве.

План занятия (80 мин.)

1. Организационная часть (10 мин.).

1.1. Цель (2 мин.).

1.2. Актуальность (8 мин.).

2. Основное содержание занятия (60 мин.).

2.1. Понятие и сущность участия в долевом строительстве как одного из способов приобретения права собственности на жилые помещения (15 мин.).

2.2. Жилые помещения, как объект долевого строительства (15 мин.).

2.3. Существенные условия договора долевого строительства. (10 мин.).

2.4. Права и обязанности сторон по договору долевого участия в строительстве (20 мин.)

3. Подведение итогов (10 мин.).

3.1. Закрепление материала, изученного на занятии (8 мин.).

3.2. Общий вывод (2 мин.).

Ход занятия.

1. Организационная часть.

Приветствие. Проверка присутствующих по журналу группы.

Цель данного занятия: изучить теоретико-правовые аспекты договора участия в долевом строительстве.

Задачи: 1 – изучить понятие и сущность участия в долевом строительстве как одного из способов приобретения права собственности на жилые помещения; 2 – рассмотреть жилые помещения, как объект долевого строительства; 3 – проанализировать существенные условия договора долевого строительства; 4 – определить права и обязанности сторон по договору долевого участия в строительстве; 5 – закрепить изученный материал.

Актуальность темы обусловлена тем, что на данный момент рынок недвижимости насыщен предложениями о долевом участии, а так же постоянно растущей потребностью населения в новой жилплощади.

2. Основное содержание занятия.

2.1. Понятие и сущность участия в долевом строительстве как одного из способов приобретения права собственности на жилые помещения.

Согласно ст. 4 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»:

По договору участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) 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.

По юридической природе договор участия в долевом строительстве:

- 1) консенсуальный (порождает гражданские права и обязанности с момента достижения сторонами соглашения; последующая передача вещи или совершение иных действий осуществляется уже с целью их исполнения, договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации);
- 2) возмездный (предусматривает определенную плату);
- 3) синаллагматический (взаимнообязывающий, каждое из двух встречных обязательств является условием для другого; опосредует обмен встречными обязательствами)¹.

¹ Корнеева И. Л. Жилищное право: учебник и практикум для СПО. М., 2016. С. 281-282.

Субъекты договора участия в долевом строительстве:

1) застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

2) участник долевого строительства (он же – дольщик) – юридическое или физическое лицо, вкладывающее денежные средства в строительство (создание) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с целью получения в собственность жилых или нежилых помещений в указанных объектах¹.

Форма договора участия в долевом строительстве:

Статья 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» устанавливает, что договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.2. Жилые помещения, как объект долевого строительства.

Жилое помещение – это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, то есть отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, и иным требованиям законодательства. Жилые помещения делятся на три вида: жилой дом (часть жилого дома), квартира (часть квартиры), комната.

В соответствии с ФЗ «Об участии в долевом строительстве», объект долевого строительства – это жилое или нежилое помещение, подлежащее

¹ Корнеева И. Л. Жилищное право: учебник и практикум для СПО. М., 2016. С. 284.

передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Таким образом, если говорить только о жилых помещениях, предметом ДДУ может быть квартира, часть квартиры или комната в строящемся многоквартирном доме, в жилом доме блокированной застройки (таунхаус), состоящим из трех и более блоков, в случае привлечения для строительства такого дома денежных средств граждан и юридических лиц, согласно п. 2.3 ст. 1 ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, а так же содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений этого дома¹.

Жилые дома блокированной застройки (таунхаусы) – это малоэтажные здания, с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования, что установлено Градостроительным кодексом РФ. В основном каждая из квартир таунхауса имеет свою собственную парковку и отдельный выход на улицу, в них обычно не бывает помещений общего пользования. Таунхаусы обычно расположены на одном земельном участке, а также

¹ *Шаранов В.В.* Комментарий к Федеральному закону от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Специально для системы ГАРАНТ, 2015. // URL: <http://base.garant.ru/57204452/>

соединены в одну секцию в физическом смысле, при проектировании и строительстве часто применяются общие инженерно-технологические решения для всех квартир, например единая система вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения и т.д. Что позволяет их скорее отнести к многоквартирным домам, чем к индивидуальным жилым домам, поэтому их правовой статус в п. 2.3 ст. 1 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» приравнивается к статусу многоквартирного дома¹.

