

**МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
имени М.В. ЛОМОНОСОВА**

*На правах рукописи*

**Хамов Алексей Юрьевич**

**Правовая защита участников отношений долевого строительства**

Специальность: 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право

**Диссертация  
на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук**

**Научный руководитель:  
Доктор юридических наук,  
профессор Губин Е.П**

**Москва – 2019**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Введение .....</b>	<b>3</b>
<b>ГЛАВА 1. Участие в долевом строительстве: понятие и основные положения</b>	
§1. Предпосылки возникновения и этапы развития законодательства, регулирующего отношения долевого строительства.....	21
§2. Правовая характеристика договора участия в долевом строительстве.....	39
§3. Правовой статус сторон договора участия в долевом строительстве	53
<b>ГЛАВА 2. Общие способы правовой защиты участников долевого строительства</b>	
§1. Содержание понятия «правовая защита участников долевого строительства» и его классификация.....	94
§2. Общие способы правовой защиты участников долевого строительства частноправового характера.....	103
§3. Особенности применения залога и поручительства как способов правовой защиты участников долевого строительства.....	144
<b>ГЛАВА 3. Специальные способы правовой защиты участников долевого строительства</b>	
§1. Применение страхования гражданской ответственности, деятельность компенсационного фонда .....	158
§2. Административная и уголовная ответственность застройщика.....	176
<b>Заключение.....</b>	<b>187</b>
<b>Библиографический список.....</b>	<b>192</b>

## **Введение**

### **Актуальность темы диссертационного исследования**

В начале XXI столетия в России завершается переход к рыночной экономической системе. Перед страной стоят задачи по обеспечению национальной безопасности, созданию условий динамичного развития экономики, повышению благосостояния российских граждан. Одним из показателей благосостояния гражданина является обеспеченность комфортным жильем. Часть 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации (далее по тексту – Конституция РФ)<sup>1</sup> каждому гарантирует право на жилище.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 17.11.2008 г. № 16-р утверждена Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года<sup>2</sup>. Согласно разделу 3 вышеназванному документу, уровень доходов и качество жизни россиян к 2020 году достигнет показателей, характерных для развитых экономик; средний уровень обеспеченности жильем достигнет к 2020 году около 30 кв. м. на человека. В настоящее время в России наблюдается незначительное увеличение площади жилых помещений, приходящихся в среднем на одного жителя, например, на одного жителя в городской местности приходилось в 2009 г. – 21,8 кв. м.; в 2010 г. – 22,1 кв. м.; в 2011г. -22,5 кв. м.; в 2012, 2013 г.г. – 22.9 кв. м.; 2013- 23,3 кв. м.<sup>3</sup>.

Для реализации проектов увеличения средней площади жилых помещений необходимо создать условия, при которых комфортное и качественное жилье будет доступным для всех категорий граждан, решить проблемы ветхого и аварийного жилья, модернизировать жилищно-коммунальное хозяйство.

---

<sup>1</sup> СЗ РФ. 2014. N 31. Ст. 4398.

<sup>2</sup> СЗ РФ. 2008. N 47. Ст. 5489.

<sup>3</sup> Данные статистики [электронный ресурс]. - Режим доступа: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b15\\_44/Main.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b15_44/Main.htm). Дата обращения: 30.12.2016г.

Недостаточное финансирование строительства жилья государством, послужило толчком для развития строительства на долевых началах<sup>4</sup>, такой способ приобретения недвижимости в России является очень популярным. До относительно недавнего времени отношения участия в долевом строительстве не регулировались законодательством, последствием этого явилась правовая незащищенность будущих собственников недвижимости, к нецелевому использованию денежных средств участников долевого строительства застройщиками, нарушению сроков сдачи объектов, к проблемам при оформлении права собственности, связанными с отсутствием у застройщика правоустанавливающих документов на земельный участок или разрешения на строительство.

Б.Э. Абаев и М.Б. Цаликова абсолютно верно отмечают: «Когда участники долевого строительства поняли, что застройщики не смогут исполнить свои обязательства по строительству жилья (для подавляющего большинства из них это были последние деньги, и соответственно, последний шанс получить достойные жилищные условия), и возникла угроза социального взрыва - государство приняло решение отказаться от принципа договорной свободы в этой сфере»<sup>5</sup>, в связи с этим 30 декабря 2004г. был принят Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>6</sup> (далее - Закон об участии в долевом строительстве). Закон приняли из-за необходимости пресечь деятельность финансово-строительных пирамид<sup>7</sup>. Анализ изменений

---

<sup>4</sup> Крушевская М.В. Значение изменений, внесенных в законодательство о долевом строительстве// Правовые вопросы строительства. 2011. № 1. С.33.

<sup>5</sup> Абаев Б.Э., Цаликова М.Б. Некоторые проблемы отношений между инвесторами и застройщиками: правовая политики в сфере регулирования покупки гражданами строящегося жилья; анализ НПА и судебной практики// Международный студенческий научный вестник. 2015.№ 1. С.27.

<sup>6</sup> Российская газета. № 292. 31.12.2004.

<sup>7</sup> Горбунова Е.Н. Правовое регулирование прав участников долевого строительства: дис. ...канд.юрид.наук. - М., 2014. С.3.

законодательства об участии в долевом строительстве позволяет сделать вывод о постепенном усилении публично-правового регулирования в указанной сфере, ее последовательном «огосударствлении».

Отношения долевого строительства после принятия Закона об участии в долевом строительстве продолжают оставаться объектом повышенного внимания учёных, юристов и общественности. Долевое строительство, как способ возникновения права собственности на недвижимое имущество, является привлекательным и оптимальным как для физических, так и для юридических лиц. Например, по статистическим данным Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы в 2015 г. строилось 394 объекта с привлечением средств граждан по Закону о долевом участии в строительстве и всего 32 объекта с привлечением средств граждан через жилищно-строительные кооперативы<sup>8</sup>; количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве за 2015 г. – 14 тыс.; первое полугодие 2016 г. – 19,5 тыс.<sup>9</sup>. Сейчас в Москве с привлечением денежных средств граждан возводится более 500 объектов, из них порядка более 480 - по ДДУ (договор участия в долевом строительстве)<sup>10</sup>. Московское управление Росреестра с ноября 2017 по май 2018 года зарегистрировало свыше 40 тысяч договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) со взносом в Фонд защиты дольщиков. Деятельности этого фонда посвящен первый параграф третьей главы настоящего исследования.

Т.Ю. Майборода справедливо отмечает: «Кроме решения жилищной проблемы долевое строительство жилья способствует развитию строительных компаний, созданию новых рабочих мест и сокращению

---

<sup>8</sup> Данные статистики // [электронный ресурс]. Режим доступа <http://old.stroi.mos.ru/statistics>. Дата обращения: 30.12.2016г.

<sup>9</sup> Данные статистики // [электронный ресурс]. Режим доступа: <https://stroi.mos.ru/news/statistika-prodazh-zhil-ia-v-moskvie-ghovorit-ob-otsutstvii-spada-na-rynkie-timofieiev>. Дата обращения: 30.12.2016

<sup>10</sup> Данные статистики // [Электронный ресурс] <https://stroi.mos.ru/news/bolieie-60-stroiashchieghosia-zhil-ia-v-novoi-moskvie-priobrietaietsia-po-doghovoram-dolievogho-uchastiia?from=cl>

безработицы, повышению доходов предпринимателей, а значит и увеличению пополняемости бюджетов разных уровней»<sup>11</sup>.

В связи с тем, что строительство жилья связано с крупными капиталовложениями увеличивается риск потери денежных средств, как для участников долевого строительства, так и для застройщика. Наиболее незащищенной категорией с точки зрения частноправового регулирования, являются граждане – участники долевого строительства. С точки зрения реализации публично-правового регулирования этой сферы отношений серьезные риски несут застройщики.

Несмотря на постоянный процесс обновления законодательства в данной сфере, сохраняются определенные пробелы и недостатки. Шагом на пути к устранению противоречивости законодательства, регулирующего отношения участия в долевом строительстве жилья, является письмо Верховного Суда Российской Федерации от 30.01.2013 № 7-ВС-368/13 «О применении законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости при рассмотрении дел по спорам об исполнении сделок по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов (иных объектов недвижимости)»<sup>12</sup>.

Согласно абз. 4 вышеназванного письма, «действие Закона об участии в долевом строительстве распространяется также на отношения, возникшие при совершении сделок по привлечению денежных средств граждан иными способами (заключении предварительных договоров купли-продажи жилых помещений в объекте строительства, договоров об инвестировании строительства многоквартирного жилого дома или иного

---

<sup>11</sup> Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: автореф....канд.юрид.наук:– Екатеринбург, 2007.С.3.

<sup>12</sup> Письмо Верховного Суда Российской Федерации от 30.01.2013 № 7-ВС-368/13 «О применении законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости при рассмотрении дел по спорам об исполнении сделок по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов (иных объектов недвижимости)»// Экономика и жизнь. (Бухгалтерское приложение). N 6.15.02.2013.

объекта недвижимости, договоров займа, обязательства по которому в части возврата займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости после завершения его строительства в собственность, договоров о совместной деятельности в целях осуществления строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости и т.д.) в случаях, если судом с учетом существа фактически сложившихся отношений установлено, что сторонами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве».

За время действия Закона об участии в долевом строительстве граждане улучшили свои жилищные условия, но вместе с тем действие данного нормативного акта на протяжении всего времени сопровождается обязательным наличием категории так называемых «обманутых дольщиков». На 1 апреля 2018 года по разным оценкам объекты незавершенного строительства имеются в 69 субъектах РФ. Всего по стране имеется около 850 проблемных объектов, а в реестр пострадавших дольщиков входит более 30000 человек.

Слабость позиции участников долевого строительства заключается в том, что, внеся денежные средства в строительство объекта недвижимости, они практически не могут влиять на реальное выполнение застройщиком принятых на себя обязательств<sup>13</sup>. В связи с этим, одной из актуальных задач правового регулирования в области отношений участия в долевом строительстве является поиск наиболее эффективных механизмов правовой защиты прав участников долевого строительства, в особенности граждан, заключивших договоры для удовлетворения личных нужд.

---

<sup>13</sup> Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: автореф. дис. ... канд.юрид. наук - М., 2009. С.3

Кроме того, государство постоянно разрабатывает меры по модернизации правовой защиты участников долевого строительства. 25 октября 2017 г. Президент Российской Федерации Владимир Путин поручил профильным министерствам проработать вопрос плавного перехода от долевого строительства жилья к механизму проектного финансирования<sup>14</sup>. По мнению экспертов, в новой системе проектного финансирования и ухода от прямого привлечения средств дольщиков кредитная нагрузка по процентам вырастет для девелопера и займет в себестоимости строительства 31% - что, несомненно, скажется не только на сокращении маржинальности девелоперских компаний, но и на росте стоимости квадратного метра для конечного покупателя<sup>15</sup>. Принятое Президентом Российской Федерации решение о постепенном переходе долевого строительства к проектному финансированию указывает на неразрешимость имеющихся проблем в рамках действующего законодательства РФ. И основной такой проблемой, по-прежнему, остается нарушение прав граждан – участников долевого строительства.

Актуальность темы настоящего исследования обусловлена тем, что с начала 2018 года активно рассматривался проект Федерального закона №322981-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». В результате принят Федеральный закон Российской Федерации от 01 июля 2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

---

<sup>14</sup> Поручение Президента РФ В.В. Путина министерствам 25.10.2017.// [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://realty.vesti.ru/zhile/vladimir-putin-poruchil-otkazatsya-ot-dolevogo-stroitelstva>. Дата обращения: 01.01.2018.

<sup>15</sup> ЭКС строительства жилья как передел частной собственности// Электронный ресурс// <https://www.vedomosti.ru/realty/blogs/2018/01/26/749075-proektnoe-finansirovanie-stroitelstva-zhilya>

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>16</sup> (далее по тексту ФЗ №175). Данный закон существенно изменил порядок участия в долевом строительстве.

В соответствии со ст. 1 ФЗ № 175, «привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов допускается только жилищно-строительными кооперативами на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной или государственной собственности и жилищными кооперативами, созданными в связи с банкротством застройщика». Таким образом, получившая достаточно широкое распространение «схема ЖСК», законом больше не предусмотрена. Исследуемая сфера отношений является крайне актуальной еще и потому, что находится в настоящее время в переходном периоде и подлежит детальному изучению.

#### **Степень научной разработанности темы исследования.**

Отношения долевого строительства на протяжении многих лет изучаются такими учеными-юристами как: Е.Х. Акчулпановой, А.А. Алтуховым, О.Г. Вагиной, Е.Н. Гендзенхадзе, Е.А. Грызихиной, Е.Н. Горбуновой, А.В. Дикун, А.С. Дурновым, О.Г. Ершовым, Е.П. Згонниковой, Т.Ю. Майборода, Н.А. Маштаковой, М.В. Петрухиным, Н.А. Романенковой, Д.А. Соболевым, О.Ю. Скворцовым, К.И. Скловским, О.Ю. Тарховой, И.И. Харитошиным и другими. Большое внимание в этих работах уделяется вопросам, связанным с правовой природой общественных отношений в сфере долевого строительства, правовой сущностью договора участия в долевом строительстве, правовым статусом сторон данного вида договора, с гражданско-правовой ответственностью застройщика. Общим для всех исследований

---

<sup>16</sup> Российская газета N 145. 06.07.2018.

являются выводы ученых о несовершенстве механизма защиты прав участников долевого строительства, а также предложения по изменению и дополнению законодательства РФ с целью усовершенствования механизма привлечения денежных средств по договору участия в долевом строительстве.

На сегодняшний день отсутствуют комплексные исследования по вопросу правовой защиты наиболее уязвимой стороны договора участия в долевом строительстве - участника долевого строительства.

**Объектом исследования** являются общественные отношения по защите прав участников долевого строительства, которые анализируются с помощью частноправового и публично-правового методов регулирования в указанной сфере.

