

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

**ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ КАК СПОСОБ
ПРИБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ
ПОМЕЩЕНИЕ**

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

Идентификационный код ДР: 201

Екатеринбург 2019

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

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права
_____ А.А.Воронина
« ____ » _____ 2019г.

**ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ КАК СПОСОБ
ПРИБРЕТЕНИЯ ПРАВА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

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

Идентификационный код ДР: 201

Исполнитель:
студент группы ПВД-402

(подпись)

М.В. Райнчук

Руководитель:
канд. фил. наук

(подпись)

О.В.Шмурыгина

Нормоконтролер:
ст. преподаватель

(подпись)

К.А. Игишев

Екатеринбург 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....	6
1.1. Понятие долевого участия в строительстве.....	6
1.2. Правовой статус сторон в договоре об участии в долево строительстве.....	12
2. ЗАЩИТА ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	21
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	34
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА ПО ТЕМЕ ДР.....	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	55

ВВЕДЕНИЕ

Долевое строительство – это особая форма инвестиционной деятельности, а также одна из форм участия граждан в жилищном строительстве.

В последнее время в Российской Федерации данная форма приобретения жилья является наиболее актуальной. Данный способ приобретения жилья является для граждан наиболее экономически выгодным, поскольку, благодаря ему существует возможность приобрести недвижимость ниже рыночной стоимости.

Активность долевого строительства на рынке недвижимости во многом зависит от финансовой составляющей. В практике экономических отношений существует немало инструментов инвестирования. Но, несмотря на это в истории развития России насчитываются лишь единицы вариантов развития в данном вопросе. Из всего множества в стране актуальны государственные целевые программы, ипотечное кредитование и, конечно же, долевое строительство.

Перечисленные инструменты достаточно распространены как среди населения в целом, так и среди профессиональных участников рынка, но таковыми их сделала политика государства в жилищной сфере.

Несмотря на то, что долевое строительство является эффективным инструментом реализации прав граждан на жилое помещение и получил достаточно широкое распространение, а также регулируется Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ

(в ред. от 25.12. 2018)¹ (Далее – ФЗ № 214), это не гарантирует полную юридическую безопасность.

Данная система имеет совокупность проблем. Так, одной из таких проблем является риск разорения застройщика. Из-за этого участники долевого строительства теряют свои вложения или же увеличиваются сроки строительства.

Кроме того, нарушения в сфере долевого строительства почти всегда носят массовый характер, поскольку договор долевого участия в строительстве заключается с большим количеством граждан, которые в последствие страдают от недобросовестного застройщика. В связи с этим актуальность рассматриваемой темы не вызывает сомнений.

Предпринимая попытки устранения данных проблем, необходимо усовершенствовать механизм регулирования долевого участия в строительстве. В связи с этим можно сделать вывод о том, что принципиально важно знать и понимать объём прав, обязанностей и ответственности в сфере долевого строительства.

Актуальность выбранной темы обусловлена наличием пробелов в законодательстве в данном вопросе. Отсутствие единства в судебной практике и разъяснений уполномоченных органов приводит к нестабильности в экономической деятельности.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере приобретения права собственности на жилые помещения.

Предметом исследования являются правовые нормы, регулирующие рассматриваемые отношения, а также практика их применения.

Целью дипломной работы является анализ теоретико-практических основ участия в долевом строительстве, выявление проблем, а также внесения предложений по их решению.

Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

¹ Российская газета. 2004. 31 дек.

- проанализировать существующее законодательство по теме дипломной работы;
- раскрыть содержание понятия долевого участия в строительстве;
- исследовать субъекты долевого участия в строительстве;
- рассмотреть правовой статус сторон, участвующих в долевом строительстве;
- выявить возможные способы защиты прав участников долевого строительства;
- сформулировать предложения по совершенствованию законодательства.

Теоретическая основа исследования представлена трудами: Н.Л. Чермак, Е.Б. Козловой, П.В. Крашенинникова, В.Л. Рожкова, Н.Н. Куровой, П.В. Тараканова, Е.П. Гладневой, С.В. Рыбина, К.И. Кошуковой, О. Б. Гребенюк, Л.Г. Вальки, Н.А. Маштаковой.

Нормативную основу работы составляют Конституция Российской Федерации¹, Гражданский кодекс (часть первая) (далее ГК РФ)², 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 г. № 214 – ФЗ (далее ФЗ № 214), Градостроительный кодекс РФ³, Жилищный кодекс РФ (далее ЖК РФ)⁴.

Структура работы включает введение, две взаимосвязанные главы, анализ правоприменительной практики, методическую разработку, заключение, список использованных источников.

¹ Российская газета. 1993. 25 дек.

² Российская газета. 1994. 8 дек.

³ Собрание законодательства РФ. 2004. № 290. Ст. 16

⁴ Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1.1. Понятие долевого участия в строительстве

Анализ научных трудов различных юристов позволяет сделать вывод о том, что многие исследователи недостаточно конкретизированно рассматривали понятие о долевом участии в строительстве, а ограничились лишь рассмотрением особенностей и сравнением договора о долевом участии в строительстве с иными гражданско-правовыми договорами.

К примеру, К. Скловский подмечает, что договор долевого участия в строительстве считается однородным соглашением, который позволяет объединять в себе особенности других договоров. Договор долевого участия в строительстве является договором, нацеленным на привлечение денежных средств, инвестируемых участниками долевого строительства, в обмен на предоставление строящихся объектов недвижимости¹.

Характерной особенностью данных договоров является их выраженный обменный, ответный характер. Это договоры, в которых доминируют черты коллективной деятельности. Затем, автор весьма обоснованно исследует трудности исполнения обязанностей по договору долевого участия в строительстве, делает акцент на свойствах и признаках этого договора, однако уклоняется от его определения².

В. Бублик стремится отметить признаки договора долевого участия в строительстве при помощи сопоставления с договором простого товарищества. Щербинин А.Г. детально изучает особенности договора долевого участия в строительстве жилья для индивидуальных потребностей

¹Чермак 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.

²Козлова Е.Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости. М.: 2013. С. 211-213.

граждан и акцентирует признаки, конкретизирующие данный договор, а также анализирует проблемы, связанные с его государственной регистрацией, но не указывает на само определение договора долевого участия в строительстве.

Некоторые исследователи проводят анализ договора участия в долевом строительстве, полного и чёткого определения не дают, которое бы всесторонне отражало признаки понятия.

Наиболее обширное понятие определения договора участия в долевом строительстве даёт С. Фокин. Автор говорит о том, что это договор, по которому один субъект, участвующий в строительстве объекта недвижимости и обладающий правом на получение объекта или его части в собственность по окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию, обязуется передать на возмездной основе построенный объект недвижимости или его часть в собственность третьим лицам. В качестве оплаты за передаваемое право могут выступать любые средства, имеющие денежную оценку.

Е. Козлова считает, что под договором долевого участия в строительстве необходимо понимать следующее: это договор, по которому физические лица (участники долевого строительства) принимают долевое участие в строительстве определённого жилого дома путем сложения денежных средств, а юридическое лицо (застройщик) на привлеченные денежные средства реализует строительство, по окончании которого физические лица получают в собственность квартиру в многоквартирном доме¹. Предложенное Е. Козловой определение договора долевого участия в строительстве позволяет сделать вывод о том, что данный договор может применяться только при оформлении жилищных отношений. Данное

¹Гуреева М.А., Кудж О.В. Понятие и особенности договора участия в долевом строительстве // IN SITU. 2015. № 4. С. 15.

обстоятельство не учитывает в полной мере сферу применения рассматриваемого договора.

Следовательно, договор участия в долевом строительстве можно применять и при возведении иных объектов недвижимости, например, объектов здравоохранения, культуры и т. д. Но для этого нужно учитывать, что застройщиком, привлекающим денежные средства граждан для строительства, может являться не только юридическое лицо, но и индивидуальный предприниматель. С другой стороны, застройщиком может быть не только юридическое лицо.

Непонятым становится вопрос о том, в какой форме участники долевого строительства должны участвовать в процессе. Необходимо учитывать, что объект, предназначенный для передачи в собственность на возмездной основе третьим лицам возможен только в случае, если лицо, участвующее в строительстве, вступит в права собственности. В связи с этим остается неразрешенной задача о том, чем отличается определение договора участия в долевом строительстве от определения договора купли-продажи недвижимости, полученной в будущем, или от договора строительного подряда¹.

Изучение договора долевого финансирования строительства жилья проводят А.О. Аполлонов, И.А. Еремичев, Э.Л. Страунинг. Под определением данного договора они имеют ввиду соглашение, по которому одна сторона – физическое лицо, обязующее предоставлять денежные средства для строительства жилого дома другой стороне – застройщику, а застройщик обязуется выполнять подрядные и субподрядные работы по строительству жилья, оказывать гражданину совокупность услуг, обеспечивающих указанный процесс, и по завершении строительства передать квартиру в назначенный срок.

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

Такая формулировка не в полной мере отражает признаки договора участия в долевом строительстве. В частности, вызывает сомнение возможность застройщика производить субподрядные работы, так как на нем лежит обязанность выполнения не части строительных работ, а их полного объёма. Также возникает вопрос о том, какие услуги должен оказывать застройщик и возможно ли применение договора участия долевого строительства при возведении нежилых зданий.

Также стоит обратить внимание на отсутствие разграничения договоров долевого участия в строительстве от договора простого товарищества в Обобщении Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа практики рассмотрения споров о защите права собственности. В этом постановлении указывается на широкое применение в предпринимательской деятельности договора простого товарищества при совместном долевом строительстве¹.

Отсутствие единства судебной практики привело к сведению договора участия в долевом строительстве к иным гражданско-правовым конструкциям. Договор участия в долевом строительстве имеет сложную юридическую составляющую, т.к. сочетает элементы различных договоров, однако является самостоятельным по своей конструкции. Данная самостоятельность договора долевого участия в строительстве обусловлена многочисленными факторами.