2.3. Существенные условия договора долевого строительства.

К существенным условиям данного договора относятся (п. 4 ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве»):

- 1) предмет договора;
- 2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- 3) цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
- 4) гарантии качества на объект долевого строительства;
- 5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

При отсутствии в договоре условий, предусмотренных п. 4 ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве», такой договор считается незаключенным².

2.4. Права и обязанности сторон по договору долевого участия в строительстве.

Основные обязанности дольщика:

- 1) Заключение договора участия в долевом строительстве и зарегистрировать ДДУ в региональном отделении Росреестра.

¹ Шаранов В.В. Комментарий к Федеральному закону от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Специально для системы ГАРАНТ, 2015. // URL: <http://base.garant.ru/57204452/>

² Корнеева И. Л. Жилищное право: учебник и практикум для СПО. М., 2016. С. 285.

2) После государственной регистрации ДДУ выплатить застройщику оговоренную в договоре цену.

3) Дольщик должен принять квартиру после того, как застройщик направил ему заказным письмом или вручил лично под расписку уведомление о завершении строительства и необходимости принять объект. Делается это либо в сроки, указанные в договоре, либо в течение семи дней после получения уведомления.

4) В случае, если дольщик не исполнил или исполнил ненадлежащим образом свои обязательства по договору, он обязан оплатить застройщику предусмотренные законом и договором неустойки, штрафы или пени и возместить убытки.

5) Если дольщик уступает право на жилище, сделать он может это только после того, как уплатил цену договора, или переведя долг на нового участника долевого строительства одновременно с уступкой права. Уступка должна быть зарегистрирована в Росреестре, так же, как и ДДУ.

6) После того, как был подписан акт приема-передачи жилья, дольщик может зарегистрировать свое право собственности на данный объект¹.

Основные обязанности застройщика:

1) Застройщик обязан публиковать в СМИ и (или) сети Интернет проектную декларацию на объект долевого строительства.

2) При заключении первого ДДУ застройщик должен предоставить проектную декларацию в контролирующий орган и в орган, который осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также хранить ее оригинал и вносить в нее изменения, предписанные законом.

¹ Чермак Н.Л. Правовая природа договора участия в долевом строительстве и его место в системе гражданско-правовых договоров // Вестник МИЭП. 2016. № 1 (22). С. 66-69.

3) Застройщик обязан ознакомить любое обратившееся лицо с пакетом документов о себе. Это учредительные документы, свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года, аудиторское заключение за последний год деятельности. Точно также он должен предоставить документы и об объекте строительства (разрешение на строительство, технико-экономическое обоснование проекта, заключение экспертизы проектной документации, если она имеется, проектную документацию со всеми изменениями и документы, которые подтверждают права застройщика на земельный участок).

4) Застройщик имеет право использовать денежные средства дольщиков только для строительства объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.

5) Построить данный объект недвижимости, получить разрешение на его ввод в эксплуатацию и передать его дольщикам.

6) За месяц до срока передачи жилья направить заказным письмом или вручить лично под расписку дольщику уведомление о завершении строительства и необходимости принять объект.

7) Не позднее чем через десять рабочих дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию застройщик обязан передать это разрешение или заверенную у нотариуса копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8) При расторжении ДДУ застройщик обязан вернуть дольщику его денежные средства и пеню в порядке, установленном ФЗ № 214.

9) Обязательства застройщика считаются исполненными после того, как подписан акт приема-передачи объекта (или другого аналогичного документа).