**Предмет исследования** составляет комплекс проблем теоретического и практического характера, связанных с регулированием правовой защиты участников долевого строительства, а также правовые нормы гражданского, а в некоторых случаях уголовного и административного права, регламентирующие указанные общественные отношения.

При определении предмета исследования необходимо уточнить следующее: диссертант сформировал классификацию способов защиты прав участников долевого строительства, вложивших денежные средства в создание объекта долевого строительства. При этом диссертант подробно исследовал отрасли права, регулирующие правовую защиту участников долевого строительства.

Диссертант счел возможным в ограниченных пределах затронуть проблематику защиты прав участников долевого строительства с помощью норм уголовного права. Федеральным законом от 01.05.2016 № 139-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления уголовной ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных

домов и (или) иных объектов недвижимости» (далее по тексту – ФЗ № 139)<sup>17</sup> Уголовный кодекс РФ<sup>18</sup> (далее по тексту – УК РФ) дополнен ст. 200.3, предусматривающей уголовную ответственность за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Состав ст. 200.3 УК РФ носит противоречивый характер и даже краткий правовой анализ в настоящем диссертационном исследовании позволил выявить его недостатки.

Кроме того, автор провел правовой анализ норма Кодекса РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ<sup>19</sup> (далее по тексту – КоАП РФ), предусматривающих административную ответственность застройщика за нарушение прав участников долевого строительства.

### **Нормотворческий аспект**

При регулировании общественных отношений долевого строительства объектов недвижимости применяются нормы Гражданского кодекса РФ (далее по тексту – ГК РФ)<sup>20</sup>. Например, нормы о двух и многосторонних сделках, общие положения о договоре, о последствиях признания сделки недействительной, залоге, способах защиты нарушенных прав: о неустойке, взыскании убытков, расторжении договора, (способы обеспечения исполнения обязательств) и др. Кроме ГК РФ, при регулировании отношений по долевого строительству применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ)<sup>21</sup>, Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее по тексту- ГрК РФ)<sup>22</sup>, в частности, используются

---

<sup>17</sup> Российская газета. N 97. 06.05.2016.

<sup>18</sup> СЗ РФ. 1996. N 25. Ст. 2954.

<sup>19</sup> Российская газета. N 256. 31.12.2001.

<sup>20</sup> СЗ РФ. 1994. N 3. Ст. 3301.

<sup>21</sup> Российская газета. N 1. 12.01.2005.

<sup>22</sup> СЗ РФ. 2005. N 1 (часть I). Ст.16.

основные понятия, сформулированные в нормах этих кодексов, применительно к положениям Закона об участии в долевом строительстве. В настоящем диссертационном исследовании проанализированы противоречивые положения законодательства РФ, выработаны предложения по изменению норм действующего Закона об участии в долевом строительстве с целью повышения эффективности правовой защиты граждан-участников долевого строительства.

### **Правоприменительный аспект**

В связи с противоречивой правоприменительной практикой, отсутствием единообразного толкования норм Закона об участии в долевом строительстве выявлена необходимость разработки единого понимания норм, регулирующих данные общественные отношения.

**Целью диссертационного исследования** является всестороннее исследование института правовой защиты участников долевого строительства, правовой анализ теоретических и практических проблем, возникающих при защите прав участников долевого строительства, в частности, наиболее уязвимой категории участников – граждан, заключающих договоры участия в долевом в строительстве для удовлетворения личных, семейных и иных нужд, выявление недостатков действующего законодательства в этой области, формулирование на основе проведенного исследования практических конкретных предложений по вопросам правоприменения и совершенствования правового регулирования отношений долевого строительства.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- возникновение и развитие общественных отношений долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- правовая природа договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости как нового вида договора в отечественном законодательстве;

- субъектный состав договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- правовой статус сторон договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- правовая сущность категорий «способы защиты прав», «средство защиты» и «правовая защита участников долевого строительства»;
- классификации способов правовой защиты участников долевого строительства;
- анализ применяемых на практике способов защиты прав участников долевого строительства;
- выработка рекомендаций по усовершенствованию действующего законодательства РФ с целью повышения эффективности правовой защиты участников долевого строительства.

### **Методология и методы исследования**

При написании диссертационной работы применялись различные методы научного исследования. Методологическую основу исследования составил общенаучный диалектический метод, который позволил изучить явления и процессы, связи между сторонами, установить, как влияют друг на друга те или иные процессы, определить направление развития существующих отношений в исследуемой области, а также судить о развитии отношений.

Кроме того, на различных этапах диссертационного исследования использовались специальные методы: историко-правовой, статистический, системно-структурный, сравнительный, обобщения и др.

**Теоретическую основу исследования** составили труды по теории гражданского права, научные исследования по гражданскому, жилищному, уголовному, административному праву и др.

К вопросам правового регулирования отношений в жилищной сфере обращались в своих трудах: Е.Х. Акчулпанова, А.А. Алтухов, А.М. Багамаева, В.А. Белов, А.А. Биньковская, О.Г. Вагина, Е.А. Грызихина,

Е.Н. Горбунова, А.В. Дикун, А.С. Дурнов, О.Г. Ершов, Е.П. Згонникова, Е.Г. Козлова, А.П. Кузнецов, Н.П. Курова, И.А. Лепехин, Т.Ю. Майборода, Н.А. Маштакова, М.В. Петрухин, Н.А. Романенкова, Е.А. Суханов, Д.А. Соболев, О.Ю. Скворцов, К.И. Скловский, О.Ю. Тархова, И.И. Харитошин и др.

Научные работы вышеназванных авторов создали теоретическую базу, обеспечивающую практические основы защиты прав участников долевого строительства. Высоко динамичный характер общественных отношений в сфере жилищной политики, изменений законодательства в этой области требуют продолжения научно-теоретической разработки данной проблемы.

**Нормативная база исследования** включает положения Конституции РФ, международные правовые акты в части признания и защиты жилищных прав, нормы советского права, регулировавшие общественные отношения в сфере строительства жилья, нормы гражданского, предпринимательского, жилищного, уголовного, административного законодательства РФ, регулирующие отношения, обеспечивающие защиту прав участников долевого строительства объектов недвижимости. Особое внимание в работе уделено нормам Закона об участии в долевом строительстве. Кроме того, в исследовании использованы нормативные правовые акты федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов, законодательство стран-участниц СНГ, регулирующие отношения в области долевого строительства, нормативные акты некоторых иностранных государств, регулирующие аналогичные общественные отношения.

**Эмпирическую основу** исследования составили статистические данные, касающиеся вопросов долевого строительства жилья, размещенные на официальных сайтах Федеральной службы

государственной статистики, Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы, Росреестра в сети Интернет.

Положения и выводы диссертанта базируются на обобщении материалов 130 гражданских дел, 90 хозяйственных споров, рассмотренных судами в период с 2004 по 2017 годы в 24 субъектах Российской Федерации.

**Научная новизна диссертационного исследования** заключается в том, что на основе изучения положений гражданского и предпринимательского права, отношения долевого строительства проанализированы с учетом сочетания частноправовых и публично-правовых элементов защиты участников долевого строительства, в том числе в случае, когда применение частноправовых способов не позволяет в полной мере обеспечить правовую защиту участников долевого строительства. В целях обеспечения эффективной правовой защиты субъектов отношений долевого строительства представлены проекты более широкого использования сферы публично-правового регулирования данных отношений, системы юридических мер, направленных на защиту интересов участников данных отношений.

#### **Положения, выносимые на защиту**

1. Обосновано, что «участник долевого строительства» это гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, вкладывающие свои денежные средства в долевое строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с целью возникновения у него права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости. Статья 2 Закона об участии в долевом строительстве «Основные понятия» содержит определения таким правовым категориям, как «застройщик» и «объект долевого строительства», пробелом в законодательстве является отсутствие в Законе об участии в долевом строительстве определения

одной из значимых сторон договора участия в долевом строительстве - категории «участник долевого строительства».

2. Предложена классификация способов правовой защиты участников долевого строительства:

I. Общие способы правовой защиты частноправового характера:

1) компенсационные - возмещение убытков; взыскание неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами; устранение недостатков, выявленных в течение гарантийного срока; получение страхового возмещения;

2) правоустанавливающие - признание права собственности на объект долевого строительства; признание права долевой собственности на недвижимость;

3) правопрекращающие - расторжение договора участия в долевом строительстве; уступка права требования;

4) превентивные (предупредительные) - залог, поручительство, счет эскроу.

II. Специальные способы правовой защиты публично-правового характера:

1) компенсационные - действие компенсационного фонда. Компенсационный фонд является самостоятельным специальным способом правовой защиты участников долевого строительства;

2) превентивные (предупредительные) – единая для всех застройщиков форма проектной декларации; административная ответственность застройщика, предусмотренная ст. ст. 9.5 КоАП РФ, 14.25 КоАП РФ; уголовная ответственность застройщика, предусмотренная ст. 200.3 УК РФ.

3. Определено, что небольшой временной период просрочки передачи объекта недвижимости (до двух месяцев) является самостоятельным основанием снижения размера неустойки только в том случае, если

застройщик хоть и с опозданием, но исполнил обязательства по передаче объекта недвижимости участнику долевого строительства.

4. Обосновано, что установление повышенной ответственности застройщика в виде неустойки в размере 1/150 от ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации возможно для правовой защиты наименее защищенной стороны в договоре - участника долевого строительства, приобретающего недвижимость для удовлетворения личных нужд, но неоправданно для защиты участников долевого строительства, осуществляющих предпринимательскую деятельность.

5. Доказано, в случае возникновения конфликта интересов при ипотеке, необходимо установить срок, в течение которого участники имеют право направить заявление с указанием своего мнения, после истечения установленного срока для подачи заявления, произвести обработку мнений и выбрать вариант, получивший наибольшее количество голосов участвовавших в опросе участников долевого строительства. Участники, не участвовавшие в опросе, обязаны следовать принятому решению участников, выразивших свое мнение.

6. Доказано, в целях правовой защиты участников долевого строительства целесообразно исключить требование законодателя о подтверждении факта наступления страхового случая судебными постановлениями, так как для взыскания страхового возмещения необходимо установить факт нарушения застройщиком своих обязательств по договору.

Обосновано, что подтверждением наступления страхового случая – неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком своих обязательств по договору строительства, являются требования о возмещении убытков в связи с непередачей объекта долевого строительства участникам долевого строительства и/или невозврата

привлеченных денежных средств вследствие невозведения соответствующего объекта долевого строительства.

7. Обосновано, что срок передачи объекта недвижимости, как период времени, выступает существенным условием договора участия в долевом строительстве. Передача объекта не может произойти одновременно. Для надлежащей правовой защиты как участника долевого строительства, так и застройщика, необходим период, в течение которого действия дольщика и застройщика по приему-передаче объекта строительства не будут расцениваться как правонарушение.

На основании изложенного, в действующее законодательство РФ, предложено внести следующие изменения:

1. Статью 2 Закона об участии в долевом строительстве дополнить п. 4 с текстом следующего содержания: «Участник долевого строительства (дольщик) – гражданин или юридическое лицо, вкладывающие свои денежные средства в долевое строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с целью возникновения у него права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости».

2. Пункт 2 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве, дополнить следующим предложением: «Если стороной договора является гражданин, заключивший договор участия в долевом строительстве без цели предпринимательской деятельности, цена договора не может быть увеличена».

3. Пункт 9 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве изложить в следующей редакции:

«К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства для приобретения объекта долевого строительства, без цели осуществления предпринимательской деятельности, применяется законодательство

Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом».

4. Статью 10 Закона об участии в долевом строительстве дополнить абз.2:

«Если стороной по договору участия в долевом строительстве является гражданин, приобретший жилье для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью, застройщик неисполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства по договору обязан уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки». В абз. 1 данной статьи перед фразой «возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки» «и» заменить на «или».

#### **Апробация результатов исследования и внедрение их в практику**

Научно-исследовательская работа (опубликованы статьи в журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки России):

1. Статья *Судебная практика применения неустойки при нарушении застройщиком срока передачи объекта недвижимости как способа защиты прав участников долевого строительства* опубликована в журнале Предпринимательское право № 1 за 2017 год.

2. Статья *Основные этапы развития законодательства, регулирующего отношения долевого строительства* опубликована в журнале Законодательство № 1 за 2017 год.

3. Статья *Залог и поручительство, как способы защиты прав участника долевого строительства* опубликована в Научно-практическом журнале Современная наука. Актуальные проблемы теории и практики. Серия Экономика и право № 2 за 2017 год.

4. Статья *Понятие и классификация способов защиты прав участников долевого строительства* опубликована в журнале Этносоциум и межнациональная культура № 3 за 2017 год.

5. Статья *Основания и порядок применения страхования гражданской ответственности как способа защиты прав участников долевого строительства* опубликована во всероссийском научном журнале Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки № 5 за 2017 год.

6. Статья *Особенности правового статуса и классификация участников долевого строительства* опубликована в журнале Предпринимательское право № 4 за 2016 год, также данная статья опубликована в журнале Библиотека нотариуса [книга 6] сделки часть 5.

7. Статья *Счет эскроу как способ защиты прав участников долевого строительства* опубликована в журнале Юрист № 4 за 2019 год.

8. Статья *Компенсационный фонд как специальный способ защиты прав участников долевого строительства* опубликована в журнале Гражданское право № 2 за 2019 год.

Диссертация обсуждена и одобрена на кафедре предпринимательского права юридического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова. Отдельные положения диссертации обсуждались на научно-практических мероприятиях различного уровня и формата проведения, на научно-практических семинарах и «круглых столах» в рамках мероприятий проводимых кафедрой предпринимательского права.

**Работа** состоит из введения, трех глав, семи параграфов, заключения, списка использованной литературы.

## **Глава 1. Участие в долевом строительстве: понятие и основные положения**

### **§1. Предпосылки возникновения и этапы развития законодательства, регулирующего отношения долевого строительства**

Среди приоритетных направлений экономики России важное место занимает обеспечение населения жильем и повышение его доступности для граждан.