Во-первых, проанализировав определение договора участия в долевом строительстве, можно выделить его самостоятельный предмет. В широком смысле речь пойдет о создании объекта долевого строительства в виде жилого или нежилого помещения и передачи участнику долевого строительства этого объекта.

¹Бышов Д.В., Туршатова А.Е. Долевое строительство: правовые аспекты // Финансы и право. 2014. № 2 (16). С. 12.

Во-вторых, ФЗ № 214 содержит определение договора участия в долевом строительстве. По этому договору «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».

В-третьих, характерной чертой договора участия в долевом строительстве выступает наличие императивных правил, связанных с обеспечением исполнения обязательства застройщика. Усматриваются особые нормы о гражданско-правовой ответственности в форме уплаты неустоек, возмещения убытков и взыскания процентов за несвоевременное пользование чужими денежными средствами

В-четвертых, помимо предмета договор участия в долевом строительстве имеет ряд таких существенных условий как цена договора, срок и порядок ее уплаты, объект долевого строительства и срок его передачи, гарантийный срок¹.

Определение договора участия в долевом строительстве, которое закреплено в законодательстве, имеет не четкую формулировку и выглядит не совсем удачно. Лицо, которому застройщик передает объект долевого строительства, указано не конкретно. Отмечается, что это лицо является участником долевого строительства. Но, с другой стороны, и застройщик также является участником долевого строительства. Подрядчик тоже может быть участником долевого строительства, в случае если строительство невозможно осуществить силами застройщика. В связи с этим присутствует

¹Рожков В.Л. Долевое участие в строительстве: проблемы и перспективы // Российское предпринимательство. 2015. № 19. С. 43.

неопределенность в вопросе об адресате передачи объекта долевого строительства и возникает путаница.

Сомнения вызывает тот факт, при котором получение лицензии на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию является особенностью данного договора. Следует учесть, что по договору строительного подряда существует примерно такая же процедура выполнения работ. Однако в определении договора строительного подряда (ст. 740 ГК РФ) подобного рода признак отсутствует.

Юристами не исключается, что это может быть обусловлено получением разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, которым занимается заказчик, а складывающиеся отношения являются второстепенными и их влияние на особенности договора является незначительным. Существенным признаком рассматриваемого договора нельзя считать получение разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта недвижимости.

Смысл договора участия в долевом строительстве сводится к тому, что одна сторона на привлеченные денежные средства обязуется самостоятельно или с привлечением третьих лиц, к примеру, участников акционерного общества, в обусловленный срок построить здание или сооружение и передать часть этого здания (сооружения) соразмерно внесенным денежным средствам другой стороне. Разрешения на ввод построенного объекта недвижимости в эксплуатацию, как признак договора, его сущности не отражает, а следовательно, не может быть использован при определении¹.

Проанализировав основные признаки договора, представляется возможным сформулировать его определение. Договор участия в долевом строительстве – это соглашение, по которому застройщик, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется лично или с привлечением

¹Курова Н.Н. Тараканов П.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы // Научные ведомости. 2016. № 10 (231). С. 124.

иных лиц в обусловленный срок на переданные ему заемные (личные) денежные средства граждан и (или) юридических лиц (дольщиков) построить здание (сооружение), и после окончания строительства передать часть здания (сооружения) дольщикам пропорционально вложенным с их стороны денежным средствам, а дольщики обязуются принять часть здания (сооружения) в целях последующего оформления права собственности и оплатить деятельность застройщика.

Предложенное определение договора содержит все необходимые признаки, позволяющие разграничить рассматриваемый договор со смежными гражданско-правовыми конструкциями.

1.2. Правовой статус сторон в договоре об участии в долевом строительстве

Договор об участии в долевом строительстве является основанием возникновения прав и обязанностей сторон данного договора, которые являются важной частью любого обязательственного правоотношения. Субъективное право возникает вместе с правоотношением и не может оказаться вне его.

Как отмечает В. Н. Протасов, в правоотношениях большую роль играют субъективные права и юридические обязанности сторон. Они ставят субъекты в правовую зависимость друг от друга и оказывают влияние на поведение и отношения людей.

Сторонами в договоре об участии в долевом строительстве, согласно ФЗ № 214, являются застройщик и участник долевого строительства. У каждого из них существует определённый набор прав, которым соответствуют юридические обязанности другой стороны¹.

¹Протасов В.Н. Что и как регулирует право. М.: 1995. С. 28.

Согласно п. 1 ст. 2 ФЗ № 214, застройщик – это хозяйственное общество, независимо от его организационно правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с ФЗ № 214 для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство¹.

Так как конкретного понятия участника долевого строительства в тексте ФЗ № 214 не дано, представляется возможным вычленить его из ч. 1 ст. 1 ФЗ № 214, согласно которой, под участником долевого строительства понимается физическое или юридическое лицо, передающее свои денежные средства застройщику на основании договора об участии в долевом строительстве, для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, после исполнения которого, у участников долевого строительства возникает право собственности на объекты долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости.

Основным субъективным правом застройщика, которое можно выделить из текста ч. 1 ст. 3 ФЗ № 214, является право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости. Этому субъективному праву застройщика соответствует юридическая обязанность участника долевого строительства, установленная в ч. 1 ст. 4 ФЗ № 214, согласно которой участник долевого строительства в соответствии с заключаемым им договором обязан уплатить застройщику обусловленную договором цену.

¹Тарановский Ф.В. Энциклопедия права. СПб.: 2001. С. 157.

В соответствии с ФЗ №214: договор об участии в долевом строительстве является возмездным, поэтому цена договора является одним из его основных условий. В п.3 ч. 4 ст. 4 указанного закона сказано, что цена договора, сроки и порядок её уплаты должны содержаться в договоре участия в долевом строительстве в качестве существенных условий. В ином случае такой договор считается не заключённым, что сказано в ч. 5 ст. 4 ФЗ № 214.

В ч. 1 ст. 5 ФЗ № 214 закреплено понятие цены договора об участии в долевом строительстве, где под ценой понимается размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Элементы, составляющие цену договора, могут быть в виде суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание объекта) долевого строительства или в виде денежных средств на оплату услуг застройщика.

Пунктом 2 ст. 5 ФЗ № 214 установлены конкретные ограничения, при которых возможно изменение цены. То есть цена договора может быть изменена исключительно по соглашению сторон и только в случае, если это прямо указано в договоре. Также, при увеличении цены договора застройщик должен будет уплатить отчисления в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению. Важным моментом является то, что строительство очень сложный и трудоемкий процесс, и в силу различных обстоятельств, может уменьшиться или увеличиться площадь объекта долевого строительства, цена на строительные материалы и конструкции, а также могут измениться сроки исполнения обязательств. Если в положении договора не предусмотрено изменение стоимости договора, то застройщик не имеет права её изменить даже в случае превышения размера построенного объекта.

В соответствии с ч. 3 ст. 5 ФЗ № 214 уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами, неделями. Таким

образом, предполагается, что для исполнения обязанности по оплате цены договора, участник долевого строительства обязан уплатить застройщику денежные средства, в размере и сроки, установленные договором об участии в долевом строительстве. Если участник долевого строительства не выполнит своей обязанности по уплате цены договора застройщику, то ему предоставлено право одностороннего отказа от исполнения договора¹.

Данное право представлено в соответствии с ч. 4. ст. 5 ФЗ № 214 согласно которой, при наличии просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, когда в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа.

А также в силу ч. 5 ст. 5 ФЗ № 214 при систематическом нарушении участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, когда в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, застройщик будет иметь право одностороннего отказа от исполнения договора.

Односторонний отказ от исполнения обязательств по договору обоснован, поскольку данный отказ даст возможность застройщику в самые короткие сроки расторгнуть договор с участником долевого строительства, так как он не способен выполнить обязанность по оплате объекта долевого строительства, следствием чего будет обеспечен приток денежных средств от нового добросовестного дольщика для создания полноценного объекта недвижимости, в состав которого входит указанный объект долевого строительства. На данном этапе субъективные права застройщика по

¹*Евстратова Н.К.* Последствия и риски одностороннего отказа застройщика от договора долевого участия в строительстве // Имущественные отношения в РФ. 2013. № 1 (136). С. 84.

договору участия в долевом строительстве заканчиваются, и остается одна юридическая обязанность участника долевого строительства.

Рассматривая такую юридическую обязанность участника долевого строительства, по принятию объекта долевого строительства, можно сделать вывод о том, что она соответствует не праву застройщика, а является встречной его обязанностью по передаче дольщику качественного объекта долевого строительства в установленный договором срок¹.

Так на застройщика, возложена обязанность передать объект долевого строительства в срок, указанный в договоре после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Такой срок, в силу п. 2 ч. 4 ст. 4 ФЗ № 214 должен содержаться в договоре об участии в долевом строительстве, в противном случае, согласно ч. 5 ст. 4ФЗ № 214 такой договор будет являться незаключенным.

Часть 3 ст. 6 ФЗ РФ № 214 указывает на то, что, в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

Передача объекта долевого строительства застройщиком может быть осуществлена лишь только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного объекта – положения ч. 1 ст. 4 ФЗ № 214. В соответствии ч. 1 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ указано, что

¹*Евстратова Н.К.* Практика применения договора долевого участия в строительстве и предварительного договора // Государство и право. 2014. № 7 (154). С. 95.

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, удостоверяющий выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации¹.

Ко всему прочему застройщик должен передать объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, а также градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям. К иным обязательным требованиям будет относиться: передача инструкции по эксплуатации объекта строительства, которая обязательно должна содержать достоверную информацию о правилах и способах эффективного и безопасного использования данного объекта; передача информации о сроках службы объекта и входящих в его состав элементов отделки; передача информации о системах инженерно-технического обеспечения.

В ч. 1 ст. 4 ФЗ РФ № 214 указано, что на участника долевого строительства также возложена юридическая обязанность, согласно которой участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости².