Права дольщика:

1) Если застройщик привлекает денежные средства дольщиков, но не имеет на это право, дольщик может потребовать немедленного возврата принятых у него денег, уплаты процентов и возмещения убытков.

2) Если застройщик нарушил срок, в который должен был передать жилище, дольщик может требовать пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования от цены договора за каждый день просрочки. Если дольщик — физическое лицо, то пеню в двойном размере (2/300 ставки рефинансирования).

3) Если застройщик предоставил дольщику квартиру, но она выполнена не так, как оговаривалось в договоре или с нарушением технических регламентов или проектной документации, дольщик вправе потребовать, чтобы:

- а) застройщик за свой счет и в разумные сроки устранил все недостатки,
- б) застройщик уменьшил цену договора,
- с) застройщик возместил дольщику расходы по самостоятельному устранению недостатков.

4) Дольщик может потребовать, чтобы застройщик составил акт о несоответствии объекта строительства требованиям качества и отказаться подписывать акт приема-передачи до тех пор, пока застройщик не устранил недочеты.

5) Дольщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения ДДУ, если:

- а) застройщик не исполняет свои обязательства, которые оговорены в ФЗ «Об участии в долевом строительстве» и ДДУ;
 - б) существенно нарушил требования к качеству объекта.
- б) ДДУ можно расторгнуть и в судебном порядке, если:
- а) застройщик прекратил или приостановил строительство,
 - б) значительно изменил проектную документацию,

с) значительно изменил назначение общего имущества.

7) Дольщик может потребовать ознакомиться пакетом документов о застройщике и объекте строительства.

Права застройщика:

1) Застройщик имеет право заключать договоры участия в долевом строительстве и привлекать денежные средства после 14 дней с момента публикации проектной декларации в СМИ, сети Интернет и предоставлении ее в Росреестр.

2) Если дольщик не выполняет свои обязательства, застройщик имеет право расторгнуть ДДУ в одностороннем порядке.

3) Если дольщик нарушил срок внесения платежа, застройщик вправе получить неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4) Если дольщик без каких-либо оснований уклоняется от принятия объекта недвижимости в установленный срок или отказывается это делать, через два месяца застройщик вправе в одностороннем порядке составить акт передачи объекта.

5) Если контролирующий орган направил застройщику предписание, последний может обратиться в арбитражный суд, чтобы тот признал предписание недействительным.

6) Если застройщик сможет доказать, что недостатки, выявленные на объекте во время гарантийного срока, вызваны нормальным износом, неправильной эксплуатацией или ненадлежащим ремонтом, он не несет за них ответственность. Гарантийный срок для объекта — не менее пяти лет (за исключением технологического и инженерного оборудования, которое входит в состав такого объекта; его гарантийный срок — не менее трех лет).

3. Подведение общих итогов:

Вопросы для проверки:

1) Охарактеризовать ДДУ с точки зрения юридической природы.

2) Кто является субъектом и объектом ДДУ?

- 3) Дать определение понятию «жилое помещение».
- 4) Определить сходства и различия между многоквартирным жилым домом и таунхаусом.
- 5) Каковы существенные условия ДДУ?
- 6) Охарактеризовать права и обязанности дольщика.
- 7) Охарактеризовать права и обязанности застройщика.
- 8) Приведите примеры знания /или незнания изученного материала в вашей будущей профессиональной деятельности.
- 9) Каким образом могут использоваться полученные знания лично вами?

Общий вывод по изложенному материалу.

Таким образом, при покупке квартиры по договору долевого участия покупатель практически становится соинвестором строительства дома. Что несет определенные риски, но тщательная проверка документов застройщика, внимательное отношение к содержанию договора, а так же исполнение принятых сторонами обязательств может обеспечить соблюдение законных прав обеих сторон и успешное приобретение права собственности на жилое помещение.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования представляется возможным сделать ряд выводов и предложений, имеющих важную роль для совершенствования гражданского и жилищного законодательства.