Одним из самых популярных способов приобретения жилых и нежилых помещений в собственность является участие индивидуальных предпринимателей, юридических лиц и, особенно, граждан в долевом строительстве. Долевое строительство недвижимости получило широкое распространение в Российской Федерации благодаря тому, что при этом способе покупатель рассчитывается за комфортную и качественную недвижимость до окончания строительства по выгодной цене.

Как отмечалось выше, в 2004 г. принят Закон об участии в долевом строительстве. До принятия этого нормативно-правового акта специальное правовое регулирование отношений участия в долевом строительстве недвижимости отсутствовало, что препятствовало развитию этих отношений, способствовало возникновению неразберихи и беспорядочности в их построении. Несовершенство законодательства привело к росту мошенничества в сфере жилищного строительства, невозможности защитить права и интересы участников данных отношений. Отношения между субъектами инвестиционной деятельности регулировались Федеральным законом № 39-ФЗ от 25.02.1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой

в форме капитальных вложений» (далее по тексту – Закон об инвестиционной деятельности)<sup>23</sup> и ГК РФ.

Обратимся к истории развития исследуемого правового института. Как совершенно справедливо отмечал Г.Ф. Шершеневич: «Историческое исследование составляет необходимое предварительное условие для систематического изучения права и для критики его с точки зрения законодательной политики»<sup>24</sup>. Историко-правовой анализ зарождения и развития института участия в долевом строительстве позволит выявить и проанализировать направления развития долевого строительства, обнаружить существующие в исследуемой области проблемы, выработать пути их решения и предложения по устранению недостатков в нормативно-правовом регулировании изучаемых правоотношений. К долевному строительству в современном понимании, по нашему мнению, привели два пути. Эти пути в разное время в чем-то пересекались, но чаще шли параллельно друг другу. Речь идет, во-первых, об эволюции договора подряда и, во-вторых, о развитии кооперативного строительства жилья. Именно переплетение этих направлений привело в результате к возникновению в нашей стране отношений по долевному строительству объектов недвижимости.

Условно можно выделить несколько исторических периодов развития законодательства в области жилищного строительства:

- дореволюционный;
- советский;
- постсоветский;
- современный<sup>25</sup>.

---

<sup>23</sup> СЗ РФ.1999. № 9. Ст.1096.

<sup>24</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Изд. 10-е. - М., 1912. С.8-9.

<sup>25</sup> Кицай Ю.А. История становления жилищных правоотношений в России по управлению квартирными домами // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2010 г. №12. С.284-287; Петрова Ю.А. Генезис развития жилищного законодательства в России (вопросы теории и практики)// Вестник Московского университета МВД им. В.И. Кикотя. 2014. № 10. С.175-182.

Общим в исторических перипетиях решения жилищного вопроса в России является то, что в каждом из выделенных периодов главную роль играла политическая идеология, которой придерживались царское, советское и постсоветское правительства<sup>26</sup>.

### *Дореволюционный период*

Специального законодательства по регулированию жилищного строительства в дореволюционный период не существовало, данные отношения регламентировались нормами гражданского права. Можно утверждать, что условия для становления и формирования жилищного законодательства возникли до Октябрьской революции 1917 г. В это время стал использоваться термин «жилищное дело», который включал в себя так называемый квартирный вопрос (исследование условий, стоимости, порядок предоставления жилых помещений), а также с технической стороны «жилищное дело» было тесно связано с местными условиями и архитектурой (строительством, доходностью, инфраструктурой и гигиеной)<sup>27</sup>.

До формирования участия в долевом строительстве недвижимости, строительство осуществлялось подрядным способом.

История развития подрядного способа строительства насчитывает множество столетий. Впервые подряд как обязательство назван в статье 43 Краткой Русской Правды<sup>28</sup>, в соответствии с которой, подрядный способ строительства использовался для сооружения и ремонта мостов. Впоследствии в Пространной Русской Правде<sup>29</sup> был закреплен договор личного найма, предметом которого являлось услужение для выполнения

---

<sup>26</sup> Камолов С.Г. Государственная жилищная политика как политический инструмент в строительстве нового общества в России// Вестник Московского государственного областного университета. Серия: история и политические науки. 2009. № 4. С.81-87.

<sup>27</sup> Сотникова Л.В., Севрюк Н.А. История жилищных реформ в России // Управление в современных системах. 2014. № 3. С.38-44.

<sup>28</sup> Краткая Русская Правда// [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.hrono.ru/dokum/1000dok/pravda72.php> // Дата обращения: 20.07.2015г.

<sup>29</sup> Пространная Русская Правда// [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://citoweb.yspu.org/link1/metod/met135/node17.html> // Дата доступа 20.07.2015г.

определенной работы, сделанное в устной форме «государем» мастеру-плотнику – «наймиту»<sup>30</sup>.

К.П. Победоносцев обращает внимание на то, что «подрядные сделки получили особенно важное значение в государственной экономике и в законодательстве со времен Петра Великого, с развитием военных и морских учреждений и с умножением материальных потребностей государства, требовавших удовлетворения. Все законодательство XVIII и первой половины XIX столетий наполнено постановлениями и указами об этом предмете»<sup>31</sup>.

Как самостоятельный гражданско-правовой договор, договор подряда назван в ст. 1737 Свода законов гражданских 1835 г.<sup>32</sup>, согласно которой, договор подряда или поставки - это договор, по силе которого одна из вступающих в оный договор сторон принимает на себя обязательство исполнить своим иждивением предприятие или поставить известного рода вещи, а другая сторона, в пользу коей сие производится, учинить за то денежный платеж. По мнению Г.Ф. Шершеневича, содержание договора подряда представляет собой комбинацию трудового и капиталистического элементов и занимает среднее место между наймом и поставкой<sup>33</sup>.

Таким образом, первый этап развития российского законодательства о жилищном строительстве характеризуется созданием правовой базы по регулированию отношений подрядного строительства, как одного из способов строительства жилья. Анализ вышеназванных правовых документов позволяет сделать вывод о том, что дореволюционный российский законодатель не отделял поставку от подряда, не определял договор строительного подряда как самостоятельный вид договора.

### *Советский период*

---

<sup>30</sup> Исаев И.А. История государства и права России: Учебник. - М.: Юристъ, 2001. С.43-45.

<sup>31</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч.3. Договоры и обязательства. - М.: Статут, 2003. С.417.

<sup>32</sup> Свод законов гражданских. Ч. 1. Т. 10 Общего свода законов российской империи. - СПб.: Русское книжное товарищество Деятель, 1845. 441с.

<sup>33</sup> Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С.483.

После Октябрьской революции 1917 года в России начался процесс пересмотра действовавшего законодательства и формирования советского права.

Декрет ВЦИК от 14 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью»<sup>34</sup> «приостановил сделки по продаже, покупке, залогу и т.п. всех недвижимостей и земель в городах».

Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене частной собственности на недвижимости в городах»<sup>35</sup> упразднил частную собственность на недвижимость в городах и городских поселениях с численностью жителей более 10 тысяч человек, жилье поступило в распоряжение местных органов власти.

В результате принятия вышеназванных нормативных актов, советское государство стало собственником практически всего жилищного фонда в городах.

Жилищная политика в СССР в период 1917-1940 годы имеет две стороны: дискриминационную, обращаемую на «социально чуждые элементы», на «нетрудящихся», на «плохо трудящихся», на неконтролируемых мигрантов; и протекционистскую, охватывающую различные категории «социально близких» и привлекаемых специалистов «попутчиков»: ученых, инженеров, врачей, агрономов, художников, писателей<sup>36</sup>.

После Октябрьской революции, в период с 1917 г. до 1922 г. строительство жилья не велось, производились лишь восстановительные строительные работы. Жилищные условия улучшались у рабочего класса и одновременно ухудшались у других слоев населения. Процесс обеспечения жильем рабочих за счет непролетарского населения в истории получил

---

<sup>34</sup> Собрание узаконений РСФСР. 1917г. N 10. Ст. 154.

<sup>35</sup> Декрет ВЦИК от 20.08.1918г. «Об отмене частной собственности на недвижимости в городах» // [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата доступа: 01.07.2015г.

<sup>36</sup> Меерович М.Г. Власть и жилище (жилищная политика в СССР 1917-1940 годах) // Вестник Евразии. 2003. № 1.С.5-66.

название «великий жилищный передел». В связи с тем, что целью нашего научного исследования не является выявление и оценка истинных целей жилищной политики советской власти таких, как высокоэффективное средство манипулирования людьми, ставящее их в зависимость от государства, в настоящей главе мы остановимся на рассмотрении основных правовых документов в сфере строительства, в том числе и жилищного.

Важным правовым актом того времени, регулирующим отношения в сфере жилищного строительства, является Декрет СНК РСФСР от 01 декабря 1919 г.<sup>37</sup>. Согласно нормам вышеназванного документа, заключение и исполнение договора подряда подвергалось контролю со стороны государства, сведения о каждом договоре необходимо было сообщать финансовым органам, цены в подрядных отношениях формировались органами государственного управления.

Впервые договор подряда отделен от договора поставки в 1921 г., в связи с принятием СНК РСФСР Положения «О государственных подрядах и поставках»<sup>38</sup>.

В 1922 году принят Гражданский кодекс РСФСР<sup>39</sup>, в котором договору подряда посвящена отдельная глава VII. Предметом данного договора являлся не труд подрядчика, а именно результат его физического и умственного труда<sup>40</sup>. Этот основополагающий документ не содержал норм о подрядном способе строительства, не выделял разновидностей договора подряда.

Положение в области жилищного строительства радикальным образом изменилось с принятием 11 февраля 1936 года СНК СССР и ЦК ВКП (б) Постановления «Об улучшении строительного дела и об удешевлении строительства»<sup>41</sup>. Преамбула документа содержала критику

---

<sup>37</sup> Собрание узаконений РСФСР. 1919. № 62. Ст.571.

<sup>38</sup> Собрание узаконений и распоряжений РКП. 1921. № 69. Ст.659.

<sup>39</sup> Собрание узаконений РСФСР. 1922. № 71. Ст.904.

<sup>40</sup> Советское гражданское право: Учебник/ Под ред. С.Н. Братуся. 4-е изд. - М.: Госюриздат, 1950. С. 398.

<sup>41</sup> Собрание Законов СССР.1936. № 9. Ст.70.

существовавшего положения в строительстве. В ней указано, что в организации строительного дела преобладают полукустарные методы, при которых каждая стройка заново обзаводится механизмами и подсобными предприятиями, заново вербует и обучает кадры строителей, а по окончании строительства созданная материально-техническая база и строительные кадры в большинстве случаев распыляются, вместо того, чтобы стать основой развития строительной индустрии, опирающейся на передовую технику и постоянные строительные кадры<sup>42</sup>. В связи с этим строительное дело находилось на уровне кустарщины и партизанщины<sup>43</sup>. Основными недостатками строительной индустрии того времени признаны: отставание производства строительных материалов от нужд строительства, высокие цены на строительные материалы, неразвитость проектно-сметного дела, отсутствие четких технических и финансовых планов строек. Основное значение анализируемого правового документа состоит в признании на государственном уровне необходимости в переходе к подрядному способу выполнения строительных работ. Под подрядным способом выполнения строительных работ понимается осуществление строительства подрядными строительными организациями, имеющими материально-техническую базу и постоянные кадры строителей.

Поскольку темой нашего диссертационного исследования являются отношения в сфере жилищного строительства, подробнее рассмотрим нововведения того времени в этой области. Часть 1 Постановления СНК СССР и ЦК ВКП (б) от 11.02.1936 года «Об улучшении строительного дела и удешевлении строительства» ликвидировало жилищное строительство в Москве и Ленинграде хозяйственным способом, строительство жилья в этих городах стало осуществляться строительными трестами и конторами, «в крупных городах, в частности, в Москве, Ленинграде, Киеве и Тифлисе организованы специальные тресты по отдельным видам коммунального и

---

<sup>42</sup> Там же

<sup>43</sup> Там же.

жилищного строительства (канализация и водопровод, дорожные работы)».

Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик от 08 декабря 1961 г.<sup>44</sup> выделили подряд на капитальное строительство в самостоятельный вид подрядных отношений. Согласно ст. 67 Основ гражданского законодательства СССР и союзных республик, «по договору подряда на капитальное строительство организация-подрядчик обязуется своими силами и средствами построить и сдать организации-заказчику предусмотренный планом объект в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и в установленный срок, а заказчик обязуется предоставить подрядчику строительную площадку, передать ему утвержденную проектно-сметную документацию, обеспечить своевременное финансирование строительства, принять законченные строительством объекты и оплатить их». Как усматривается из данной нормы, договор подряда на строительство носил плановый характер.

Гражданский кодекс РСФСР 1964 г.<sup>45</sup> сохранил подряд на капитальное строительство как отдельный вид подрядных отношений, кроме того, ввел нормы о совместной деятельности. Сторонами договора подряда могли быть любые участники гражданского оборота, а сторонами договора на капитальное строительство могли быть только государственные социалистические организации.

Регламентировались отношения строительного подряда Правилами о договорах подряда на капитальное строительство, утвержденными Постановлением Совета Министров СССР № 973 от 24 декабря 1969 г.<sup>46</sup>.

Необходимо еще раз отметить, что Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. ввел нормы, регулирующие совместную деятельность. По договору о совместной деятельности стороны обязуются совместно действовать для

---

<sup>44</sup> Ведомости ВС СССР. 1961. № 50. Ст.525.

<sup>45</sup> Ведомости ВС СССР. 1964. №24. Ст. 407.

<sup>46</sup> Собрание Постановлений Правительства СССР. 1970. № 2. Ст.11.

достижения общей хозяйственной цели. Статья 434 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. выделила в качестве одной из целей такого договора строительство и эксплуатацию предприятий и учреждений, сооружений, в том числе жилых строений. Договор о совместной деятельности явился почвой для формирования договора долевого участия, «договоры долевого участия достались нам в наследство от советского хозяйственного уклада, когда с помощью этих договоров осуществлялось вложение средств»<sup>47</sup>.