Частью 1 ст. 8 ФЗ РФ № 214 установлено, что объект долевого строительства принимается по передаточному акту, подписываемым сторонами или иному документу о передаче объекта долевого строительства. Данный акт обязательно должен содержать дату передачи объекта долевого строительства, основные характеристики передаваемого помещения, также, по соглашению и усмотрению сторон, может указываться иная информация.

¹*Ивашко Я.В.* Организация учёта жилищного строительства у застройщика // Бухгалтерский учёт и аудит. 2017. № 7. С. 100.

²*Демченко М.В., Виковищева Н.Н.* Недостатки и пути совершенствования закона о долевом участии в строительстве // Молодой ученый. 2014. № 8. С. 663-665.

Часть 4 ст. 8 ФЗ № 214 гласит, что участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, предусмотренный договором, или, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения, если срок не установлен.

Нужно указать, что передача объекта долевого строительства, согласно ч. 2. ст. 8 ФЗ № 214, может осуществляться не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости.

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 договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства¹.

Таким образом, участник долевого строительства приступает к приемке объекта долевого строительства исключительно после получения письменного извещения от застройщика о готовности объекта и основным критерием к принятию объекта является его качество, то есть, согласно ч. 1 ст.7 ФЗ № 214 соответствие условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. К тому же, на момент

¹Демченко М.В., Виковищева Н.Н. Там же. С. 666.

направления застройщиком указанного извещения, должно быть получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию¹.

Согласно ч. 6 ст. 8 ФЗ № 214, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (если иное не установлено договором) в предусмотренный срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случаев обоснованного отказа) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства).

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных ч. 6 ст. 8 одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, когда застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

На первый взгляд данная норма соответствует происходящей действительности и позаимствована из статьи 753 ГК РФ, регулирующая сдачу и приемку работ по договору строительного подряда, части 4, устанавливающей, что сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, который подписывается обеими сторонами.

¹*Черейкин Н.М.* Юридические новеллы в уступке права требования в договоре долевого участия при строительстве многоквартирных домов // Государство и права. 2012. № 12. С. 5.

Если одна из сторон отказывается от подписания акта, в нем делается отметка об этом, тогда акт подписывается другой стороной. Суд может признать односторонний акт сдачи или приемки результата работ недействительными лишь в том случае, если мотивы отказа от подписания акта будут признаны обоснованными.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что согласно ФЗ № 214 не всегда праву застройщика соответствует юридическая обязанность участника, в данном федеральном законе установлены случаи, когда юридическая обязанность одной стороны соответствует встречной юридической обязанности другой стороны договора¹.

¹ Рыбин С.В. Правовой статус сторон договора об участии в долевом строительстве многоквартирных домов // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 1. С.76.

2. ЗАЩИТА ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Согласно ч. 1 ст. 1 ФЗ № 214 участником долевого строительства является гражданин или юридическое лицо, денежные средства которых привлекаются для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Известно, что в последнее время интенсивными темпами развиваются отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц. Но, как и в любых правоотношениях между их участниками имеются определенные неурегулированные вопросы.

В первую очередь, это связано с тем, что в нормативной базе отсутствует надлежащий уровень гарантий прав участников долевого строительства и обеспечения исполнения обязательств застройщиков перед дольщиками¹.

Также необходимо отметить тот факт, что правонарушения по отношению к участникам долевого строительства, носит, как правило, массовый характер, поскольку из-за недобросовестных застройщиков страдает большое количество граждан.

Еще одной достаточно важной проблемой для участников долевого строительства являются «фирмы-однодневки». Данные фирмы создаются с целью сбора средств от физических лиц, после чего объявляют себя банкротом и исчезают с незаконно добытым путём деньгами граждан - участников долевого строительства².

Несмотря на то, что существующий ФЗ № 214 призван регулировать деятельность застройщиков, это не гарантирует того, что данный закон будет исполняться. Поэтому возникает острая необходимость в создании строгих

¹Кузьмина О.А. Расторжение договора участия в долевом строительстве: правовые механизмы, предусмотренные государством // Армия и общество. 2015. № 10. С. 9.

²Куприянова Е.А. Проблемы недействительности договора долевого участия в строительстве // Вестник Московского университета МВД России. 2017. № 9. С. 136.

регуляторов современного законодательства в сфере недвижимости. Для этого необходимо сформировать чёткий механизм защиты прав граждан.

В настоящее время государство работает над совершенствованием уже имеющихся норм, регулирующих отношения сторон в договоре об участии в долевом строительстве.

Так, были введены изменения в порядке страхования договора об участии в долевом строительстве, был сформирован компенсационный фонд, определенной корректировке подверглись требования к организациям-застройщикам, информация о строительстве теперь должна находиться только в открытом доступе, а также появились специальные условные счета, предполагающие учёт имущества, денежных средств и документов до наступления определенных обстоятельств или выполнения обязательств по договору, иначе говоря – эскроу-счета¹.

Также в новой редакции ФЗ № 214 предусмотрена гарантия для дольщиков в виде запрета для застройщика использования денежных средств не по назначению, а именно на цели, которые никак не связаны со строительством объекта недвижимости. Если же застройщик нарушит данную обязанность, то ответственность понесет непосредственно руководитель организации-застройщика, а также главный бухгалтер данной организации.

Ещё одной гарантией прав участников долевого строительства является страхование ответственности застройщика. Согласно ст. 15.6 ФЗ № 214 застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору.

¹Кузьмина О.А. Способы защиты прав при использовании правовых конструкций предварительных договоров участия в долевом строительстве и предварительных договоров продажи недвижимости // Проблемы экономики и юридической практики. 2016. № 21. С.120.

Стоит отметить, что данная норма касается только тех застройщиков, которые получили разрешение на строительство после 2014 года.

Выгодоприобретателями в данном случае будут являть участники долевого строительства. Если фирма-застройщик будет признана банкротом или наступит иной страховой случай, то дольщики должны будут получить денежную компенсацию¹.

К сожалению, на практике данный метод не всегда реализуется, поскольку не все застройщики готовы производить выплаты в угоду участников долевого строительства. Из этого следует, что данный вид гарантий не является стопроцентным. Кроме того, страхование ответственности застройщика является его правом, а не обязанностью.

Как уже отмечалось ранее, законодательство не стоит на месте и с 1 июля 2017 года в силу вступили изменения, касающиеся развития проектного финансирования строительства банком с использованием эскроу-счетов. Данные счета предназначены для того, чтобы сохранить денежные средства участников долевого строительства на специальном отдельном счёте.

Данный механизм является подобием страхования ответственности застройщика. В международной практике данная услуга имеет широкое распространение. В России это появилось сравнительно недавно, но уже успело зарекомендовать себя с положительной стороны.

Схема работы эскроу-счета выглядит следующим образом:

1. Участник долевого строительства обращается в банк с заявлением об открытии счёта;
2. Банк открывает специальный счёт для учёта денежных средств, которые были оставлены участником долевого строительства;
3. После выполнения условий договора банк выдает денежные средства застройщику.

¹*Верховцев О.А.* Перспективы развития сферы привлечения денежных средств граждан для финансирования строительства // Крымский научный вестник. 2017. № 5. С. 16.

Данный принцип схож с аккредитивом, но в работе эскроу-счетов имеются существенные преимущества.

Немаловажным является тот факт, что дольщик не может снять денежные средства с такого счёта, а также на данный счет поступают проценты от банка¹.

Благодаря таким счетам, банк способен обеспечить сохранность средств дольщиков до момента получения ими объекта строительства. Деньги, которые участники долевого строительства инвестировали в проект, будут получены застройщиком исключительно после предоставления передаточного акта в уполномоченный банк. Наличие одного профессионального кредитора, безусловно, будет являться положительным моментом, но существенным упущением останутся высокие процентные ставки. Поэтому, чтобы данный механизм был более оптимизированным, необходимо решить вопрос о снижении процентных ставок на кредит для застройщиков.

Таким образом, банк способствует застройщику в возведении многоквартирных домов посредством кредитования.

В настоящее время использование таких эскроу-счетов не является обязательным, но законодатель планирует сделать это с 1 июля 2019 года. Данный факт будет означать, что существенно повысится стоимость многоквартирных домов на первичном рынке недвижимости. Это, пожалуй, самый существенный недостаток данного механизма.

Гарантом прав и законных интересов участников долевого строительства является Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства. Данный фонд существует на основании Постановления правительства Российской Федерации от 07.10.2017 года № 1231 в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 года № 218-ФЗ «Об утверждении правил принятия решения публично-правовой

¹Верховцев О.А. Указ соч. С. 17.

компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием представленных средств в рамках такого финансирования¹.

Данный фонд имеет следующие задачи:

- реализация государственной жилищной политики;
- создание единого государственного компенсационного фонда;
- финансирование дальнейшего строительства объекта, строительство которого было приостановлено из-за банкротства застройщика повышение гарантии защиты прав и законных интересов участников долевого строительства;
- денежная компенсация дольщикам, которые пострадали от недобросовестного застройщика;
- повышение гарантии защиты прав и законных интересов участников долевого строительства.

Данный фонд является гарантом прав граждан- участников долевого строительства. Помимо вышеперечисленных задач фонд занимается ведением реестра фирм-застройщиков. В данном реестре участникам долевого строительства предоставляется возможность проверить всю возможную достоверную информацию о застройщике и его деятельности².

Это позволяет сохранить денежные средства дольщиков, которые смогут компенсировать им затраты на участие в долевом строительстве при банкротстве застройщика, а также повышается прозрачность деятельности застройщиков.

¹Собрание законодательства РФ. 2017. № 42. Ст. 6172.

²*Кошукова К.И.* Актуальные проблемы защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве // Молодой ученый. 2018. № 47. С. 85-87.

Но у него также существуют определённые недостатки, одним из которых является высокий взнос 1.2 % от стоимости объекта строительства. Это ведёт к возрастанию цены новостроек¹.