В ходе исследования нормативных правовых актов, регулирующих рассматриваемый вопрос, было выявлено, что договор об участии в долевом строительстве (ДДУ) не упомянут ни в Гражданском кодексе РФ, ни в Жилищном кодексе РФ, хотя является сделкой гражданско-правового характера в сфере жилищных правоотношений. Основным нормативным правовым актом, регулирующим долевое строительство, является Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», что касается Гражданского кодекса РФ, можно сказать, что по отношению к договору участия в долевом строительстве применяются только общие положения о договоре и нормы-анalogии. Указанные упущения являются достаточно серьезными и требуют доработки на законодательном уровне, возможно стоит упразднить ФЗ «Об участии в долевом строительстве», путем распределения его норм в Гражданский и Жилищный кодексы РФ, а именно – нормы общего характера – в ГК РФ, а специальные нормы, устанавливающие ответственность за их нарушение – в ЖК РФ.

Деятельность судов, затрагивающая долевое участие в строительстве, на сегодняшний день весьма разрозненна и неустойчива, при ее анализе возникает впечатление о некой растерянности судов, так как установленные в настоящее время нормы не позволяют в полной мере верно квалифицировать происходящие в сфере долевого строительства события. Так до сих пор многие так называемые «обманутые дольщики», находятся в ловушке, не имея возможности вернуть вложенные средства или получить объект, на правообладание которым они претендуют согласно договорам участия в

долевом строительстве тех или иных объектов недвижимости. Кроме того, в связи с недоработкой нормативно-правовой базы о долевом участии в строительстве, застройщики до сих пор используют многочисленные «серые схемы» для получения денежных средств от граждан, однако в последние годы прослеживается тенденция по устранению подобных лазеек, а следовательно, обман дольщиков с каждым годом становится все более невыгодным для застройщиков и они все чаще предпочитают законный способ привлечения инвестиций в возведение объектов недвижимости.

В связи со стремительным ростом численности населения вопрос о приобретении права собственности на жилые помещения является как нельзя более актуальным. На сегодняшний день долевое участие в строительстве посредством заключения ДДУ уже является одним из самых востребованных способов приобретения прав на жилье, следовательно, в случае дальнейшего развития и совершенствования правовых норм в этой сфере, указанный способ имеет весьма достойные перспективы по прочному укреплению на рынке недвижимости.

Анализ теоретико-правовых основ договора участия в долевом строительстве выявил ряд терминов, требующих дефинитивного закрепления в нормативных правовых актах федерального значения. Такие термины, как «участник долевого строительства», «многоквартирный дом» и «жилой дом блокированной застройки» многократно встречаются в жилищно-правовых нормах, но поиск их определений является весьма затруднительным, так как в статьях, перечисляющих основные понятия, указанные термины отсутствуют, в связи с чем, возникает разрозненность в их толковании. Поэтому целесообразно обозначить их в ст. 2 ФЗ «Об участии в долевом строительстве», либо в ст. 1 Градостроительного кодекса РФ в виде дефинитивных норм:

1. Участник долевого строительства – юридическое или физическое лицо, осуществляющее вложение денежных средств в строительство (создание) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на

основании договора участия в долевом строительстве с целью получения права собственности на объект долевого строительства.

2. Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

3. Жилой дом блокированной застройки – это малоэтажное здание, с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

В ходе выполнения выпускной квалификационной работы была достигнута поставленная цель, и выполнены необходимые задачи.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием от 12 декабря 1993) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 07.03.2017) // Российская газета. 2004. 30 января.

Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 31.01.2016) // Российская газета. 2005. 12 января.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001г. № 195-ФЗ (в ред. от 02.06.2016г.) // Российская газета. 2001. 31 декабря.

Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 № 63-ФЗ (в ред. от 17.04.2017) // Российская газета. 1996. 18 июня.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 03.07.2016) // Российская газета. 2004. 31 декабря.

Федеральный закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 03.07.2016) // Российская газета. 2015. 17 июля.