Основы гражданского законодательства СССР и республик 1991 г.<sup>48</sup> вернули нормы, регулирующие капитальное строительство, в состав норм о подрядных отношениях. Отличие новых правовых норм о подряде состоит в том, что согласно введенным нормам, субъектами договора подряда на капитальное строительство смогли стать как физические лица, так и юридические лица.

В советский период помимо развития подрядного способа строительства возникли и развивались отношения в области жилищной кооперации. В дореволюционный период жилищная кооперация не получила должного развития. Были единичные случаи, когда образовывались домостроительные общества, товарищества квартировладельцев, общества «собственников» квартир, артели и т.п., однако их целью было осуществление жилищного самоуправления<sup>49</sup>.

Первым исторически значимым документом в области жилищных кооперативов является Постановление ЦИК СССР и СНК СССР от 19 августа 1924 г. «О жилищной кооперации»<sup>50</sup>. Целью принятия вышеназванного правового документа являлась борьба с жилищным кризисом путем развития жилищного строительства. Жилищные кооперативы существовали в следующих формах: рабочие жилищно-

---

<sup>47</sup> Скловский К.И. Гражданский спор. Практическая цивилистика. - М.: Дело, 2003. С.108.

<sup>48</sup> Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. № 26. Ст.733.

<sup>49</sup> Гимадрисламова О.Р. История становления жилищной кооперации в России// Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2008. № 2. С.41-49.

<sup>50</sup> Собрание законов СССР .1924. № 5. Ст.60.

строительные кооперативные товарищества; жилищно-арендные кооперативные товарищества; общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества.

Другим важным документом в области жилищной кооперации являлось Положение «О мерах содействия строительству рабочих жилищ», утвержденное Постановлением ЦИК СССР и СНК СССР от 15 июня 1927 г.<sup>51</sup>. Финансирование рабочего жилищного строительства осуществлялось за счет средств государства через кредит Центрального Банка Коммунального Хозяйства и Жилищного строительства. Жилищно-строительные кооперативные товарищества и жилищно-арендные кооперативы получали ссуды через Центральный Банк Коммунального Хозяйства и Жилищного строительства. Согласимся с мнением ученых о том, что строительство жилых домов по указанной схеме послужило одной из причин, способствующих возникновению и развитию отношений по долевому участию в строительстве. А.В. Дикун назвал объединения граждан в жилищно-строительные коллективы индивидуальных застройщиков при органах местных Советов аналогом современных отношений граждан по долевому участию в строительстве жилья<sup>52</sup>.

Развитие частной и кооперативной форм собственности осуществлялось не как новое направление жилищной политики, а как дополнительный способ укрепления института государственного обеспечения жильем<sup>53</sup>.

В связи с крайне тяжелым состоянием жилищного строительства на всей территории Союза ССР, отсутствием у власти денежных средств на развитие и восстановление разрушенного жилья, ЦИК СССР и СНК СССР

---

<sup>51</sup> Собрание законов СССР. 1927. № 36. Ст.369.

<sup>52</sup> Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: дис. ...канд.юрид.наук:- Ростов-на-Дону. 2011. С.22.

<sup>53</sup> Верещак С.Б. Некоторые проблемы изучения становления жилищного права в Советской России (1917г.- 1991г.) в курсе истории отечественного государства и права // Интеграция образования. 2006г. №3. С.64-69.

04 января 1928 г. принято Постановление «О жилищной политике»<sup>54</sup>. Этот документ содержит совокупность официальных взглядов на цели, задачи и основные направления на разрешение жилищного кризиса того времени. В преамбуле Постановления отмечено, что улучшение общего состояния жилищного и коммунального хозяйства имеет первостепенное значение в деле индустриализации страны<sup>55</sup>. Основными мерами, направленными на разрешение жилищного кризиса названы: усиление темпов жилищного строительства, укрепление и развитие кооперативного строительства, упорядочение жилищного строительства и его удешевление.

Период сталинских репрессий оказал отрицательное влияние на кооперацию.

17 октября 1937г. ЦИК СССР и СНК СССР принято Постановление «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах»<sup>56</sup>. В преамбуле документа указано, жилищное законодательство, разрешавшее расходование государственных средств на кооперативное жилищное строительство и передававшее построенные за счет средств дома фактически в собственность отдельных групп граждан (жилищно - строительных кооперативов), а также разрешавшее передачу в непосредственное управление и использование отдельных групп граждан (жилищно - арендных кооперативных товариществ) домов, принадлежащих государству или построенных госпредприятиями и учреждениями, совершенно не оправдывает и во многом препятствует оздоровлению жилищного хозяйства. Государство раскритиковало основополагающие принципы кооперации, обвинив жилищные кооперативы в пособничестве спекуляции жилой площадью, в несоблюдении санитарно-гигиенических норм, в «разбазаривании жилой площадью». Дальнейшее строительство рабочих жилищ производилось за

---

<sup>54</sup> Собрание законов СССР. 1928. № 6. Ст.49.

<sup>55</sup> Там же

<sup>56</sup> Собрание законов СССР. 1937. № 69. Ст. 314.

счет собственных средств ЖСК, государству запрещено было вкладывать финансовые и материальные средства в строительство домов и дач, осуществляемое жилищно-строительными кооперативами (п.3 ст.4 Постановления «О сохранении жилищного фонда и улучшения жилищного хозяйства в городах»<sup>57</sup>).

Во исполнение требования ст.6 вышеназванного нормативно-правового акта принято Постановление СНК СССР от 25 ноября 1937г. № 2077 «О порядке ликвидации жилищных кооперативов и их союзов, передачи им домов, дач, предприятий и имущества и расчета с пайщиками»<sup>58</sup>. Этим нормативным документом был разъяснен порядок ликвидации жилищных кооперативов, передачи их имущества местным советам, расчетов с пайщиками.

Постановлением СНК РСФСР от 31 октября 1939 г. № 634 «Об утверждении примерных уставов жилищно-строительного и дачно-строительного кооперативов»<sup>59</sup> был определен порядок учреждения ЖСК, которые создавались с целью удовлетворения потребностей граждан в жилье путем строительства жилых домов на собственные средства кооператива. Строительство жилья за счет собственных средств ЖСК является отличительной чертой жилищной кооперации периода сталинских репрессий от жилищных кооперативов, существовавших до 1937 г.

Только после XX съезда КПСС социалистическая жилищная кооперация получила «второе дыхание»<sup>60</sup>. В то время темпы жилищного строительства отставали от потребностей населения в жилье по причинам

---

<sup>57</sup> Там же.

<sup>58</sup> Собрание законов СССР. 1937. №74. Ст.360.

<sup>59</sup> Постановление СНК РСФСР от 31.10. 1939 г. № 634 «Об утверждении примерных уставов жилищно-строительного и дачно-строительного кооперативов» // [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/ussr\\_4212.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_4212.htm). Дата обращения: 01.12.2015.

<sup>60</sup> Крашенинников П.В. Жилищное право/ П.В. Крашенинников Изд.4-е, перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса РФ. - М.: Статут, 2005. С.100.

нехватки строительных материалов и их высокой стоимости, низкого качества строительных работ, слабой производственно-технической базы.

В сложившейся ситуации государство признавало необходимость увеличения строительства жилищ за счет роста государственных капитальных вложений в жилищное строительство, сокращения сроков и стоимости строительных работ. Эта позиция государственной власти закреплена в Постановлении ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г. № 931 «О развитии жилищного строительства в СССР»<sup>61</sup>. Документ назвал единого заказчика по строительству подрядным способом в лице местных Советов народных депутатов.

Для увеличения жилищного строительства советская власть признала целесообразным расширять кооперативное строительство жилья. В связи с этим были приняты следующие нормативно-правовые акты: Постановление Совета министров СССР от 20 марта 1958 г. № 320 «О жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации»<sup>62</sup>; Постановление Совета Министров РСФСР от 24 сентября 1958 г. №1125 «О жилищно-строительных и дачно-строительных кооперативах»<sup>63</sup>; Постановление Совета Министров РСФСР от 05 октября 1962 г. № 1395 «Об индивидуальном и кооперативном жилищном строительстве в РСФСР»<sup>64</sup>; Постановление Совета Министров РСФСР от 02 октября 1965 г. № 1143 «Об утверждении примерного устава жилищно-строительного кооператива»<sup>65</sup>. Поскольку целью нашего исследования не является анализ развития жилищной кооперации в России, мы не будем проводить подробный правовой анализ названных постановлений, назовем характерные черты кооперативного жилищного строительства того времени. Не допускалось кредитование кооперативного жилищного

---

<sup>61</sup> Собрание Постановлений Правительства СССР . 1957. № 9. Ст.102.

<sup>62</sup> Собрание Постановлений Правительства СССР. 1958. № 5. Ст. 47.

<sup>63</sup> Собрание Постановлений Правительства РСФСР. 1958. № 13. Ст. 154.

<sup>64</sup> Собрание Постановлений Правительства РСФСР. 1962. № 21. Ст. 103.

<sup>65</sup> Собрание Постановлений Правительства РСФСР. 1965. № 23. Ст. 144.

строительства и члены кооператива должны были до начала строительства внести денежные средства в размере полной стоимости строительства<sup>66</sup>. В целях обеспечения участия в ЖСК только тех граждан, которые действительно нуждались в жилье, членом ЖСК мог быть только гражданин, достигший 18-летнего возраста, постоянно проживающий в данной местности, не имеющий домов в личной собственности и признанный нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Жилищный кодекс РСФСР 1983 г. оставил в силе существовавший порядок создания и деятельности жилищных кооперативов.

В годы советской власти одним из способов, способствующих решению жилищной проблемы собственными силами и в сравнительно короткие сроки среди молодых семей, являлось их участие в молодежных жилых комплексах. Основными законодательными актами, регулирующими деятельность жилых комплексов являются: Постановление Совета Министров от 05. Июля 1985 г. № 628 «О дополнительных мерах по строительству молодежных жилых комплексов и кооперативных жилых домов для молодежи»<sup>67</sup> и Постановление Совета Министров СССР от 12 июня 1986 г. № 690 «О некоторых вопросах, связанных с проектированием и строительством молодежных жилых комплексов»<sup>68</sup>. Согласно вышеназванным Постановлениям, министерствам и ведомствам разрешалось объединять в порядке долевого участия капиталовложения на строительство молодежных жилых комплексов.

Во времена советской власти появился новый вид жилых домов – ведомственные жилые дома. Началом появления ведомственного жилого фонда послужило Постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 20 августа 1928 года «О порядке эксплуатации и использования жилищного фонда, принадлежащего местным советам, предприятиям промышленности и

---

<sup>66</sup> Гимадрисламова О.Р. История становления жилищной кооперации в России // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2008. №2. С. 41-49.

<sup>67</sup> Собрание Постановлений Правительства СССР. 1985. № 22. Ст.111.

<sup>68</sup> Собрание Постановлений Правительства СССР.1986. № 25. Ст.142.

транспорта»<sup>69</sup>. Постановление устанавливало право предприятий промышленности и транспорта осуществлять эксплуатацию жилищного фонда, находящегося в их ведении. Жилые помещения в этих домах принадлежали предприятиям, и в них поселялись рабочие промышленности и транспорта на срок, предусмотренный в договоре найма жилых помещений. Предметом договора могли быть квартира или комната в доме.

После октябрьской революции 1917 г. регулирование строительного законодательства прошло несколько периодов, в течение которых постепенно придавалось особое значение договору строительного подряда, вместе с ним определились участники строительства – заказчик, подрядчик, а позднее организация – дольщик, или как теперь принято ее называть, инвестор<sup>70</sup>.

Особую роль в появлении отношений по долевому участию в строительстве сыграли жилищная кооперация, совместная деятельность по строительству жилья, при которых строительство жилья осуществлялось путем распределения строительных затрат между будущими собственниками квартир. Заслуживают внимания выводы Т.Ю. Майбороды о том, «что отличия долевого строительства от жилищно-строительной кооперации выражались в том, что лица, оплачивающие строительство своими средствами, не имели самоуправления, какая существовала в рамках кооператива. Фактически производя те же самые действия, что и при жилищной кооперации, т.е. постепенно внося суммы, требуемые для возведения дома и ввода в эксплуатацию, дольщики утрачивали какой бы то ни было контроль над общей ситуацией»<sup>71</sup>. Правовая защита участников долевого строительства будет рассмотрена в следующих разделах нашего исследования.

---

<sup>69</sup> Собрание узаконений РСФСР. 1928г. № 116. Ст. 724.

<sup>70</sup> Муравьев В.Б. Инвестиционные обязательства в строительстве// Юрист. 2001.№ 2.С.39.

<sup>71</sup> Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ...канд.юрид.наук - Екатеринбург. 2007. С.19.

*Постсоветский период*

В 90-х г. XX века государственно-плановый характер экономики России перестал удовлетворять потребности общества. Плановую экономику в государстве сменили рыночные отношения. С распадом СССР в России проведена бесплатная приватизация квартир в домах муниципального жилищного фонда. В результате приватизации появились муниципальные дома с приватизированными квартирами. Начало законодательного регулирования жилищной сферы, активный процесс приватизации жилья преследовали цель установления рамок государственного вмешательства в отношения, складывающиеся по поводу собственности и оборота недвижимости<sup>72</sup>. Следует отметить, что приватизированное жилье, находящееся в старом жилом фонде, по своим потребительским характеристикам не отвечало потребностям граждан, желающих улучшить жилищные условия, а не просто иметь в собственности квартиру.

Если в советские времена договор купли-продажи недвижимости применялся в отношении крайне ограниченного круга объектов: индивидуальных жилых домов, принадлежащих гражданам по праву личной собственности, кооперативных квартир да некоторых объектов<sup>73</sup>, то в постсоветское время удовлетворение жилищных потребностей стало личным делом граждан. Отношения по участию в долевом строительстве в современном понимании возникли именно в постсоветский период, в связи с переходом к рыночной экономике.