Законодателем применяются меры для защиты участников долевого строительства, но их недостаточно для решения проблемы ответственности застройщиков.

Несмотря на это, долевое участие в строительстве является, пожалуй, самым выгодным способом приобретения жилья для граждан.

Органами российской прокуратуры проводились проверки недобросовестных фирм – застройщиков, в ходе которых выявлялись многочисленные нарушения в сфере долевого строительства жилья.

Так, по данным Генеральной прокуратуры в 2016 году насчитывается 42,5 тысячи обманутых дольщиков. Из них только 537 граждан обратились в правоохранительные органы. Количество возбуждённых уголовных дел возросло в полтора раза с 2015 года.

Несомненно, что органы российской прокуратуры являются гарантами защиты прав дольщиков. С одной стороны, прокуратура осуществляет надзор за органами, которые контролируют осуществление привлечения денежных средств граждан. А с другой стороны, органы прокуратуры работают с обращениями граждан, чьи права и законные интересы были нарушены недобросовестными застройщиками².

Из судебной практики обращения прокурора в суд с требованием восстановить нарушенные права дольщиков, можно увидеть, что прокурор наделяется большим объёмом полномочий, нежели предусмотренных статьёй 45 ГПК РФ.

²Гребенюк О. Б. Обманутые дольщики, чьи жилищные права нарушены неисполнением договоров долевого участия, как специальный объект прокурорской деятельности Актуальные проблемы юридической науки и практики: взгляд молодых ученых: сборник статей. М.: 2012. Ч. 1. С. 63.

Так прокурор может обратиться с иском в суд в случаях, когда был пропущен срок сдачи многоквартирного дома с целью взыскания неустойки в интересах участника долевого строительства. Также это может быть отказ застройщика от своей обязанности признать право собственности участника долевого строительства на объект недвижимости и еще в одном случае, когда объект строительства не соответствует условиям договора.

Дабы повысить эффективность прокурорского надзора за деятельностью застройщиков, необходимо закрепить в ст. 45 ГПК реальные меры реагирования органов прокуратуры в сфере долевого участия в строительстве.

За каждое деяние гражданин, совершивший его, должен нести ответственность. Юридическая ответственность предусматривает наказание за ненадлежащее общественное поведение, которое нарушает права других физических лиц, следовательно, ее использование становится одним из главных методов защиты нарушенных интересов.

Говоря об ответственности в области долевого строительства можно выделить три вида юридической ответственности: гражданско-правовая, административная и уголовная. Согласно ст. 10 ФЗ № 214, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств, обязуется уплатить другой стороне неустойки, штрафы, пени и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В практике сложилась тенденция в большей степени рассматривать ответственность со стороны застройщика. Можно сказать, что у застройщика существует больше обязанностей, чем прав. ФЗ № 214 предусматривает для застройщика весомый перечень возможных нарушений, за которые для него последует соответствующая ответственность.

Гражданско-правовая ответственность наступает в равной степени при неисполнении своих обязательств по договору участия в долевом строительстве¹. Цивилисты дают следующее определение гражданско-правовой ответственности: правоотношение, которое выражается в виде неблагоприятных последствий имущественного и неимущественного характера со стороны правонарушителя, обеспеченных силами государственного принуждения и сопровождающиеся осуждением субъекта правонарушения.

Анализируя судебную практику, можно прийти к выводу о том, что самым распространённым нарушением со стороны застройщика является нарушение сроков передачи объекта участнику долевого строительства, либо сроков окончания строительства и сдачи объекта жилого строительства в эксплуатацию. Наряду с этим у застройщика существует ответственность в том случае, когда он заключил несколько договоров участия в долевом строительстве по отношению одной и той же квартиры. Также нередки случаи, когда застройщик уклоняется или отказывается от обязанности передать объект строительства после того как дом был сдан в эксплуатацию².

Государственная регистрация договора долевого участия в строительстве является обязательной, но застройщики не всегда добросовестны в этом вопросе, поэтому должны отвечать за уклонение от неё перед законом и судом.

Этот перечень является далеко не исчерпывающим. К частым правонарушениям условий договора долевого участия в строительстве также можно отнести: передача объекта долевого строительства в меньшем по объёму размере предусмотренного договором; односторонний отказ

¹Валыка Л.Г. Ответственность застройщика и защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве в свете изменения законодательства // Государство и право. 2016. № 19. С. 234.

²Ковалькова Е.Ю. Новые правила защиты прав и интересов участников долевого строительства // Вестник Костромского государственного университета. 2017. № 4. С. 250.

застройщика от выполнения обязательств без предусмотренных законом оснований; передача объекта с неустранимыми строительными дефектами.

В настоящее время в судах рассматриваются споры, которые касаются площади переданных дольщику помещений. В некоторых случаях, если площадь объекта долевого участия оказалась меньше договорной, суды могут отказывать в компенсации потерянной площади. Застройщики при подсчете площадей ориентируются на «Правила подсчета площадей квартир», изложенные в п. 2 приложения № 2 СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания»¹, которыми предусмотрена допустимая погрешность площади квартир в пределах 1 % без пересчета стоимости.

Привлечение денежных средств граждан лицом, не имеющим на это права, является, пожалуй, одним из основных оснований возложения на данное лицо ответственности в виде неустойки (п. 3 ст. 3 ФЗ № 214).

В случае просрочки сдачи объекта строительства дольщикам застройщик отвечает именно за факт просрочки, а не за пользование чужими денежными средствами, которые он вложил в строительство объекта. Исходя из цены, которая указана в договоре, застройщик выплачивает соответствующий процент за пользование чужими денежными средствами. Но стоит учитывать, что если будет установлен факт того, что застройщик действительно вложил данные денежные средства в строительство, его нельзя будет признать недобросовестным.

При этом если со стороны застройщика отсутствует умысел или неосторожность, то возникают сомнения по поводу возможности освобождения его от ответственности. Если застройщик, осуществляющий предпринимательскую деятельность, привлекая денежные средства граждан для участия в долевом строительстве, не докажет, что надлежащее выполнение работы было невозможно вследствие непреодолимой силы, то он

¹ Строительные нормы и правила СНиП от 02.07.01.-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (утв. Постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 г. № 78).

также понесет ответственность. Из этого следует, что проценты, установленные ФЗ № 214, не являются эквивалентными процентам, указанным в ст. 395 ГК РФ, а являются фиксированной неустойкой вне договора¹.

Выглядит это, достаточно, неоднозначно, поскольку согласно п. 3 ст. 3 ФЗ № 214, гражданин – участник долевого строительства имеет право потребовать немедленного возврата средств, которые были переданы застройщику, а также имеет право на уплату в двойном размере процентов от суммы этих средств и возмещения сверх суммы этих процентов причиненных гражданину убытков.

Ясно, что в данном случае законодатель рассматривает ответственность застройщика за неправомерное привлечение средств, а также пользование ими как некую разновидность неустойки, хотя на самом деле это выглядит как самостоятельная ответственность, чему свидетельствует диспозиция главы 25 ГК РФ «Ответственность за нарушение обязательств».

Меры гражданско-правовой ответственности должны компенсировать факторы риска для участников долевого строительства, но стоит учитывать, что сама по себе предпринимательская деятельность создается уже на рискованных началах. Данный факт уравнивает положение сторон².

Следующая ответственность, которая подлежит вниманию, является административная. Сразу стоит отметить, что данная ответственность предусмотрена за нарушение требований законодательства об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и регулируется нормами Кодекса об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), а именно главой 14.

¹*Маштакова Н.А.* Гражданско-правовая ответственность по договору об участии в долевом строительстве // Экономика и право. 2010. № 3. С. 87.

²*Коган А.Б.* Метод определения оптимального способа финансирования девелоперских проектов // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2017. № 11. С. 1259.

Итак, застройщик может быть привлечен по ст. 14.4 КоАП РФ за выполнение работ ненадлежащего качества или с нарушением установленных законодательством требований; по ст. 14.7 КоАП РФ за обман потребителей при реализации работ; по ст. 14.8 КоАП РФ за нарушение права потребителей на получение достоверной информации о реализуемой работе; по ст. 14.13 КоАП РФ за неправомерные действия при банкротстве; по ст. 14.28 КоАП РФ за нарушение требований законодательства об участии в строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости.

Согласно ст. 14.28 КоАП РФ застройщик может быть привлечен к административной ответственности за следующие правонарушения:

1. Привлечение денежных средств гражданина, связанное с возникающим правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, который на момент привлечения денежных средств застройщиком не был введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, лицом, не имеющим этого права, при условии, что эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния;

2. Опубликование в средствах массовой информации и размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации, которая содержит неполную или недостоверную информацию, а также нарушение сроков опубликования и размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений;

3. Непредставление в установленный законом или договором срок в уполномоченный региональный контролирующий орган отчетности, либо не представление её в полном объеме;

4. Непредставление застройщиком в региональный контролирующий орган соответствующего перечня документов, либо неполного перечня документов, либо перечня документов с недостоверными сведениями;

5. Непредставление застройщиком информации о расторжении или досрочном прекращении договора страхования или досрочном прекращении поручительства в установленный срок в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

За каждое из вышеперечисленных правонарушений существует наказание в виде административного штрафа.

Уголовная ответственность застройщика установлена ст. 200. 3 Уголовного кодекса Российской Федерации (в ред. от 29.05.2019) (далее – УК РФ)¹. Норма статьи призвана обеспечить гарантии защиты прав и законных интересов участников долевого строительства.

Объектом данного преступления являются отношения, которые связаны с привлечением денежных средств застройщиком от участников долевого строительства².

Объективная сторона данного преступления выражается в общественной опасности, которая заключается в привлечении денежных средств от граждан для строительства в нарушение требований ФЗ № 214.

Субъективная сторона данного преступления характеризуется только прямым умыслом.

И, наконец, субъектом является физическое лицо, достигшее возраста уголовной ответственности, то есть 16 лет.