Федеральный закон от 21 июля 1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 03.07.2016) // Российская газета. 1997. 30 июля.

Закон РФ от 04 июля 1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в ред. от 16.10.2012) // Бюллетень нормативных актов. 1992.

Указ Президента РФ от 10 июня 1994 № 1181 «О мерах по обеспечению достройки не завершенных строительством жилых домов» // Российская газета. 1994. 15 июня.

Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2011 № 1235 «О порядке предоставления жилого помещения в собственность отдельным категориям граждан» // Российская газета. 2012. 18 января.

Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (в ред. от 02.08.2016) // Российская газета. 2006. 10 февраля.

Приказ Минэкономразвития России от 10 декабря 2015 № 931 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2016. 13 июня.

Судебная практика

Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 апреля 2017 г. по делу № А32-27031/2016 по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Западный город» к Департаменту по надзору в строительной сфере Краснодарского края об оспаривании решения о привлечении к административной ответственности // URL: http://sudact.ru/vsrf/doc/NK7bxomrQzUx/?vsrf-txt=&vsrf-case_doc=&vsrf-lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+долевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28КОАП%29&vsrf-doc_type=&vsrf-

date_from=01.01.2012&vsrf-date_to=21.05.2017&vsrf-judge=&_ =1495352665181 (дата обращения 12.05.2017)

Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2016 г. по делу № А46-2178/2016 по заявлению акционерного общества «Первая инвестиционная компания - Западная Сибирь» о признании недействительным и отмене постановления Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области от 09.02.2016 № 47 о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частью 2 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях // URL: http://sudact.ru/vsrf/doc/xqsxS3njxIYn/?vsrf-txt=&vsrf-case_doc=&vsrf-lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+долевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28КОАП%29&vsrf-doc_type=&vsrf-date_from=01.01.2012&vsrf-date_to=21.05.2017&vsrf-judge=&_ =1495352665181 (дата обращения 12.05.2017)

Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 25 июля 2016 г. по делу № А40-149133/2015 о признании незаконным и отмене постановления от 15.07.2015 № 2 о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частью 2 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях // URL: http://sudact.ru/vsrf/doc/uadC6C6mqLoT/?vsrf-txt=&vsrf-case_doc=&vsrf-lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+долевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28КОАП%29&vsrf-doc_type=&vsrf-date_from=01.01.2012&vsrf-date_to=21.05.2017&vsrf-judge=&_ =1495352665181 (дата обращения 12.05.2017)

Апелляционный приговор Верховного Суда Республики Башкортостан № 22-12558/2016 22-627/2017 от 15 февраля 2017 г. по делу № 22-12558/2016 о рассмотрении в открытом судебном заседании апелляционного

представления заместителя прокурора г.Салавата Майстренко М.В. и дополнения к нему прокурора г.Салавата, апелляционной жалобы осужденного Кайгулова Р.Х., его адвоката Шайгарданова Р.Р. и потерпевших на приговор Салаватского городского суда Республики Башкортостан // URL: http://sudact.ru/regular/doc/zA2wH4uJ3omK/?regular-txt=®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=Статья+200.3.+Привлечение+денежных+средств+граждан+в+нарушение+требований+законодательства+Российской+Федерации+об+участии+в+долевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28УК+РФ%29®ular-doc_type=®ular-date_from=01.01.2012®ular-date_to=21.05.2017®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_=1495354399106 (дата обращения 12.05.2017)

Постановление Прикубанского районного суда г. Краснодара (Краснодарский край) № 1-804/2016 от 9 ноября 2016 г. по делу № 1-804/2016 о переквалификации действий обвиняемого // URL: http://sudact.ru/regular/doc/BD091ucwcim8/?regular-txt=®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=Статья+200.3.+Привлечение+денежных+средств+граждан+в+нарушение+требований+законодательства+Российской+Федерации+об+участии+в+долевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28УК+РФ%29®ular-doc_type=®ular-date_from=01.01.2012®ular-date_to=21.05.2017®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_=1495354399106 (дата обращения 12.05.2017)