Революционным нормативно-правовым актом, существенно изменившим регулирование строительной деятельности, следует считать ГК РФ. Основной законодательной недоработкой этого документа является отсутствие норм, регулирующих правовое положение инвесторов и

---

<sup>72</sup> Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан – участников строительства.- М.: Статут, 2015. С.7.

<sup>73</sup> Витрянский В.В. Договор продажи недвижимости// Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1999. №7. С. 68.

положений, гарантирующих защиту их прав и законных интересов в отношениях с заказчиками.

В 90-х годах принят ряд нормативно-правовых актов, регулировавших отношения в области капитального строительства. Законодатель впервые подчеркнул договорный характер отношений между участниками инвестиционной деятельности, главной проблемой оставалась неясность содержания правоотношений между заказчиком и инвесторами<sup>74</sup>. Такая ситуация привела к правовой незащищенности прав и законных интересов субъектов, вкладывающих денежные средства в долевое строительство. Судебные органы вынуждены в целях восполнения недостатков законодательных актов принять ряд документов.

Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ выработал рекомендации для арбитражных судов при рассмотрении споров, связанных с договорами на участие в строительстве в информационном письме № 56 от 25 июля 2000 г.<sup>75</sup>.

Верховный Суд РФ издал «Обобщение практики рассмотрения судами дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов» от 19 февраля 2002 г.<sup>76</sup>. В этом документе впервые определено содержание предмета договора участия в долевом строительстве. На гражданина (инвестора, дольщика) возлагалась обязанность по оплате фактической стоимости строительства жилого помещения, а организация (инвестиционно-строительная компания, инвестиционная компания, застройщик, заказчик, подрядчик и т.д.) обязана принять на себя функции заказчика строительства определенного объекта недвижимости (самостоятельно или с помощью третьих лиц) с обязательством передать гражданину в собственность обусловленное договором жилое помещение

---

<sup>74</sup> Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: дис. ...канд.юрид.наук - Ростов-на-Дону. 2011. С.24.

<sup>75</sup> Вестник ВАС РФ. 2000. № 9.

<sup>76</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ. 2003. № 2.

по окончании строительства и сдачи дома в эксплуатацию. Следует отметить, что в дальнейшем выводы суда были закреплены в Законе об участии в долевом строительстве.

Недостаточность законодательного регулирования в области жилищного строительства привела к правовой незащищенности будущих собственников недвижимости, к нецелевому использованию застройщиками средств дольщиков, нарушению сроков строительства и к проблемам при оформлении права собственности, связанным с отсутствием у застройщиков правоустанавливающих документов на земельные участки или разрешений на строительство. Д.А. Соболев указывает: «Закон об участии в долевом строительстве стал правовой компиляцией той практики, которая уже сложилась в сфере строительства, осуществляемого путем привлечения денежных средств граждан и юридических лиц»<sup>77</sup>.

В заключении параграфа подведем итоги:

1. Отечественное законодательство, регулирующие отношения по участию в долевом строительстве жилья, прошло несколько этапов становления и развития: дореволюционный; советский; постсоветский; современный. На развитие законодательства в каждом периоде оказывали влияние политические взгляды членов государственных органов, осуществлявших руководство государством.

2. В дореволюционный период строительство осуществлялось подрядным способом, не отделялась поставка от подряда, не существовало договора строительного подряда как самостоятельного вида договора.

3. В советский период получил дальнейшее развитие подрядный способ строительства, кроме того, возникли и развивались отношения в области жилищной кооперации. Жилищная кооперация способствовала

---

<sup>77</sup> Соболев Д.А. Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве: дис.... канд.юрид.наук. - М., 2011. С 18.

возникновению и развитию отношений по долевому участию в строительстве жилья.

4. В постсоветский период удовлетворение жилищных потребностей стало личным делом граждан. В этот период возникли отношения по участию в долевом строительстве в современном понимании.

## **§2. Правовая характеристика договора участия в долевом строительстве**

Российская Федерация, ратифицировав с 5 марта 1998 г. Европейскую конвенцию о защите прав и основных свобод от 04 ноября 1950 г.<sup>78</sup>, стала участником европейской системы охраны прав и свобод человека.

Статьей 25 Всеобщей декларации прав человека, принятой Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г.<sup>79</sup>, статьей 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах 16 декабря 1966 г.<sup>80</sup> закреплено право каждого на жилище. Аналогичное право содержит ч. 1 ст. 40 Конституции РФ.

Право на жилище означает гарантированную государством возможность каждого быть обеспеченным жильем. Обеспечение граждан доступным и комфортным жильем является одной из главных внутренних функций государства, органы государственной власти должны поощрять и поддерживать жилищное строительство, а также создавать условия реализации каждым права на жилище.

Долевое строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости представляет собой один из способов реализации права граждан на жилище и является одновременно средством приобретения жилья на рынке недвижимости.

---

<sup>78</sup> СЗ РФ. 2001. N 2. Ст. 163.

<sup>79</sup> Российская газета. N 67. 05.04.1995.

<sup>80</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ. 1994. N 12.

Практический интерес представляет вопрос защиты участников долевого строительства при нарушении застройщиками своих обязательств по договору участия в долевом строительстве. В 2016 году 450 семей из г. Солнечногорска Московской области, инвестировавших деньги в строительство жилого комплекса «Лебединое озеро» вынуждены были обратиться с видеообращением к Президенту РФ В.В. Путину<sup>81</sup>. В своем обращении пострадавшие отметили, что в 2012-2013 годах вложили деньги в строительство жилого комплекса, который должен был быть сдан в эксплуатацию к июню 2016 года, однако по состоянию 01.10.2016 г. на месте стройки находился лишь котлован, никаких строительных работ не проводилось с 2013 года<sup>82</sup>. К сожалению, нарушения прав участников долевого строительства объектов недвижимости со стороны застройщика постоянно возникают в различных регионах страны.

Как совершенно справедливо отмечает О.Л. Капица: «Гражданин как лицо, наиболее уязвимое в правовых отношениях, возникающих при заключении договора участия в долевом строительстве, безусловно, нуждается в дополнительных гарантиях своих прав, поскольку, с другой стороны, ему противостоит профессиональный подрядчик, как правило, имеющий больше возможностей обеспечить себя квалифицированной правовой помощью»<sup>83</sup>.

Для того, чтобы усовершенствовать имеющиеся механизмы правовой защиты участников долевого строительства необходимо исследовать правовую природу договора участия долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

---

<sup>81</sup> Обращение к В.В. Путину Президенту РФ от обманутых дольщиков ЖК Лебединое озеро.// [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.youtube.com/watch?v=VrFN7GgfoE0>. Дата доступа: 02.10.2016г.

<sup>82</sup> ЖК «Лебединое озеро». Официальный сайт.// [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://lebedinoe-ozero.building.ru/>. Дата доступа: 02.10.2016г.

<sup>83</sup> Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве: дис. ...канд.юрид. - Краснодар, 2005. С. 119

До настоящего времени правовая природа договора участия в долевом строительстве является дискуссионным и сложным вопросом среди правоведов-цивилистов, проведенный нами анализ научной литературы позволяет сделать вывод об отсутствии единого мнения о правовых характеристиках договора участия в долевом строительстве. Тем не менее, необходимо квалифицировать природу договора об участии в строительстве, ведь именно от этого зависит решение всех других проблем<sup>84</sup>.

Впервые договор участия в долевом строительстве введен Законом об участии в долевом строительстве. В соответствии с п. 1 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве 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.

Основной особенностью договора является то, что право собственности на квартиру возникает не в момент государственной регистрации договора, а в будущем.

Для того чтобы дать правовую характеристику исследуемому договору, обратимся к классическим основаниям классификации договоров, а именно:

- распределение прав и обязанностей между сторонами;

---

<sup>84</sup> Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 4-е изд., перераб. и доп. - М.: Статут, 2008. С.761.

- наличие встречного удовлетворения;
- момент возникновения обязательств по договору.

По первому основанию (распределение прав и обязанностей) различают двусторонние (взаимные) договоры и односторонние договоры. Взаимными называют обязательства, когда каждая сторона является должником и кредитором одновременно, им могут быть противопоставлены односторонние обязательства, в которых одно лицо выступает только как кредитор, а другое только как должник<sup>85</sup>.

В соответствии с п. 1 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве договор участия в долевом строительстве является двусторонним (взаимным). Обязанность застройщика состоит в том, чтобы создать объект недвижимости и передать его участнику долевого строительства, обязанностью, которого является исполнить встречное обязательство по оплате цены договора и принять объект, при условии наличия акта о вводе в эксплуатацию. По этому вопросу среди ученых споров нет<sup>86</sup>.

По второму основанию (наличие встречного удовлетворения) договоры делятся на возмездные и безвозмездные. В соответствии со ст. 423 ГК РФ возмездным признается договор, по которому участник получает встречное предоставление за исполнение своих обязанностей по договору. Также как и взаимность, возмездность данного вида договора не вызывает сомнений у ученых цивилистов<sup>87</sup>.

---

<sup>85</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР/Под ред. Е.А. Флейшиц, О.С. Иоффе, М.: Юрид.лит., 1970. С.256; Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ...канд.юрид.наук.- Екатеринбург, 2007. С.41; Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: дис. ...канд.юрид.наук. - Ростов-на-Дону, 2011. С.78.

<sup>86</sup> Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве: дис. ...канд.юрид.наук - Краснодар, 2005. С. 119; Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ...канд. юрид.наук- М.,2009. С.33; Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости. Проблемы правового регулирования. М.: Инфротропик Медиа, 2012. С.9

<sup>87</sup> Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ...канд.юрид.наук.- Екатеринбург, 2007. С.63; Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ...канд. юрид.наук. - М.,2009. С.33; Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: дис. ...канд.юрид.наук.- Ростов-на-Дону, 2011. С.78; Курова Н.Н., Тараканов П.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы// Научные ведомости Белгородского государственного университета// 2016. № 10(231). С.120-126.

По третьему основанию (момент возникновения обязательств) договоры делятся на консенсуальные и реальные. Консенсуальный договор вступает в силу с достижения согласия между сторонами по существенным условиям договора, в момент получения лицом, направившим оферту, акцепта, а реальный – с момента передачи вещи или совершения определенного действия. О типе договора участия в долевом строительстве по этому основанию среди цивилистов не сложилось единого мнения.

Одни ученые считают этот договор консенсуальным<sup>88</sup>. И. А. Лепехин утверждает: «Моментом заключения данного договора является его государственная регистрация, а исполнением заключенного и вступившего в силу договора долевого участия со стороны застройщика является строительство многоквартирного дома и (или иного объекта недвижимости и передача его участнику долевого строительства)»<sup>89</sup>.

О.Ю. Тархова считает: «В момент заключения договора у застройщика фактически отсутствует жилое помещение, являющееся предметом договора, а участник долевого строительства может внести сумму, подлежащую уплате, позднее, в установленные договором сроки»<sup>90</sup>.

Т.Ю. Майборода пишет: «Права и обязанности возникают в момент заключения договора в требуемой форме, после чего любая из сторон может предъявлять требования, связанные с возникшими обязательствами»<sup>91</sup>.

---

<sup>88</sup> Зюзин В.А., Королев А.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (постатейный). изд. 2-е, перераб. и доп. М.: Юстицинформ, 2007. С.24; Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ...канд.юрид.наук.- Екатеринбург, 2007. С.41; Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: дис. ...канд.юрид.наук. - Ростов-на-Дону, 2011. С.78; Лепехин И.А. Проблема правовой квалификации договора участия в долевом строительстве // Юрист. 2011. № 22. С. 6-8; Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости. Проблемы правового регулирования. М.: Инфротропик Медиа, 2012. С.9; Курова Н.Н., Тараканов П.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы // Научные ведомости Белгородского государственного университета // 2016. № 10(231). С.120-126.

<sup>89</sup> Лепехин И.А. Проблема правовой квалификации договора участия в долевом строительстве // Юрист. 2011. № 22. С. 6-8

<sup>90</sup> Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение: дис. ...канд.юрид.наук. - Ростов-на-Дону, 2006. С.18.

<sup>91</sup> Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ...канд.юрид.наук.- Екатеринбург, 2007. С.41

Однако в научной литературе встречается иная точка зрения, согласно, которой договор участия в долевом строительстве нельзя отнести ни к категории реальных, ни к категории консенсуальных<sup>92</sup>. Н.Д. Романенкова считает: «Договор участия в долевом строительстве входит в особую категорию договоров, выделенных п. 3 ст. 433 ГК РФ, которые считаются заключенными в момент государственной регистрации»<sup>93</sup>.

В настоящее время действительно появился новый вид договора - договор, вступающий в силу в момент государственной регистрации. Например, договор аренды нежилого помещения, заключенный на срок более года; договор ипотеки и т.п.

Правовой анализ судебных постановлений позволяет сделать вывод, что у судов отсутствует единое мнение о том, считать ли отсутствие государственной регистрации договора о долевом строительстве основанием для признания такого договора не заключенным. Например, в решении Арбитражного суда Чувашской Республики от 14 сентября 2010 г. по делу № А-79/3670/2010<sup>94</sup> указано, что договор участия в долевом строительстве, заключенный между ИП ОМ, и ООО «М» признан недействительной сделкой, «согласно части 3 статьи 4 Закона № 214-ФЗ в редакции, действовавшей на момент подписания спорной сделки, договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации. Доказательств того, что спорный договор был зарегистрирован в установленном порядке, материалы дела не содержат. Согласно пункту 1 ст. 165 ГК РФ несоблюдение требований о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной. Из пункта 1 ст. 166 ГК РФ следует, что ничтожная сделка недействительна независимо от

---

<sup>92</sup> Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ...канд. юрид.наук.- М.,2009. С.35.