В ст. 200.3 УК РФ содержится примечание, от содержания которого зависит мера наказания. Так, крупным размером считается деяние, предусмотренное ст. 200. 3, если сумма привлеченных денежных средств превышает три миллиона рублей, а особо крупным размером – пять миллионов рублей.

¹ Российская газета. 1996. 25 июня.

² *Зимнева С.В., Павленко О.В.* нарушение законодательства об участии в долевом строительстве: вопросы уголовной ответственности // Юридические науки. 2017. № 8. С. 2.

Стоит отметить, что застройщик может быть освобождён от уголовной ответственности, если сможет возместить участникам долевого строительства сумму привлеченных денежных средств, а также предпримет меры, в результате которых объект долевого строительства будет введён в эксплуатацию¹.

Можно сказать, что появление ст. 200. 3 УК РФ, должно повлиять на сокращение числа недобросовестных застройщиков. Но исходя из анализа судебной практики, данный способ защиты прав дольщиков не сможет в полной мере решить вопрос о безопасном вложении дольщиками своих денежных средств в долевое строительство.

Из всего вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что субъекты инвестиционной деятельности могут быть подвергнуты различным видам ответственности, в зависимости от совершенного ими деяния, что должно способствовать совершенствованию строительной деятельности.

¹Трюхан Д.В. Освобождение от уголовной ответственности за преступления, связанные с нарушением законодательства в сфере привлечения денежных средств граждан к участию в долевом строительстве многоквартирных домов // Общество и право. 2017. № 4. С. 78-79.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Несмотря на то, что институт долевого участия в строительстве появился не так давно, он получил широкое распространение. Следовательно, судебная практика богата на дела в данной сфере.

Анализируя правоприменительную практику, стоит отметить, что дела, рассмотренные судами, разрешаются довольно часто и суд при вынесении решения в большинстве случаев находится на стороне участников долевого строительства.

В первую очередь необходимо обратиться к судебной практике по гражданским делам. Так, в открытом судебном заседании Октябрьского районного суда города Ростов-на-Дону, рассматривалось дело по иску гражданки М. и гражданина К., действующих также в интересах несовершеннолетней дочери к ООО «Ростовское» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, а также судебных расходов.

В ходе судебного заседания было установлено, что истцы, обратившиеся в суд с иском к ООО «Ростовское», о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов по договору участия в долевом строительстве, ссылались на то, что между ними и ответчиком был заключён договор долевого участия в строительстве многоэтажного жилого дома со встроенными офисными помещениями.

Истцы утверждали, что они выполнили свои обязательства по договору, уплатили полную сумму в срок, но застройщиком объект был передан гораздо позже указанного срока. Данный факт свидетельствует о том, что ответчик нарушил условия заключенного договора о передаче застройщиком объекта долевого строительства.

Проведя анализ представленных доказательств, суд вынес решение об удовлетворении требований истцов, ссылаясь на ч. 2 ст. 6 ФЗ № 214, ст. 8 указанного закона, а также на ч. 5 ст. 28 ФЗ «О защите прав потребителей»¹.

Следующим примером из судебной практики будет дело, касающееся предоставления информации застройщиком о потребительских свойствах и характеристиках объекта строительства, описания местоположения объекта и расположения общего имущества в многоквартирном доме. Так, гражданин М. обратился в Архангельский районный суд с иском о возложении обязанности заменить подлежащей передаче ему объект на равнозначный, а также о взыскании морального вреда.

В ходе рассмотрения дела судом было установлено, что в договоре участия в долевом строительстве между застройщиком и М. не было установлено, что при существенных нарушениях условий договора в качестве способа защиты прав участника долевого строительства, может быть установлена замена объекта долевого участия в строительстве на другой равнозначный объект. В обоснование своих требований М. указал, что до его сведений не была доведена информация о возможности наличия в объекте долевого строительства существенного недостатка, заключающегося в неправильном расположении газорегуляторного пункта шкафного типа. Суд исковые требования гражданина М. удовлетворил в полном объеме. Ссылаясь на ст. 21 ФЗ № 214, которой установлено, что информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать в том числе информацию о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство.

¹ Решение Октябрьского районного суда г. Ростова-на-Дону № 2-490/2018 от 13 января 2018 г. по делу № 2-490/2018 // URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 30.05.2019).

Из данного примера следует сделать вывод о том, что застройщик обязан своевременно предоставлять достоверную и полную информацию участникам долевого строительства по поводу строительства объекта. А также учитывать все возможные риски и отражать в договоре возможные способы защиты прав и законных интересов участников долевого строительства¹.

Нельзя оставить без внимания судебную практику по административным делам, поскольку данный вид ответственности является настолько же часто применяемым к недобросовестным застройщикам, как и ответственность за гражданские правонарушения. Ответственность перед государством за нарушение КоАП РФ выражается в применении к нарушителю административного наказания. Это может быть штраф, приостановление деятельности на определенный срок, предупреждение.

Приведем пример из судебной практики. Общество обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с заявлением о признании незаконным и отмене постановления территориального Управления Роспотребнадзора по Нижегородской области о назначении обществу административного наказания по ч. 2 ст. 14.8 КоАП РФ. В кассационной инстанции постановление оставлено без изменения, поскольку, как следует из материалов дела, в договор о долевом участии в строительстве было включено условие о том, что в случае просрочки исполнения обязательств по договору общество выплачивает инвестору неустойку в размере 0,05% цены договора за каждый день просрочки, но в любом случае не более 10% цены договора. Между тем ч. 2 ст. 6 ФЗ № 214 предусматривает, что в случае нарушения установленных сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает

¹Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10 мая 2016 г. № 5-КГ16-47 // URL:<https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-03042018-n-46-kg18-10/> (дата обращения: 1.06.2019).

участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки¹.

ООО «Стройинвестпроект» обратилось в Арбитражный суд с иском о признании незаконным постановления Департамента государственного строительства и технического надзора Смоленской области в части применения мер ответственности. Суд установил, что ООО «Стройинвестпроект» привлекало денежные средства участников долевого строительства и использовало их в нарушение требований ФЗ № 214. За что Департамент государственного строительства и технического надзора, согласно ст. 14.28 КоАП РФ, вынес постановление о назначении административного штрафа. В ходе оспаривания выяснилось, что объективной стороной правонарушения является заключение договоров беспроцентного целевого займа с граждан². Обществом с ограниченной ответственностью было нарушено условие получения денежных средств с граждан, то есть требования ч. 1 ст. 3, ч. 2. ст. 3 и ч. 3 ст. 3 ФЗ № 214. Судом требования истца не были удовлетворены.

В обзоре Президиума Верховного Суда РФ судебной практики по делам, связанным с участием в долевом строительстве даются некоторые разъяснения, и анализируется правильность применения судами дел данной категории³.

Так, приводится следующий пример. Общество с ограниченной ответственностью (далее — ООО) обратилось в Арбитражный суд с иском о признании незаконным и отмене постановления департамента

¹ Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 29.12.2018 по делу № А32-16326/2018 // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/9oMVXpXhn26j/> (дата обращения: 1.06.2019).

² Определение Верховного Суда Российской Федерации по делу № А62-4791/2018 // URL: <https://sudact.ru/vsrf/doc/lfi53XxE1KLw/> (дата обращения: 1.06.2019).

³Бюллетень Верховного Суда РФ. 2018.

по надзору в строительной сфере о привлечении его к административной ответственности по ч. 1 ст. 14.28 КоАП в виде административного штрафа. Учитывая следующие факторы, суд первой инстанции отказал ООО в удовлетворении исковых требований.

Во-первых, нарушено положение п. 9 ч. 2. ст. 3 ФЗ № 214, то есть заключение договора с участниками долевого строительства до выдачи заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства об участии в долевом строительстве.

Во-вторых, застройщик нарушил положение ст. 4. 1 ФЗ № 214, а именно условия договора о соответствии проектной декларации.

В-третьих, органом, который вынес постановление о привлечении к административной ответственности в виде штрафа, был соблюден порядок процессуальных действий.

ООО в исковом заявлении мотивировало свои требования тем, что в соответствии со ст. 2. 9 КоАП РФ, правонарушение, совершенное застройщиком, является малозначительным. Следовательно, суд не нашёл оснований, чтобы удовлетворить требования общества.

Нельзя не согласиться с его решением. Согласно разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года «О некоторых вопросах возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» малозначительным административным правонарушением является действие или бездействие, хотя формально и содержащее признаки состава административного правонарушения, но с учетом характера совершенного правонарушения и роли правонарушителя, размера вреда и тяжести наступивших последствий не представляющее существенного нарушения охраняемых общественных правоотношений¹.

¹Российская газета. 2005. 19 апр.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 2 июня 2004 г. № 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях» разъяснил, что малозначительность правонарушения может быть только при условии отсутствия существенной угрозы охраняемым общественным отношениям¹.

Согласно материалам дела, правонарушение, совершенное застройщиком, несет реальную угрозу общественным отношениям, то есть не может являться малозначительным².

Нет никаких оснований сомневаться в правильности вынесенного решения судом.

Ещё одно административное дело рассматривалось Омским областным судом, связанное с оспариванием постановления Межрайонной ИФНС России, предусмотренное ч. 4 ст. 14. 25 КоАП РФ в отношении директора ООО «Комплексное обслуживание населения домов организаций».

С данным постановлением директор ООО не согласен и письменной жалобой просит отменить постановление ИФНС, ссылаясь на указание в решении суда предыдущей инстанции неверных личных данных.

Проверяя показания и изучив жалобу, суд не выявил оснований для отмены постановления ИФНС. В силу ч. 4 ст. 14.25 КоАП непредставление достоверной информации о юридическом лице в соответствующий орган, влечёт наложение административного штрафа. Виновность лица доказана рядом документов, допустимых и достаточных для доказательства виновности. А неверное указание личных данных правонарушителя не является существенным обстоятельством для отмены постановления ИФНС. Соответственно, суд отставил решение Районного суда без изменений³.

¹ Вестник ВАС РФ. 2004. № 8.