Определение Ленинского районного суда г. Тамбова (Тамбовская область) № 12-79/2017 от 14 апреля 2017 г. по делу № 12-79/2017 о рассмотрении в открытом судебном заседании жалобы юрисконсульта ООО «Капитал» Тохтуева И.А. на постановление Управления государственного строительного надзора Тамбовской области от 27.03.2017 по делу об

административном правонарушении, предусмотренном ч.2 ст. 14.28 КоАП РФ // URL: http://sudact.ru/regular/doc/8Qds18DPt8Vl/?regular-txt=®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+долевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28КОАП%29®ular-doc_type=®ular-date_from=01.01.2012®ular-date_to=21.05.2017®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_=1495355525067 (дата обращения 12.05.2017)

Решение Самарского областного суда (Самарская область) № 21-703/2017 от 6 апреля 2017 г. по делу № 21-703/2017 о рассмотрении в открытом судебном заседании жалобы должностного лица – конкурсного управляющего ООО «<данные изъяты>» Губаревой Т.Н. на решение Ленинского районного суда г. Самары от ДД.ММ.ГГГГ по делу об административном правонарушении, предусмотренного ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ // URL: http://sudact.ru/regular/doc/am4KowhyW0oJ/?regular-txt=®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+долевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28КОАП%29®ular-doc_type=®ular-date_from=01.01.2012®ular-date_to=21.05.2017®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_=1495355525067 (дата обращения 12.05.2017)

Решение Апшеронского районного суда (Краснодарский край) № 2-100/2017 2-100/2017~М-6/2017 М-6/2017 от 6 февраля 2017 г. по делу № 2-100/2017 по иску Строительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Аметист» к Штильмарк Р.А., ООО «Аметист» о признании сделки недействительной // URL: http://sudact.ru/regular/doc/DsyWjGN4sOra/?regular-txt=®ular-case_doc=®ular-

lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+долевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28КОАП%29®ular-doc_type=®ular-date_from=01.01.2012®ular-date_to=®ular-workflow_stage=10®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_=1495358656638 (дата обращения 12.05.2017)

Решение Междуреченского городского суда (Кемеровская область) № 2-2856/2016 2-2856/2016~М-3292/2016 М-3292/2016 от 28 ноября 2016 г. по делу № 2-2856/2016 по иску Инспекции государственного строительного надзора Кемеровской области к Жилищно-строительному кооперативу «Известия» об истребовании документов, необходимых для осуществления проверки деятельности ЖСК, связанной с привлечением денежных средств членов кооператива для строительства многоквартирного жилого дома // URL: [http://sudact.ru/regular/doc/pVeUCQRXcCH6/?regular-txt=®ular-case_doc=®ular-](http://sudact.ru/regular/doc/pVeUCQRXcCH6/?regular-txt=®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+долевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28КОАП%29®ular-doc_type=®ular-date_from=01.01.2012®ular-date_to=®ular-workflow_stage=10®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_=1495358656638)

lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+долевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29+иных+объектов+недвижимости%28КОАП%29®ular-doc_type=®ular-date_from=01.01.2012®ular-date_to=®ular-workflow_stage=10®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_=1495358656638 (дата обращения 12.05.2017)

Постановление Гагаринского районного суда (город Севастополь) № 5-2098/2015 5-69/2016 от 21 января 2016 г. по делу № 5-2098/2015 об административном правонарушении, предусмотренном ч.1 ст.20.25 КоАП РФ, поступивший из Департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя, в отношении жилищно-строительного кооператива // URL: [http://sudact.ru/regular/doc/szRyiUQPF5IP/?page=6®ular-doc_type=®ular-](http://sudact.ru/regular/doc/szRyiUQPF5IP/?page=6®ular-doc_type=®ular-court=®ular-date_from=01.01.2012®ular-case_doc=®ular-lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+долевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29)

lawchunkinfo=Статья+14.28.+Нарушение+требований+законодательства+об+участии+в+долевом+строительстве+многоквартирных+домов+и+%28или%29

9+иных+объектов+недвижимости%28КОАП%29®ular-workflow_stage=10®ular-date_to=®ular-area=®ular-txt=&_=1495359433678®ular-judge= (дата обращения 12.05.2017)

Литература

Баринов Н. А. Комментарий к Федеральному закону от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2013. 222 с.