<sup>93</sup> Там же

<sup>94</sup> Решение Арбитражного суда Чувашской Республики от 14 сентября 2010 г. по делу № А-79/3670/2010// [Электронный ресурс].Режим доступа: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/ec9e29e5-243c-43d0-91c1-c472fb6fd346/A79-3670-010\\_20100914\\_Reshenie.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/ec9e29e5-243c-43d0-91c1-c472fb6fd346/A79-3670-010_20100914_Reshenie.pdf). Дата обращения: 15.07.2016.

признания ее таковой судом»<sup>95</sup>. Следует отметить, что Постановлением 1 АСС от 26 ноября 2010 г. по делу А79-3670/2010<sup>96</sup>, Постановлением ФАС ВВО от 19 апреля 2011 г. по делу А79-3670/2010<sup>97</sup>, вышеназванное решение оставлено в силе.

Постановлением ФАС Дальневосточного округа от 09 октября 2008 № Ф03-4249/2008 по делу № А51-2400/200843-70<sup>98</sup> отказано истцу в иске о признании договора участия в долевом строительстве заключенным, так как «факт наличия у застройщика разрешения на строительство объекта не влечет за собой признание договора об участии в долевом строительстве, подписанного с истцом, заключенным, если указанный договор не прошел государственную регистрацию». Такая аргументация суда позволяет сделать вывод, что судебные инстанции не относят данный вид гражданско-правового договора к консенсуальным.

Однако, в последнее время у судов получила широкое распространение позиция, согласно которой даже при отсутствии зарегистрированного договора стороны все равно связаны обязательствами.

Так, например, в Определении Московского городского суда от 24 мая 2017 № 4Г-5730/2017<sup>99</sup> указано: «отсутствие регистрации договора не лишает добросовестного участника долевого строительства, оплатившего объект долевого строительства, права требовать от застройщика

---

<sup>95</sup> Там же

<sup>96</sup> Постановление 1 АСС от 26 ноября 2010 г. по делу № А79-3670/2010 // [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/304b5d78-c1e6-4a3e-98e2-e0e336179d2b/A79-3670-2010\\_20101126\\_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/304b5d78-c1e6-4a3e-98e2-e0e336179d2b/A79-3670-2010_20101126_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf). Дата обращения: 15.07.2016.

<sup>97</sup> Постановление ФАС ВВО от 19 апреля 2011 г. по делу А79-3670/2010// [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/a6384133-234e-4cbc-a21e-9688d398779b/A79-3670-2010\\_20110419\\_Postanovlenie%20kassacionnoj%20instancii.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/a6384133-234e-4cbc-a21e-9688d398779b/A79-3670-2010_20110419_Postanovlenie%20kassacionnoj%20instancii.pdf) Дата обращения: 15.07.2016.

<sup>98</sup> Постановление ФАС Дальневосточного округа от 09 октября 2008 № Ф03-4249/2008 по делу № А51-2400/200843-70 // [электронный ресурс]. Режим доступа: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/304b5d78-c1e6-4a3e-98e2-e0e336179d2b/A79-3670-2010\\_20101126\\_Reshenija%20i%20postan.](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/304b5d78-c1e6-4a3e-98e2-e0e336179d2b/A79-3670-2010_20101126_Reshenija%20i%20postan.) Дата обращения: 15.07.2016.

<sup>99</sup> Определение Московского городского суда от 24 мая 2017 № 4Г-5730/2017 // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n> (Дата обращения: 01.12.2017.

выполнения договора. Такое же позиция судов содержится в иных судебных постановлениях»<sup>100</sup>.

Отсутствие государственной регистрации договора не может являться основанием для неисполнения достигнутого сторонами соглашения, но при этом права сторон в отсутствие такой регистрации не могут быть противопоставлены третьим лицам<sup>101</sup>.

А.С. Бычков справедливо указывает: «Отсутствие регистрации договора лишает стороны специальных прав, обусловленных данной регистрацией (например, права залога в случае с договором участия в долевом строительстве), возможности противопоставить свой договор третьим лицам, которые не знали о нем и не должны были знать в связи с отсутствием регистрации»<sup>102</sup>.

Мы считаем, что позиция судов, в соответствии с которой, отсутствие государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, не освобождает застройщика от выполнения своих обязанностей по договору повышает уровень защиты участников долевого строительства – наиболее слабой стороны в договоре. Такая позиция судов соответствует и п. 3 ст. 433 ГК РФ.

Таким образом, договор участия в долевом строительстве является возмездным, двусторонним и договором, порождающим взаимные права и обязанности даже при отсутствии государственной регистрации.

В гражданско-правовой науке идет дискуссия о том, является ли анализируемый договор публичным. Согласно ст. 426 ГК РФ «публичным

---

<sup>100</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 10.03.2017 по делу N 33-6493/2017// [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAMSMARB&n=1218664&ds>. Дата обращения: 01.12.2017; Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 22.12.2016 N Ф02-6191/2016, Ф02-7121/2016 по делу N A19-11049/2014//[Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AVS&n=93257&dst=0&profile=UNIVERSAL&mb> Дата обращения: 01.12.2017 и др.

<sup>101</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13 "О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" // "Вестник ВАС РФ", N 4, апрель, 2013.

<sup>102</sup> Бычков А. С. Не зарегистрирован, но должен исполняться// ЭЖ-Юрист. 2014. №10.

признается договор, заключенный лицом, осуществляющим предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, и устанавливающий его обязанности по продаже товаров, выполнению работ либо оказанию услуг, которые такое лицо по характеру своей деятельности должно осуществлять в отношении каждого, кто к нему обратится; лицо, осуществляющее предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим лицом в отношении заключения публичного договора, за исключением случаев, предусмотренных законом или иными правовыми актами».

Согласно позиции одних ученых: «Договор участия в долевом строительстве является публичным»<sup>103</sup>. По мнению Н.Д. Романенковой: «В таких отношениях, гражданин – участник долевого строительства является наиболее незащищенной стороной договора, и, напротив, положение коммерческой организации-застройщика, т.е. профессионального участника гражданского оборота, изначально является более устойчивым»<sup>104</sup>. Конструкция публичного договора призвана дать более слабой стороне юридические инструменты защиты своих интересов в ситуации, где фактически стороны находятся в неравном положении<sup>105</sup>. Сторонники, обосновывающие отнесение договора участия в долевом строительстве к публичным, считают, что потребители в публичном договоре вправе не исполнять условия договора, если в отношениях с

---

<sup>103</sup> Акчулпанова Е.Х. Правовое регулирование договора участия в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук.- Казань, 2006. С. 55; Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ...канд.юрид.наук.- Екатеринбург, 2007. С.44-46; Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ...канд. юрид.наук.- М.,2009. С.36; Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук.- Краснодар, 2005. С.21; Курова Н.Н., Тараканов П.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы// Научные ведомости Белгородского государственного университета// 2016. № 10(231). С.120-126.

<sup>104</sup> Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ...канд. юрид.наук.- М.,2009. С.36.

<sup>105</sup> Черкашина И. Защита жилищных прав в публичных договорах// Российская юстиция.2001. № 10. С.64.

другими контрагентами применялись иные условия<sup>106</sup>. Эти утверждения абсолютно верные, но они не применимы к отношениям долевого участия в строительстве.

Закон об участии в долевом строительстве не содержит норм о том, что, в случае, если содержание договора изменились для одного участника, то такая перемена условий означает изменения для других участников строительства. Считаем, что если при такой ситуации участники долевого строительства откажутся исполнять условия договора, то это приведет к предъявлению им обоснованных исков со стороны застройщика о возмещении убытков.

Кроме того, признаком публичности договора является обязанность для стороны, предлагающей свои услуги, заключать договор с любым лицом, обратившимся к нему для заключения договора. Закон об участии в долевом строительстве не обязывает застройщика заключать договор участия в долевом строительстве с любым обратившимся к нему лицом.

Д.А. Соболев и Н.Н. Курова считают: «Данный договор не стоит относить к публичным до тех пор, пока это не будет закреплено в соответствующем законодательстве»<sup>107</sup>. По мнению Д.А. Соболева: «Для этого необходимо закрепить положения об этом в Законе об участии в долевом строительстве, разработать типовую форму договоров, обязательные для сторон правила и усилить государственный контроль и надзор в сфере долевого участия в строительстве»<sup>108</sup>. На наш взгляд, в целях более эффективной правовой защиты граждан, вкладывающихся в строительство без цели предпринимательской деятельности, следует наделить этот договор отдельными элементами публичного договора.

---

<sup>106</sup> Мищенко Е.А . Особенности заключения публичных договоров// Арбитражный и гражданский процесс. 2003. № 4. С.33.

<sup>107</sup> Соболев Д.А. О «публичности» договора участия в долевом строительстве // Труды СГА. 2010. № 6 (34). С. 39-45; Курова Н.Н., Тараканов П.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы// Научные ведомости Белгородского государственного университета// 2016. № 10(231). С.120-126.

<sup>108</sup> Соболев Д.А. О «публичности» договора участия в долевом строительстве // Труды СГА.М.: Изд-во СГА, 2010. №6 (34). С.39-45.

Одним из признаков публичного договора является то, что цена договора и иные условия являются одинаковыми для потребителей одной категории. Договор участия в долевом строительстве не относится к публичным, цена в одном договоре может не совпадать с ценой в другом договоре<sup>109</sup>. Мы считаем, что будет справедливо запретить увеличение цены договора для граждан, приобретающих жилье для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью.

По нашему мнению, договор участия в долевом строительстве нельзя наделить таким признаком публичности, как одинаковая цена для всех участников долевого строительства, в связи с тем, что объекты долевого строительства имеют различные качественные характеристики, которые влияют на цену объекта (например, этаж - квартиры на первом и последнем этаже всегда стоят дешевле, чем на других этажах).

Считаем, что для обеспечения лучшей правовой защиты участников долевого строительства, следует наделить договор участия в долевом строительстве следующим признаком публичности договора – запретить увеличивать цену застройщиком, если стороной договора является гражданин - потребитель.

Следует изменить ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве, дополнив п. 2 ст. 5 следующим предложением: «Если стороной договора является гражданин, заключивший договор участия в долевом строительстве без цели предпринимательской деятельности, цена договора не может быть увеличена».

Многие ученые утверждают: «На сегодняшний день договор участия в долевом строительстве не является публичным в смысле ст. 426 ГК РФ, однако очевидна его «публичность» в силу необходимости защиты публичных интересов в сфере строительства и защиты дольщиков как

---

<sup>109</sup> Гладнева Е.П. О договоре участия в долевом строительстве: цена, сроки и порядок уплаты// Вестник Воронежского государственного университета. 2015. 1(20). С. 114-118.

слабой стороны договора, в этих целях указанный договор регулируется с помощью указанных публично-правовых элементов»<sup>110</sup>.

Еще одним дискуссионным вопросом при определении правовой сущности договора участия в долевом строительстве является вопрос о возможности признания данного вида договора договором присоединения.

В Законе об участии в долевом строительстве отсутствует указание на то, что данный договор является договором присоединения. Часть ученых относят анализируемый тип договора к договору присоединения. По мнению А.А. Биньковской: «Основным признаком такого договора является наличие формуляра, путем заключения такого договора оформляются однотипные сделки, заключаемые в массовом количестве»<sup>111</sup>.

Е.П. Згонникова утверждает: «Условия указанных договоров формулируются в определенной стандартной форме, разработанной застройщиком в целях упрощения и облегчения процедуры заключения»<sup>112</sup>.

Заслуживает внимания и позиция Н.Д. Романенковой: «Граждане-участники долевого строительства имеют возможность лишь принять условия таких договоров в целом путем присоединения к ним»<sup>113</sup>.

А, например, Т.Ю. Майборода пишет: «Один из потенциальных контрагентов не может располагать своей договорной свободой так, как это предоставляет ему закон»<sup>114</sup>.

---

<sup>110</sup> Биньковская А.А. Является ли договор участия в долевом строительстве публичным договором либо договором присоединения? // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2013. № 10. С. 75-80.

<sup>111</sup> Бобровникова М.А. Договор участия в долевом строительстве // Журнал российского права. 2006. N 1.

<sup>112</sup> Згонникова Е.П. Правовое регулирование отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. - Волгоград, 2006. С.84.

<sup>113</sup> Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ...канд. юрид.наук. - М., 2009. С.37.

<sup>114</sup> Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ...канд.юрид.наук. – Екатеринбург, 2007. С. 48

А.А. Маковская и М.А. Бобровникова отмечают «Право Правительства РФ по изданию правил обязательных для сторон при его заключении и исполнении, а именно – разработка типового договора участия в долевом строительстве»<sup>115</sup>.

Существует и противоположное мнение. М.В. Петрухин пишет: «Договор участия в долевом строительстве не может быть отнесен к договору присоединения по следующим основаниям: в связи с индивидуальностью его условий, если дольщик не согласен с теми или иными пунктами договора, он имеет право составить протокол разногласий к предложенному застройщиком варианту договора»<sup>116</sup>.

А.А. Левин указывает: «Законом 214-ФЗ не предусматривается, что условия договора участия в долевом строительстве не могут быть изменены, например, как в договоре страхования гражданской ответственности владельцев транспортных средств, предусматривающем, что условия договора определены в Правилах обязательного страхования и тем самым не могут изменяться»<sup>117</sup>. Заключая договор участия в долевом строительстве, участник долевого строительства не присоединяется к какому-то общему, основному договору, его не интересуют отношения застройщика с другими участниками долевого строительства, каждый договор индивидуален, застройщик не обязан заключать договор с участниками долевого строительства на одинаковых условиях.

Крайне сложной является дискуссия на тему возможности отнесения договора долевого участия в строительстве к договору купли-продажи будущей вещи. Такой позиции придерживается большое количество

---

<sup>115</sup> Маковская А.А. Договор участия в долевом строительстве// Хозяйство и право. 2005. № 5. С.35; Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение: автореф. ...канд. юрид.наук. - Ростов-на-дону, 2006. С.9; Бобровникова М.А. Договор участия в долевом строительстве// Журнал российского права. 2006. № 1. С.75-83.