² Постановление Четвёртого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2009 г. по делу № А19-3065/09 // URL:<https://resheniya-sudov5.ru/1/193375/> (дата обращения: 1.06.2019).

³ Решение Омского областного суда от 27.11.2018 г. по делу № 77-507/2018 // URL:<https://sudact.ru/regular/doc/Q8Cr8S4p4xX/> (дата обращения: 1.06.2019).

Часто застройщиками нарушаются нормы связанные именно с предоставлением достоверной информации на специальном сайте. Так, в Ивановском областном суде рассматривалось дело по жалобе генерального директора ООО на решение судьи Октябрьского районного суда г. Иваново от 20 ноября 2018 года. В ходе судебного разбирательства было установлено, что генеральный директор ООО Рогоулин И.А. был признан виновным в размещении информации, предусмотренной ст. 3.1. ФЗ № 214, то есть информации о проектной декларации, разрешения о вводе в эксплуатацию объекта строительства, фотографий объекта строительства, а также проекта и схем. В жалобе Рогоулин И.А. ставит вопрос об отмене судебного решения ввиду его несоответствия нормам действующего законодательства и фактическим обстоятельствам дела и о прекращении производства по делу об административном правонарушении. В обоснование жалобы указывает, что сайт ЕИСЖС как таковой на момент прокурорской проверки не существовал. В связи с чем, вывод суда о том, что, несмотря на отсутствие официально утвержденного адреса сайта ЕИСЖС, у застройщика была обязанность по размещению информации в ЕИСЖС не обоснован. Изучив все доводы и обоснования, суд пришёл к выводу о том, что жалобу административного истца следует удовлетворить, поскольку ответственность за непредставление информации о строящемся объекте была введена после прокурорской проверки¹.

Привлечение денежных средств граждан незаконным способом является основанием для привлечения к уголовной ответственности.

Судебная практика по данным категориям дел является недостаточно распространённой, но можно привести пример, где Дьячковский Н.Н. умышленно совершил привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской

¹ Решение Ивановского областного суда от 26.12.2018 г. по делу № 21-281/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/UYfR2WYn8tmT/> (дата обращения: 1.06.2019).

Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в особо крупном размере при следующих обстоятельствах: занимая свой пост председателя Регионального общественного фонда поддержки инициатив пенсионеров, умышленно и из корыстных побуждений привлёк денежные средства граждан участников долевого строительства. Преступление квалифицировано по ч. 2 ст. 200.3 УК РФ, то есть привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Также Дьячковский Н.Н нарушил ч. 1 ст. 3.1 ФЗ № 214, а именно, не создал официальный сайт, в электронный адрес которого включалось бы доменное имя, тем самым не обеспечил раскрытие информации на своем официальном сайте в сети Интернет в целях обеспечения свободного доступа участников долевого строительства к информации о строительстве. Подсудимый привлёк денежные средства участников долевого строительства до заключения с ними договора. Чем причинил моральный и материальный вред гражданам, заключившим с ним договор¹.

Суд, учитывая все обстоятельства и доказательства, приговорил Дьячковского Н.Н к условному отбыванию наказания. Также, нужно отметить, что по делу не было заявлено гражданского иска. То есть граждане, подписавшие фиктивный договор, от которых осуществлялось привлечение денежных средств, не смогут их вернуть. Из всего вышесказанного, можно сделать вывод о том, что наказание для подсудимого является крайне мягким.

При квалификации преступления, связанного с привлечением денежных средств граждан в нарушении требований ФЗ № 214, часто возникают проблемы.

¹ Приговор Чурапчинского районного суда Республики Саха от 25.10.2018 г. по делу № 1-44/2018 // <https://sudact.ru/regular/doc/Q8Cr8S4p4xX/> (дата обращения: 1.06.2019).

Так, в Железнодорожном районе суде г. Ульяновска рассматривалось дело, в ходе которого встал вопрос о правильности квалификации преступления. В ходе предварительного следствия было установлено, что Колесников Д.А., являющийся управляющим партнером ООО, должен был создать в социальных сетях ложный имидж организации, как перспективного и успешного застройщика элитных многоквартирных домов на территории г. Ульяновска и г. Москва, сознательно ввести в заблуждение своих знакомых, составив фиктивные документы, содержащие ложную информацию относительно устойчивого финансового положения своей организации, перспективного строительства ООО многоквартирных жилых домов, планов, сроков сдачи объектов, платежеспособности, после чего заключить фиктивные договоры по реализации строящихся объектов недвижимости и использовать не по назначению денежные средства своих знакомых, переданные ему в качестве оплаты по договорам.

Реализуя свой преступный план Колесников Д.А., уже зная, что строительство и сдача объекта в эксплуатацию будет не завершено, обязался организовать и произвести квалифицированные строительные работы в строящемся многоквартирном жилом доме, своим знакомым, которые инвестировали свои денежные средства, согласно договору об участии в долевом строительстве. Участникам долевого строительства не было направлено сообщения о завершении строительства многоквартирного дома. То есть Колесников Д.А. нарушил требования ст. 8 ФЗ № 214.

Суд квалифицировал данные действия лица как мошенничество, а именно по ч. 4 ст. 159 УК РФ. То есть мошенничество в особо крупном размере, повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение¹.

¹ Приговор Железнодорожного районного суда г. Ульяновска от 2.10.2018 по делу № 1-129/2018. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/WPIImrjRn5n/> (дата обращения: 1.06.2019).

В обоснование этого решения, были приведены доказательства того, что подсудимый имел умысел на хищение чужого имущества путём злоупотребления доверием участников долевого строительства.

Сложно сделать вывод о правильности избранной статьи, поскольку имеет место быть и квалификация по ч. 2 ст. 200. 3 УК РФ, т.к. подсудимый действовал в соответствии с ФЗ № 214.

Рассматривая судебную практику по уголовным делам, нередко встречаются случаи, когда сторона защиты, действующая в интересах подсудимого, хатайствует об изменении квалификации на смежный состав. Подобное предыдущему случаю было дело, которое рассматривалось в Октябрьском районном суде г. Кирова. В ходе заседания суд установил, что Серов А.И., являющийся учредителем АО «Северовостокэнергострой», воспользовался своими полномочия вопреки законным интересам АО, дабы извлечь выгоду для себя и других лиц. Действия Серова А.И. повлекли причинение существенного вреда правам и законным интересам граждан. Серов А.И., действуя в интересах организации, заключил договор аренды земельного участка с Департаментом муниципальной собственности администрации г. Кирова и АО «СВЭС» для расположения на нём многоквартирного жилого дома. А также им были заключены договоры участия в долевом строительстве с гражданами. Но денежные средства, которые он привлекал для строительства, Серов А.И. использовал не по назначению, а для заработной платы своим сотрудникам, которые не относятся к деятельности по долевному строительству, а также для оборотных активов, возглавляемых им предприятий.

Имея задолженность перед арендодателями земельного участка, а также перед физическими лицами, Серов А.В., решил использовать привлеченные денежные средства с дольщиков, дабы погасит имеющиеся задолженности. При этом Серов А.И., осознавал, что нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства, приведёт к приостановлению строительства объекта. Что повлечёт

причинение существенного вреда правам и законным интересам участников долевого строительства, в связи неполучением квартир, в строительство которых они инвестировали.

Суд установил, что Серов А.И., использовал денежные средства в нарушение ст. 18 ФЗ № 214 и обязан был направить полученные от участников долевого строительства денежные средства исключительно на цели строительства многоквартирного дома и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией.

Сторона защиты в ходе судебного заседания ходатайствовала об изменении квалификации с ч. 4 ст. 159 УК РФ на ч. 2 ст. 200.3 УК РФ. Но суд пришёл к выводу о том, что оснований для переквалификации действий Серова А.И. нет, поскольку вред был причинен не только гражданам, но и юридическим лицам. Таким образом, суд квалифицировал действия Серова А.И. по ч. 2 ст. 201 УК РФ как злоупотребление полномочиями. То есть использование лицом, выполняющим управленческие функции в коммерческой организации, своих полномочий вопреки законным интересам этой организации, в целях извлечения выгод и преимуществ для себя и других лиц, что повлекло причинение существенного вреда правам и законным интересам граждан и организаций и тяжкие последствия¹.

С точки зрения тяжести наказания привлечение недобросовестного застройщика к ответственности за злоупотребление полномочиями является более суровым, чем привлечение за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве.

Анализ судебной практики показал, что несмотря на все меры, которые применяются законодателем для повышения ответственности застройщиков, нормы законодательства в сфере участия в долевом строительстве всё равно нарушаются. Также судам приходится решать ситуации наряду с другими

¹ Приговор Октябрьского районного суда г. Кирова от 23.10.2018 по делу № 1-253/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Phlq8aHAXK61/> (дата обращения: 1.06.2019)

нормами права, решать проблемы правильности квалификации по уголовным делам. Также стоит заметить, что законодатель при выборе наказания за нарушение различных правовых норм в сфере участия в долевом строительстве, придерживается позиции, из которой следует, что застройщик за нарушение прав участников долевого строительства несёт преимущественно финансовую ответственность. Но только таким способом проблему обманутых дольщиков не решить,

Представляется необходимым реформировать законодательство в сфере участия в долевом строительстве. Для этого необходимо применять к недобросовестным застройщикам более суровые меры наказания. А также необходимо ужесточить требования, которые предъявляются на стадии получения разрешения на строительство.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: «Договор участия в долевом строительстве».

Занятие разработано для обучающихся в образовательных организациях среднего профессионального образования, по направлению «право и организация социального обеспечения».

Дисциплина: Жилищное право.

Форма занятия: семинар.

Средства обучения: Жилищный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, ФЗ № 214, Обзор Президиума Верховного Суда судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Методы обучения:

1. Словесные
2. Наглядные
3. Практические
4. Активные
5. Проблемные

Цель занятия: закрепить теоретические знания в сфере участия в долевом строительстве, сформировать компетентность по данному вопросу.