Бугаенко Н.В., Кратенко М.В. Судебная практика по гражданским делам. Споры о защите прав потребителей. М.: Юстицинформ, 2013. 392 с.

Бышов Д.В., Туршатова А.Е. Долевое строительство: правовые аспекты // Огарёв-Online. 2014. №2 (16). URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/dolevoe-stroitelstvo-pravovye-aspekty> (дата обращения: 15.05.2017)

Гражданское право: в 2 т. / ред. Б.М. Гонгало. Изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2017.

Гуреева М.А., Кудж О.В. Понятие и особенности договора участия в долевом строительстве // IN SITU. 2015. №4. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-i-osobennosti-dogovora-uchastiya-v-dolevom-stroitelstve> (дата обращения: 17.05.2017)

Демченко М.В., Виковищева Н.Н. Недостатки и пути совершенствования закона о долевом участии в строительстве // Молодой ученый. 2014. №8. С. 663-665.

Жилищное право: учебное пособие / А.П. Альбов, С.В. Николюкин. М.: ЮСТИЦИЯ, 2016. 176 с.

Жилищное право: учебник / ред. Г.Ф. Ручкина. М.: Юстиция, 2017. 370 с.

Жилищное право: учебник / ред. П.М. Филиппов. М.: Юриспруденция, 2016. 528 с.

Жилищный кодекс Российской Федерации: постатейный научно-практический комментарий / общ. ред. П.В. Крашенинникова. М.: Библиотечка РГ, 2013. 796 с.

Защита прав инвесторов в капитальном строительстве / ред. В.А. Баранов, О.Н. Петюкова. М.: Деловой двор, 2012. 192 с.

Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости. М.: КОНТРАКТ, 2013. 368 с.

Комментарии к КоАП РФ // URL: <http://www.kodap.ru/kommentarii>

Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: учебно-практический комментарий / ред. А.П. Сергеева. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2016. 451 с.

Комментарий к Федеральному закону от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» / Кайль А.Н., Оськина И.Ю., Лупу А.А., Вахрушева Ю.Н. М.: Юстицинформ, 2014. 426 с.

Комментарий к Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный) // URL: <http://docs.cntd.ru/document/420305782>

Корнеева И. Л. Жилищное право: учебник и практикум для СПО. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2016. 341 с.

Крашенинников П.В. Гражданский кодекс Российской Федерации. Общие положения о договоре: постатейный комментарий к главам 27–29. М.: Статут, 2016. 223 с.

Михайленко Е. М. Гражданское право. Общая часть: краткий курс лекций. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2014. 255 с.

Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав: практическое пособие / Е. А. Киндеева, М.Г. Пискунова. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2013. 806 с.

Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: проблемы правового регулирования. М.: Инфотропик Медиа, 2012. 193 с.

Рожков В.Л. Долевое участие в строительстве: проблемы и перспективы // Российское предпринимательство. 2015. № 19. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/dolevoe-uchastie-v-stroitelstve-problemy-i-perspektivy> (дата обращения: 17.05.2017)

Садовникова Г.Д. Комментарий к Конституции Российской Федерации (постатейный). 10-е изд., испр. и доп. М.: Юрайт, 2016. 194 с.

Чермак Н.Л. Правовая природа договора участия в долевом строительстве и его место в системе гражданско-правовых договоров // Вестник МИЭП. 2016. № 1 (22). С. 66-69.

Шарапов В.В. Комментарий к Федеральному закону от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Специально для системы ГАРАНТ, 2015. // URL: <http://base.garant.ru/57204452/>