<sup>116</sup> Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве с условием договора подряда, их общая и особенная правовая природа // Юрист. 2010. № 5. С. 38-44

<sup>117</sup> Левин А.А. Гражданско-правовое регулирование участия физических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов: дис. ...канд.юрид.наук. - М.,2008. С.81.

современных цивилистов. И на наш взгляд необоснованно, уж очень похожи эти договоры. Основным заблуждением здесь является неправильная трактовка Закона об участии в долевом строительстве. Закон не предусматривает возникновение прав собственности на создаваемые объекты долевого строительства у Застройщика после заключения договора с дольщиком. Право собственности на объект долевого строительства является целью договора для дольщика, возникает право собственности только у дольщика и оно не является производным. При таких обстоятельствах говорить о какой-либо купле-продаже не представляется возможным.

Подведем итоги параграфа:

1. Договор участия в долевом строительстве является возмездным и двусторонним.

2. По моменту заключения договор не является ни консенсуальным, ни реальным, он относится к договору, моментом заключения которого является государственная регистрация. Однако, отсутствие регистрации договора не лишает участника долевого строительства, исполнившего обязательства по оплате, права требовать от застройщика выполнения договора.

3. Необходимо внести изменения в ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве, дополнив п. 2 ст. 5 следующим предложением: «Если стороной договора является гражданин, заключивший договор участия в долевом строительстве без цели предпринимательской деятельности, цена договора не может быть увеличена».

4. Договор участия в долевом строительстве нельзя считать договором присоединения или купли-продажи будущей вещи. Законодатель не обязывает застройщика заключать договор с участниками долевого строительства на одинаковых условиях. Право собственности на объекты долевого строительства изначально возникает у дольщика, а не у застройщика.

### **§3. Правовой статус сторон договора участия в долевом строительстве**

#### *Застройщик*

Сторонами договора участия в долевом строительстве являются участник долевого строительства и застройщик. С переходом на проектное финансирование, стороной в договоре, по всей видимости, станет и банк.

Как справедливо указывает Н.Д. Романенкова: «Необходимость четкого определения круга обязанностей застройщика и их содержания сопряжена с вопросом соблюдения и защиты прав участников долевого строительства, которые корреспондируют таким обязанностям, и нарушение которых является негативной тенденцией последних лет»<sup>118</sup>.

В соответствии с подп. 1 п. 1 ст. 2 Закона об участии в долевом строительстве: «застройщиком является хозяйственное общество: которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда; которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подп. 15 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования

---

<sup>118</sup> Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ...канд. юрид.наук. - М.,2009. С.82.

земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство; наименование которого содержит слова «специализированный застройщик».

Следует отметить, что понятие застройщик в Законе об участии в долевом строительстве уже, чем в гражданском законодательстве в целом. Согласно п. 16 ст. 1 ГрК РФ застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонт. Как следует из вышеназванного определения, ГрК РФ не содержит требований, согласно которому застройщиком может быть только юридическое лицо, исключая из состава застройщиков индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица, физических лиц, Российскую Федерацию, субъектов Российской Федерации и муниципальные образования. Правоведы считают, что выведение из числа застройщиков вышеназванных субъектов является способом защиты прав граждан, вкладывающих денежные средства в долевое строительство, - в случае банкротства застройщика<sup>119</sup>; способом защиты интересов граждан-дольщиков, обеспечив тем самым больший уровень профессионализма и финансовой устойчивости застройщика<sup>120</sup>.

---

<sup>119</sup> Ершов О.Г. Проблемы защиты прав граждан, вкладывающих денежные средства в долевое строительство жилья // Вестник Омского университета. Серия "Право". 2006. N 2 (7). С. 161 - 170.

<sup>120</sup> Козлова Е.Г. Содержание договора долевого участия в строительстве: субъекты, их права и обязанности // Правовые вопросы строительства. 2010. N 2. С. 25

При этом, согласно действующей редакции Федерального закона от 26 октября 2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»<sup>121</sup> (далее по тексту – Закон о банкротстве) застройщиком может быть и индивидуальный предприниматель, что прямо противоречит требованиям Закона об участии в долевом строительстве.

Под застройщиком понимается также некоммерческая организация, предусмотренная Законом РФ от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»<sup>122</sup> (далее по тексту – Закон о статусе столицы).

Закон о долевом участии в строительстве исключает из числа застройщиков ФГУПы, МУПы, казенные предприятия, осуществлявших значительные объемы долевого строительства. Это станет причиной понижения конкуренции, обусловленного этим ростом цен, что негативно отразится и на участниках долевого строительства, и на жилищном строительстве, и на социально-экономической обстановке в стране.

В соответствии с ч. 1, 5 ст. 7.7 Закона о статусе столицы Московский фонд реновации жилой застройки является унитарной некоммерческой организацией, созданной в организационно-правовой форме фонда, целями деятельности которой являются «содействие обновлению среды жизнедеятельности и созданию благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства для предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства».

Постановлением Правительства г. Москвы от 8 августа 2017 г. № 517-ПП «Об учреждении Московского фонда реновации жилой застройки»<sup>123</sup> Московский фонд реновации жилой застройки наделен правом выступать в качестве застройщика в соответствии с Законом об участии в долевом

---

<sup>121</sup> Российская газета. N 209-210. 02.11.2002.

<sup>122</sup> Ведомости СНД РФ и ВС РФ.13.05.1993.№ 19. Ст. 683.

<sup>123</sup> Вестник Мэра и Правительства Москвы. N 45. 15.08.2017.

строительстве. При этом Законом о статусе столицы предусмотрен ряд особенностей в правовом статусе данной организации. Например, согласно ч. 4 ст. 7.7 Закона о статусе столицы при ненадлежащем исполнении либо неисполнении своих обязательств по договорам участия в долевом строительстве г. Москва несет субсидиарную ответственность. В силу своей специальной правоспособности ряд положений Закона об участии в долевом строительстве не применяется в отношении Московского фонда реновации жилой застройки, например, касающихся требований, предъявляемых к органам управления, а также обязанности по внесению взносов в компенсационный фонд (ч. 10 ст. 7.7 Закона о статусе столицы).

Интересной представляется позиция Е.В. Кирсановой, предлагающей в целях обеспечения более эффективной правовой защиты участников долевого строительства «внести требование лицензирования деятельности застройщиков в законодательство о долевом строительстве»<sup>124</sup>, что «приведет к значительному сужению круга субъектов, могущих выступать застройщиками в правоотношениях долевого строительства, и послужит превентивному государственному контролю над уровнем их профессионализма»<sup>125</sup>.

Проанализируем предложение Е.В. Кирсановой.

Лицензия – «специальное разрешение на право осуществления юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем конкретного вида деятельности (выполнения работ, оказания услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности), которое подтверждается документом, выданным лицензирующим органом на бумажном носителе или в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, в случае, если в заявлении о предоставлении лицензии указывалось на необходимость выдачи такого документа в форме электронного

---

<sup>124</sup> Кирсанова Е.В. Правовое регулирование долевого строительства многоквартирных домов с привлечением средств граждан: дис. ...канд.юрид.наук. - М., 2008. С.79.

<sup>125</sup> Там же

документа» (подп. 2 ст. 3 Федерального закона от 04 мая 2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»<sup>126</sup>).

Проведем аналогию с деятельностью по управлению многоквартирными домами. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ, оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом (п. 2 ст. 192 ЖК РФ).

Лицензирование управления многоквартирными домами повышает качество услуг в сфере деятельности по обслуживанию жилого фонда, оказываемых именно профессиональными участниками рынка в сфере управления многоквартирными домами.

Любой предприниматель, отвечающий определенным требованиями и условиям, имеет право заниматься соответствующим видом деятельности, при этом государство устанавливает лишь определенные требования и условия, которым предприниматель должен отвечать<sup>127</sup>.

На наш взгляд, установление дополнительных требований к застройщику в виде лицензирования его деятельности, могло бы повысить уровень защиты прав участников долевого строительства и конкуренцию между застройщиками. Однако в связи с переходом на проектное финансирование, введением проектной декларации данное предложение потеряло свою актуальность.

Проанализируем обязанности застройщика, которые предусмотрены нормами Закона об участии в долевом строительстве для обеспечения правовой защиты участников долевого строительства и в целях предупреждения злоупотреблений застройщика, его недобросовестного поведения как стороны договора.

---

<sup>126</sup> Российская газета. N 97. 06.05.2011.

<sup>127</sup> Троценко О.С. Проблемы лицензирования предпринимательской деятельности: Гражданско-правовой аспект: дис. ... канд.юрид.наук.- Екатеринбург,2005. С.13.

Основными обязанностями застройщика, как следует из определения договора участия в долевом строительстве, являются строительство объекта недвижимости и передача его участнику долевого строительства. Застройщик принимает на себя обязательства перед всеми участниками долевого строительства, следовательно, его обязательства считаются исполненными со дня передачи объектов долевого строительства всем участникам долевого строительства<sup>128</sup>.

Основными правами застройщика являются право требовать от участника долевого строительства уплаты договорной цены и принятия объекта недвижимости. Просрочка внесения платежа более, чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора (п. 4 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве).

Следует отметить, что законодатель установил целевое использование привлеченных средств – строительство объектов недвижимости. Контроль за целевым характером расходования денежных средств производят банки, через которые осуществляются платежные операции. Это исключает со стороны застройщика использование денежных средств на иные цели и является дополнительным способом правовой защиты участников долевого строительства. Интересным в данном случае представляется зарубежная практика. Например, в Австрии оплату счетов застройщика в интересах третьих лиц осуществляет нотариус, на счету которого аккумулируются денежные средства «дольщиков», что фактически исключает их нецелевое расходование.

---

<sup>128</sup>Решение Верховного Суда РФ от 13 августа 2007 г. N ГКПИ07-728. ГАРАНТ.РУ: [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/1685089/#ixzz4UGs36k2t> Дата обращения: 15.12.2016.

До заключения договоров участия в долевом строительстве застройщик обязан:

1. Представить в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ проектную декларацию. В соответствии со ст. 19 Закона об участии в долевом строительстве, проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства, определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика. Проектная декларация является предупредительным специальным способом защиты публично-правового характера.

На наш взгляд, роль и значение проектной декларации для договора участия в долевом строительстве велика. Проектная декларация не просто входит в число оснований возникновения права участия в долевом строительстве, она является неотъемлемой составной частью легального статуса застройщика, намеренного привлечь средства дольщиков для финансирования строительства<sup>129</sup>.

А.В. Дикун указывает: «Проектная декларация является достаточно подробным документом, из которого любое заинтересованное лицо сможет получить обширную информацию о застройщике и о проекте строительства, можно рассматривать проектную декларацию как вызов на оферту»<sup>130</sup>.

---

<sup>129</sup> Харитошин И.И. Проектная декларация в составе оснований договора участия в долевом строительстве // Вестник Московского университета МВД России. 2009. №4. С.144-147.

<sup>130</sup> Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: дис. ...канд.юрид.наук.- Ростов-на-Дону, 2011. С.129; Маковская А. Договор участия в долевом строительстве // Хозяйство и право. 2005. № 5. С. 25.

Приказом Минстроя России от 20 октября 2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации»<sup>131</sup> установлена форма проектной декларации.

Законодатель обязал застройщика предоставлять достаточно широкий объем сведений о себе, в том числе утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности, аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и т.п. (ст. 20 Закона об участии в долевом строительстве). Мы разделяем позицию ученых, считающих, что предоставление столь большого объема финансовой документации может негативно отразиться на застройщиках<sup>132</sup>; благодаря этому положению Закона об участии в долевом строительстве недобросовестные конкуренты получают доступ к большому объему информации о финансах и бухгалтерии застройщика<sup>133</sup>.

Кроме информации о застройщике, в проектную декларацию включается информация о проекте строительства, а именно о: разрешении на строительство; правах застройщика на земельный участок; о планируемой стоимости и т.п. Размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от планируемой стоимости строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанной в проектной декларации.

Из изложенного можно сделать вывод - застройщик при заключении договора участия в долевом строительстве обязан предоставить участнику долевого строительства сведения о потребительских свойствах и

---

<sup>131</sup> Приказ Минстроя России от 20.12.2016 N 996/пр "Об утверждении формы проектной декларации"//[Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>, дата доступа: 10.08.2018

<sup>132</sup> Багамаева А.М. Требования, предъявляемые к застройщику, осуществляющему привлечение денежных средств участников долевого строительства// Образование, наука, научные кадры. 2011. № 4. С. 120-123.

<sup>133</sup> Фоков А.П. Объекты недвижимости и защита физических и юридических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов// Юрист. 2005. № 2.

характеристиках конкретного объекта недвижимости, а также иную информацию о строящемся многоквартирном доме. Данная информация дает возможность участнику долевого строительства заранее ознакомиться с информацией, относящейся к объекту долевого строительства, правильно и осознанно выбрать квартиру в строящемся объекте недвижимости. По нашему мнению, проектная декларация позволяет сделать деятельность застройщика для заинтересованных лиц максимально, а местами даже слишком публичной.

К указанной информации следует отнести описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, например, электрического, санитарно-технического и иного оборудования<sup>134</sup>.

В случае, если проектная декларация не соответствует предъявляемым к ней требованиям, участник долевого строительства имеет право обратиться с иском в суд с требованием признать сделку недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. Такая сделка, согласно положениям ГК РФ о недействительности сделки, является оспоримой. В случае признания договора недействительным, каждая из сторон обязана возратить другой все полученное по договору (п. 2 ст. 167 ГК РФ). Следует отметить, что несоответствие проектной декларации, предъявляемым к ней требованиям с точки зрения теории гражданского права не влечет недействительность сделки, а может лишь являться основанием для расторжения договора.

Проектную декларацию можно назвать дополнительным способом защиты участников долевого строительства, она содержит в себе

---

<sup>134</sup> Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017// [Электронный ресурс]. СПС Консультант плюс. Дата обращения: 02.01.2018.