Задачи:

- определить уровень компетенции обучающихся;
- развить умения обобщать полученные знания;
- сформировать понятия договора об участии в долевом строительстве;
- содействовать формированию правосознания по теме занятия;
- научить анализировать материал по теме занятия.

План занятия: (80 минут)

1 этап. Организационная часть (5 минут)

1.1. Цель (2 минуты)

1.2. Актуальность (3 минуты)

2 этап. Основное содержание занятия (45 минут)

2.1. Просмотр видео по теме занятия (10 минут).

2.2. Составление задач по видео (20 минут)

2.3. Разгадывание кроссворда (15 минут)

3 этап. Подведение итогов (10 минут)

3.1. Закрепление изученного материала (5 минут)

3.2. Общий вывод (5 минут)

Ход занятия:

1 Этап. Организационная часть.

Приветствие преподавателем обучающихся:

– Здравствуйте, студенты. Прошу, присаживайтесь. Старосту группы попрошу отметить присутствующих. Для сегодняшнего нашего с вами занятия нам понадобится: Жилищный кодекс РФ, Градостроительный Кодекс РФ, ФЗ № 214, а также Обзор Президиума ВС РФ судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Все это вы найдёте в электронной версии КонсультантПлюс. Тема нашего занятия: договор участия в долевом строительстве. Много ли вы знаете способов приобретения жилья? Так вот участие в долевом строительстве является одним из немногих таких способов и на данный момент сравнительно дешевым. Многим из вас после обучения предстоит покупать себе квартиры. Поэтому, я надеюсь, каждому будет интересно и тем более, полезно узнать о теме нашего занятия подробней.

2 этап. Основное содержание занятия.

Студентам для обозрения представляется видеоролик по теме занятия продолжительностью 8 минут. На момент просмотра обучающимся будет необходимо проанализировать проблемные, по их мнению, моменты, связанные с участием в долевом строительстве. Зафиксировать их в своих тетрадях. После просмотра, пользуясь материалами из КонсультантПлюс по

теме видео, студентам будет необходимо придумать правовые задачи. Работать разрешается в парах. Время для выполнения задания 20 минут.

Следующим заданием для студентов будет разгадывание кроссворда. Для этого группа должна разделиться на 4 подгруппы. Время выполнения задания 15 минут.

Вопросы по горизонтали:

2. расчёт (план) предстоящих расходов на осуществление какой-либо деятельности?

4. Действие или совокупность действий, определяющих тип и характер условий заключаемой сделки?

7. Лицо, имеющее право на часть (долю) строящегося дома, обычно ограничивающуюся жилплощадью, на которую он собирается вселиться после ввода здания в эксплуатацию?

8. Вид неустойки, штрафная санкция за невыполнение в срок или несвоевременное выполнение установленных законом или договором обязательств, начисляющаяся в процентах от оговорённой в договоре суммы за каждый просроченный день?

9. Момент или период времени, наступление или истечение которого влечёт возникновение, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей?

Вопросы по вертикали:

1. Нарушение должником или кредитором предусмотренных законом или договором сроков исполнения обязательства?

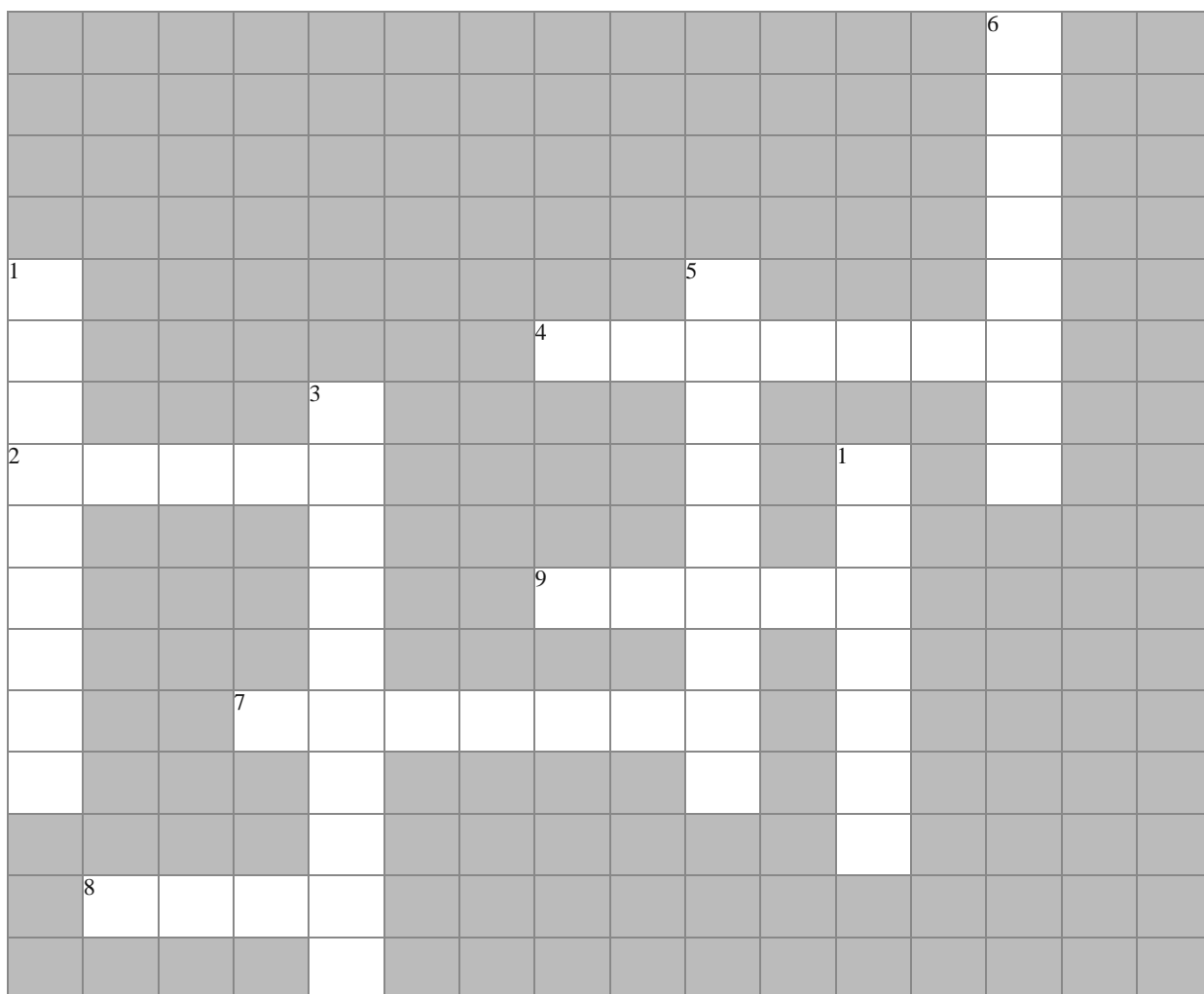
3. Физическое или юридическое лицо, орган государственной исполнительной власти, местного самоуправления, получившее в установленном порядке земельный участок под строительство или реконструкцию комплекса недвижимого имущества?

5. Определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или

ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения?

6. Лицо или организация (в том числе коммерческая компания, государство и т. д.), размещающие капитал, с целью последующего получения прибыли?

10. Организация, которая выпускает (эмитирует) ценные бумаги для развития и финансирования своей деятельности?



Ответы на кроссворд по горизонтали:

2. Смета

4. Предмет

7. Дольщик

8. Пени

9. Сроки

Ответы на кроссворд по вертикали:

1. Просрочка

3. Застройщик

5. Неустойка

6. Инвестор

10. Эмитент

Подведение итогов.

По истечении времени, отведённого на выполнение заданий, преподаватель подводит итоги работы группы. Проверяет правильность выполнения кроссворда и соответствие видео, придуманных студентами задач. На слайде презентации представляется домашнее задание. После проверки заданий, преподаватель объявляет подгруппу, которая лучше всех справилась с заданием.

После подведения итогов, преподаватель предлагает обсудить возникшие у студентов вопросы. Благодарит за проделанную работу и прощается.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проанализировав многочисленные труды цивилистов, правоведов, юристов, а также судебную практику по делам, связанным с участием в долевом строительстве, можно сделать несколько выводов.

В первую очередь, при анализе выявлено, что договор участия в долевом строительстве не зафиксирован в нормах ГК РФ и ЖК РФ. Что позволяет трактовать его по-разному и как следствие возникают проблемы при разрешении гражданско-правовых споров. Чтобы избежать подобных недочётов, предлагается закрепить в ГК РФ определение договора участия в долевом строительстве и изложить его следующим образом: По договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) 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.

Самой распространённой проблемой, которая возникает в связи с участием в долевом строительстве, является просрочка исполнения передачи готового объекта в эксплуатацию участникам долевого строительства. Все взысканные неустойки, как правило, оплачиваются из средств дольщиков, которые они инвестировали в строительство. Данную проблему необходимо решать с начального этапа, то есть с получения разрешения на строительство. Для этого предлагается создать специальный компетентный орган, который бы осуществлял контроль и надзор на каждом этапе строительства.

Также предлагается повысить минимальный собственный капитал застройщика, сделать его фиксированным и равным одному миллиарду

рублей. Для этого п. 1.1. ч. 2 ст. 3 ФЗ № 214 изложить следующим образом: уставный (складочный) капитал, уставный фонд юридического лица - застройщика (далее - уставный капитал застройщика) должен быть полностью оплачен и должен составлять не менее чем 1 миллиард рублей в зависимости от максимально допустимой суммы общей площади всех жилых помещений в составе всех многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, строительство (создание) которых осуществляется застройщиком с привлечением денежных средств участников долевого строительства и которые не введены в эксплуатацию (далее - максимальная площадь объектов долевого строительства застройщика).

Застройщиками часто нарушаются нормы о раскрытии достоверной информации о деталях строительства. Хотя в ст. 23. 3 ФЗ № 214 и закреплено положение о том, что информация, связанная с участием в долевом строительстве, должна быть размещена в единой информационной системе жилищного строительства, это не гарантирует её достоверность. Поэтому предлагается ввести единый электронный реестр застройщиков с раскрытием в нём их бенифициарных владельцев и заключений надзорных органов по каждой инстанции.

Дабы защитить права дольщиков законодателем было решено с 1 июля 2019 года, ввести новый механизм регулирования отношений между застройщиком и участниками долевого строительства посредством открытия в уполномоченных банках специальных счетов-эскроу. Данное совершенствование законодательства влечет за собой некоторые проблемы, связанные, в первую очередь, с повышением цен на недвижимость. Согласно нововведениям, застройщик не сможет получить денежные средства от граждан, пока не предоставит в банк передаточный акт. Из этого следует, что застройщик должен заниматься строительством на свои средства или посредством займа денежных средств в банке. Законодателем не учитывается тот факт, что процентная ставка является достаточно высокой, отсюда следует, что не каждый застройщик сможет позволить себе заниматься

данной деятельностью. Данный факт будет способствовать снижению спроса на недвижимость и не решит проблему с жилищным вопросом. Чтобы избежать подобных проблем, предлагается на законодательном уровне установить процентную ставку на льготных условиях специально для застройщиков. Для этого необходимо дополнить ФЗ № 214 статьёй 15.7. «Льготные условия предоставления кредита застройщикам» и изложить её следующим образом: 1. Процентная ставка по строительному кредиту и (или) порядок её определения в зависимости от изменения условий, предусмотренных в кредитном договоре, устанавливаются кредитной организацией по соглашению с застройщиком, но не ниже 50 % от ключевой ставки ЦБ. 2. Строительный кредит выдается застройщику при условии соответствия требованиям ст. 4 настоящего федерального закона. Проектное финансирование должно способствовать уменьшению факторов, которые способствуют застройщикам заниматься незаконной деятельностью и как следствие обманутых дольщиков должно стать на порядок меньше.

На досудебном этапе защиты прав дольщиков нет официального закрепления того, что в их интересах может выступать прокурор. Поэтому возникает проблема того, что у прокурора существует минимум оснований для обращения в защиту прав данной категории лиц. Предлагается, увеличить круг полномочий прокурора, что позволит более эффективно осуществлять защиту нарушенных прав дольщиков. Для этого ст. 45 ГПК РФ необходимо дополнить положением о наделении полномочиями прокурора.

Деятельность судов по данному вопросу весьма неоднозначна, как показал анализ судебной практики по уголовным делам, суды не всегда используют норму ст. 200. 3. Привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Как правило, суд квалифицирует преступление, связанное с нарушением законодательства о долевом участии в строительстве, по смежным составам, а именно по ч. 4 ст. 159 УК РФ за мошенничество,

совершенное в особо крупном размере или повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение. Что не всегда является правильным. Дабы избежать проблем при квалификации подобных преступлений, необходимо ужесточить наказание за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Максимальное наказание за преступление должно быть следующим: лишение свободы на срок до десяти лет со штрафом в размере до одного миллиона рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до трех лет либо без такового и с ограничением свободы на срок до двух лет либо без такового.

Данные меры должны способствовать увеличению числа добросовестных застройщиков. Также это должно повысить эффективность правовых средств защиты прав и законных интересов участников долевого строительства. Но, тем не менее, это не сможет решить всех проблем, связанных с участием в долевом строительстве, поставленных перед государством.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

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

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 01.01.2019) // Российская газета. 2004. 30 дек.

Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 01.06.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 09.06.2019) // Российская газета. 2005. 12 янв.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001г. № 195-ФЗ (в ред. от 09.06.2019 г.) // Российская газета. 2001. 31 дек.

Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 № 63-ФЗ (в ред. от 29.05.2019) // Российская газета. 1996. 18 июн.

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 25.12.2018) // Российская газета. 2004. 31 дек.

Федеральный закон от 07 февраля 1992 № 2300-1 (в ред. от 18.03.2019) «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 3. Ст. 140.

Федеральный закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

Судебная практика

Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года № 5 «О некоторых вопросах возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» (в ред. от 19.12.2013) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2005. № 6.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 2 июня 2004 г. № 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях» (в ред. от 21.12.2017) // Вестник ВАС РФ. 2004. № 8.

Обзор Президиума Верховного Суда РФ судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (в ред. 19.07.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2018.

Решение Октябрьского районного суда г. Ростова-на-Дону № 2 490/2018 от 13 января 2018 г. по делу № 2-490/2018 // URL: <https://sudact.ru> (дата обращения: 30.05.2019).

Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10 мая 2016 г. № 5-КГ16-47// URL: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-03042018-n-46-kg18-10/> (дата обращения: 1.06.2019).

Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 29.12.2018 по делу № А32-16326/2018 // URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/9oMVXpXhn26j/> (дата обращения: 1.06.2019).

Определение Верховного Суда Российской Федерации по делу № А62-4791/2018 // URL: <https://sudact.ru/vsrf/doc/lfi53XxE1KLw/> (дата обращения: 1.06.2019).

Постановление Четвёртого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2009 г. по делу № А19-3065/09 // URL: <https://resheniya-sudov5.ru/1/193375/> (дата обращения: 1.06.2019).

Решение Омского областного суда от 27.11.2018 г. по делу № 77-507/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Q8Cr8S4p4xX/> (дата обращения: 1.06.2019).

Решение Ивановского областного суда от 26.12.2018 г. по делу № 21-281/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/UYfR2WYn8tmT/> (дата обращения: 1.06.2019).

Приговор Чурапчинского районного суда Республики Саха от 25.10.2018 г. по делу № 1 44/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Q8Cr8S4p4xX/> (дата обращения: 1.06.2019).

Приговор Железнодорожного районного суда г. Ульяновска от 2.10.2018 по делу № 1-129/2018. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/WPIImrqjRn5n/> (дата обращения: 1.06.2019).

Приговор Октябрьского районного суда г. Кирова от 23.10.2018 по делу № 1-253/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Phlq8aHAXK61/> (дата обращения: 1.06.2019).

Литература

Бышов Д.В., Туршатова А.Е. Долевое строительство: правовые аспекты // Финсы и право. 2014. №2 (16). С. 12.

Валыка Л.Г. Ответственность застройщика и защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве в свете изменения законодательства // Государство и право. 2016. № 19. С. 234.

Верховцев О.А. Перспективы развития сферы привлечения денежных средств граждан для финансирования строительства // Крымский научный вестник. 2017. № 5. С. 16.

Гладнева Е.П. К вопросу о сроках в договоре участия в долевом строительстве // Вестник ТГУ. 2014. № 12 (140). С. 4.

Гребенюк О. Б. Обманутые дольщики, чьи жилищные права нарушены неисполнением договоров долевого участия, как специальный объект прокурорской деятельности Актуальные проблемы юридической науки и практики: взгляд молодых ученых: сборник статей. М.: 2012. Ч. 1. С. 63.

Гуреева М.А., Кудж О.В. Понятие и особенности договора участия в долевом строительстве // IN SITU. 2015. №4. С. 15.

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

Евстратова Н.К. Последствия и риски одностороннего отказа застройщика от договора долевого участия в строительстве // Имущественные отношения в РФ. 2013. № 1 (136). С. 84.

Евстратова Н.К. Практика применения договора долевого участия в строительстве и предварительного договора // Государство и право. 2014. № 7 (154). С. 95.

Ершов О.Г. Понятие и признаки договора участия в долевом строительстве // Вестник Омского университета. 2007. № 1 (10). С. 65.

Зимнева С.В., Павленко О.В. нарушение законодательства об участии в долевом строительстве: вопросы уголовной ответственности // Юридические науки. 2017. № 8. С. 2.

Ивашко Я.В. Организация учёта жилищного строительства у застройщика // Бухгалтерский учёт и аудит. 2017. № 7. С. 100.

Ковалькова Е.Ю. Новые правила защиты прав и интересов участников долевого строительства // Вестник Костромского государственного университета. 2017. № 4. С. 250.

Коган А.Б. Метод определения оптимального способа финансирования девелоперских проектов // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2017. № 11. С. 1259.

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

Кошукова К.И. Актуальные проблемы защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве // Молодой ученый. 2018. № 47. С. 85-87.

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

Кузьмина О.А. Расторжение договора участия в долевом строительстве: правовые механизмы, предусмотренные государством // Армия и общество. 2015. № 10. С. 9.

Кузьмина О.А. Способы защиты прав при использовании правовых конструкций предварительных договоров участия в долевом строительстве и предварительных договоров продажи недвижимости // Проблемы экономики и юридической практики. 2016. № 21. С.120.

Куприянова Е.А. Проблемы недействительности договора долевого участия в строительстве // Вестник Московского университета МВД России. 2017. № 9. С. 136.

Курова Н.Н. Тараканов П.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы // Научные ведомости. 2016. № 10 (231). С. 124.

Маштакова Н.А. Гражданско-правовая ответственность по договору об участии в долевом строительстве // Экономика и право. 2010. № 3. С. 87.

Протасов В.Н. Что и как регулирует право. М.: 1995. С. 28.

Рожков В.Л. Долевое участие в строительстве: проблемы и перспективы // Российское предпринимательство. 2015. №19. С. 43.

Рыбин С.В. Правовой статус сторон договора об участии в долевом строительстве многоквартирных домов // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 1. С.76.

Тарановский Ф.В. Энциклопедия права. СПб.: 2001. С. 157.

Трюхан Д.В. Освобождение от уголовной ответственности за преступления, связанные с нарушением законодательства в сфере

привлечения денежных средств граждан к участию в долевом строительстве многоквартирных домов // Общество и право. 2017. № 4. С. 78-79.

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

Черейкин Н.М. Юридические новеллы в уступке права требования в договору долевого участия при строительстве многоквартирных домов // Государство и права. 2012. № 12. С. 5.

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.