существенные условия договора, от ее содержания зависит действительность договора, отсутствие проектной декларации можно расценивать как неправомерную деятельность застройщика, что является основанием привлечения застройщика к административной ответственности. Декларация обязывает застройщика заключать договоры в соответствии с содержанием декларации. Застройщик имеет право рекламировать строящиеся объекты недвижимости только в соответствии с проектной декларацией. Таким образом, роль проектной декларации в настоящее время, по-нашему мнению, позволяет выделить ее в классификации способов защиты участников долевого строительства в качестве специального самостоятельного предупредительного способа защиты прав дольщиков. Интересно, что положительное заключение уполномоченного государственного органа на проектную декларацию имеет статус правового документа, предоставляет определенную правовую защиту и самому застройщику.

2. Получить разрешение для осуществления строительства. Разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка. Согласно п. 19 ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта. Трудно не согласиться с предложением А.А. Левина, который считает: «Необходимо изменить данный срок, например, установить его в пределах двух-трех лет, что, в свою очередь, будет направлено на стимулирование современного строительства многоквартирных домов в установленные сроки, без затягивания, а также следует отзывать у застройщиков разрешение на строительство, если оно не началось»<sup>135</sup>. Однако, на наш взгляд, не стоит столь категорично лишать разрешения на строительство в случае затягивания строительства, считаем, что от такой меры пострадают

---

<sup>135</sup> Левин А.А. Гражданско-правовое регулирование участия физических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов: дис. ...канд.юрид.наук. - М.,2008. С.63.

интересы дольщиков, вложивших денежные средства в строительство недвижимости. По нашему мнению, отзывать разрешение на строительство возможно только при обязывании застройщика вернуть привлеченные денежные средства в полном объеме участникам долевого строительства, а в случае, если застройщик не располагает денежными средствами запретить заключать договоры с участниками долевого строительства до начала строительства.

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства в пределах одного разрешения на строительство.

3. Зарегистрировать право собственности на земельный участок, либо договоры аренды, субаренды или безвозмездного пользования земельным участком, предоставленным для возведения объекта недвижимости.

Порядок проведения государственной регистрации вышеназванных прав регулируется Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>136</sup> (далее – Закон о государственной регистрации). Отметим, что ранее действующий Федеральный закон от 13 июля 1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>137</sup> (Закон 1997 года) с 01.01.2017 г. до его приведения в соответствие с Законом о государственной регистрации применяется постольку, поскольку он не противоречат Закону о государственной регистрации (ч. 4 ст. 72 Закона о государственной регистрации).

Сфера регулирования нового закона расширилась в сравнении с Законом 1997 года за счет включения в нее отношений, связанных с государственным кадастровым учетом недвижимости. Одним из основных нововведений Закона о государственной регистрации является формирование Единого государственного реестра недвижимости,

---

<sup>136</sup> Российская газета. № 156. 17.07.2015.

<sup>137</sup> Российская газета. № 145. 30.07. 1997.

предназначенного объединить в один информационный блок сведения об учтенных объектах недвижимости (включая и те, права на которые не зарегистрированы) и зарегистрированных правах на недвижимое имущество (ч. 1 ст. 1 Закона о государственной регистрации). Порядок представления заявления о кадастровом учете и (или) государственной регистрации (с прилагаемыми к заявлению документами) регламентирован статьей 18 Закона о государственной регистрации). Определены те же, что и ранее, способы подачи документов: в форме документов на бумажном носителе; личное обращение; почтовое отправление; в форме электронных документов и (или) электронных образов документов; отправление в электронной форме. Вступление в силу нового закона упростит процесс оформления документов на недвижимость. Так, за 10 дней будут выполнены и кадастровый учет, и регистрация прав при подаче в регистрирующий орган всего одного заявления.

Как видно, вещные права на земельный участок по отечественному законодательству принадлежат застройщику. Собственно, наличие прав на земельный участок и является определяющим элементом для получения статуса «Застройщик». Очень интересен, с точки зрения, защиты участников долевого строительства взгляд немецких законодателей на исследуемый вопрос. В Германии право собственности на земельный участок принадлежит гражданам. В Германии действует Германское гражданское уложение (далее ГГУ)<sup>138</sup>. Согласно § 93 ГГУ собственность на жилье представляет собой нерасторжимое право долевой собственности на земельный участок и все несущие конструкции здания, а также места общего пользования с индивидуальным правом собственности на жилое помещение». Применительно к отечественному исследуемому сегменту такая гарантия прав участников долевого строительства, к сожалению,

---

<sup>138</sup> Германское гражданское уложение// [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС консультант плюс. Дата обращения: 01.05.2016.

неприемлема, так как значительно повышается стоимость возводимого строения.

Далее продолжим исследование обязанностей застройщика.

4. Разместить проектную декларацию в единой информационной системе жилищного строительства (п.1 ст.3.1 Закона об участии в долевом строительстве).

Мы считаем, что все застройщики обязаны привести проектные декларации по всем объектам незавершенного строительства в строгое соответствие с новыми правилами.

Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика<sup>139</sup>.

Проектная декларация предопределяет содержание существенных условий договора (всех или, по крайней мере, наиболее важных) и влияет на его действительность и исполнимость возникающего из него обязательства<sup>140</sup>.

В ближайшей перспективе следует ожидать существенного сокращения числа застройщиков, которые смогут выполнить новые требования законодательства, на рынке останутся те застройщики, которые способны соблюдать все договорные условия по долевому строительству<sup>141</sup>.

Следует отметить, что ФЗ № 175 расширил перечень информации, которую застройщик раскрывает на официальном сайте в отношении многоквартирного дома (включая градостроительный план земельного участка; документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости; схема

---

<sup>139</sup> Апелляционное определение № 33-3890/2017 от 21 марта 2017 г. по делу № 33-3890/2017 // [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/0zYSwJTdDfUn/> Дата обращения: 01.05.2018.

<sup>140</sup> Харитошин И.И Проектная декларация в составе оснований договора участия в долевом строительстве// Вестник Московского университета МВД . 2009. № 4. С. 144-147.

<sup>141</sup> Дементьев В.В. Информация о застройщике – индикатор надежности// Современные социально-экономические процессы: проблемы, закономерности, перспективы. сборник статей победителей Международной научно-практической конференции. Издательство: "Наука и Просвещение" 2017. С.21-23.

планировочной организации земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему проект договора участия в долевом строительстве, фотографии строящихся объектов недвижимости и иную информацию разрешения на ввод в эксплуатацию,).

5. Раскрыть условия привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве (п.6, ч.2 ст. 3.1 Закона об участии в долевом строительстве).

6. Представлять по требованию участника долевого строительства относительно проекта строительства следующую информацию:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) технико-экономическое обоснование проекта строительства объекта недвижимости;
- 3) заключение экспертизы проектной документации;
- 4) проектную документацию;
- 5) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;

б) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторские заключения за период осуществления деятельности застройщиком, но не более чем за три года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика. Следует отметить, что требование не применяется к Московскому фонду реновации жилой застройки.

Согласно п. 5 ст. 3 Закона об участии в долевом строительстве годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика подлежит обязательному аудиту. Обязательный аудит отчетности застройщика – это оценка правильности цифр, содержащихся в бухгалтерской отчетности

застройщика за финансовый год и исследование достоверности отражения их в бланках отчетности.

7. Открыть банковский счет (ч. 2.3 ст. 3 Закона об участии в долевом строительстве). Застройщик вправе иметь единственный расчетный счет. «Если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах нескольких разрешений на строительство, такой застройщик должен иметь отдельный расчетный счет в отношении каждого разрешения на строительство».

Застройщик вправе расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком, при этом он обязан открыть банковский счет в другом уполномоченном банке и перевести все суммы денежных средств на новый банковский счет.

Вышеназванные требования не распространяются на Московский фонд реновации жилья.

Введение специальных счетов для застройщиков является банковским контролем за расходованием денежных средств участников долевого строительства.

Для опытных и добросовестных застройщиков переход на работу через спецсчета будет практически таким же незаметным, как переход с одного счета на другой. Проблемы могут возникнуть у тех компаний, которые ведут финансирование своих проектов «котловым» способом<sup>142</sup>.

Закон об участии в долевом строительстве не ограничивает застройщика в праве использовать расчетный счет, открытый в уполномоченном банке ранее 1 июля 2018 года, если сведения о таком счете указаны в проектной декларации. Установленная ФЗ № 175

---

<sup>142</sup> Ковриженко Д., исполнительный директор управления по работе с клиентами крупного и среднего бизнеса Сбербанка, — об особенностях взаимодействия девелоперов и банков после принятия поправок <http://www.rbcplus.ru/partners>

обязанность открытия застройщиками расчетных счетов в уполномоченных банках в отношении каждого полученного до 1 июля 2018 года разрешения на строительство не влечет обязанности закрытия застройщиками их расчетных счетов, иных банковских счетов, используемых для осуществления операций, связанных с иной (помимо создания объектов долевого строительства) хозяйственной деятельностью застройщиков.

В случае, если при проверке назначения платежа по операции и (или) прилагаемых документов, необходимых для проведения операции, уполномоченный банк выяснит, что такая операция подпадает под запрет, уполномоченный банк проверяет дату возникновения обязательства исходя из условий, установленных в договоре, и исполняет распоряжение застройщика, если платеж направлен на исполнение обязательств такого застройщика, которые возникли до дня вступления в силу ФЗ № 175.

После ввода объекта в эксплуатацию застройщик обязан:

1. Передать объект долевого строительства по передаточному акту. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору (п. 2 ст. 6 Закона о долевом участии в строительстве). Подписание передаточного акта свидетельствует об исполнении своих обязанностей по договору. На практике встречаются случаи передачи объектов долевого строительства дольщикам после их фактического создания, но до получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию. Такая передача прямо законом, конечно же не предусмотрена, однако по сути дольщик становится фактическим владельцем объекта долевого строительства с

момента такой передачи. Правовой статус объекта долевого строительства, дольщика и застройщика в таком случае крайне неопределенны. Однако большую часть вопросов в таких случаях снимают решения судов о признании за дольщиками права собственности.

2. Обеспечить регистрацию права собственности на объект недвижимости у покупателя.

До подписания акта приема-передачи застройщик должен предъявить дом комиссии Стройнадзора, обеспечить поступление коммуникаций в здание, провести испытания, подписать договоры на энергоснабжение и другие ресурсы и т.п. После осмотра дома комиссией составляется заключение о соответствии объекта проектной документации и техническим регламентам.

С этим пакетом документов застройщик обращается для ввода объекта в эксплуатацию в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления - ему выдают разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи участнику долевого строительства объекта подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 16 Закона об участии в долевом строительстве). На наш взгляд, в этой статье есть недоработка законодателя, дело в том, что после передачи квартиры участнику долевого строительства, квартира уже не является объектом долевого строительства, а является объектом недвижимости. Передача объекта недвижимости застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства после получения застройщиком ввода объекта недвижимости. Момент возникновения права собственности дольщика на объект долевого строительства в случае добросовестного исполнения сторонами своих обязательств возникает одновременно с регистрацией

такого права. В случае неисполнения сторонами своих обязательств возникновение права собственности регистрируется при наличии решения суда о признании права собственности за дольщиком.

#### *Участник долевого строительства*

В соответствии с п. 1 ст. 1 Закона об участии в долевом строительстве, участниками долевого строительства являются граждане и юридические лица, вложившие денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве. Такое понимание категории «участник долевого строительства» нельзя признать полным и удачным. Следует заметить, что к приобретению объектов недвижимости таким способом чаще прибегают граждане, а не юридические лица. Например, по данным Росреестра за первые полгода 2016г. зарегистрировано 18 988 договоров: 18449 договоров – физическими лицами и только 539 договоров – юридическими лицами<sup>143</sup>.

Из правовой нормы следует, что участниками долевого строительства могут быть граждане и юридические лица, публично-правовые образования таковыми являться не могут. Однако в гражданско-правовой науке существует точка зрения, что участником долевого строительства может быть любой субъект гражданских правоотношений<sup>144</sup>, а именно: Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования<sup>145</sup>. На наш взгляд, такое толкование вышеназванной правовой нормы находится в противоречии с диспозицией исследуемой статьи. Как следует из абз. 2 п. 1 ст. 2 ГК РФ, публично-правовые образования являются самостоятельным субъектом гражданско-правовых отношений наряду с гражданами и

---

<sup>143</sup> Данные статистики// [Электронный ресурс]. Режим доступа:<https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost-77/>Дата обращения:05.12.2016.

<sup>144</sup> Харитошин И.И. Договор участия в долевом строительстве: гражданско-правовые вопросы квалификации и применения: дис. ...канд.юрид.наук. - М., 2009. С. 76.

<sup>145</sup> Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан – участников строительства.- М.: Статут, 2015. С.21; Харитошин И.И. Договор участия в долевом строительстве: гражданско-правовые вопросы квалификации и применения: дис. ...канд.юрид.наук. - М., 2009. С. 76.

юридическими лицами. Следовательно, если Закон об участии в долевом строительстве относил бы к числу участников строительства публично-правовые образования, они были бы обозначены в исследуемой статье как самостоятельный субъект. В то же время, с учетом положений ст. 124 ГК РФ говорить о запрете участия публично-правовых образований в отношениях долевого строительства было бы неправильно. Следует отметить, что согласно п. 2 ст. 201.1 Закона о банкротстве, участником строительства являются физическое лицо, юридическое лицо, РФ, субъект РФ или муниципальное образование, у которого имеется к застройщику требование о передаче квартиры или денежное требование. Таким образом, существует законодательная коллизия по вопросу отнесения публично-правовых образований к участникам долевого строительства.

Правовой анализ приведенной нормы закона дает возможность сделать вывод о разделении участников долевого строительства на несколько видов с разным объемом прав и обязанностей.

Начнем с правового анализа главного и наиболее уязвимого с точки зрения правовой защиты участника долевого строительства – гражданина.

Для заключения анализируемого договора гражданин должен быть правосубъектен - обладать правоспособностью и дееспособностью. Иностранцы граждане и лица без гражданства имеют право заключать договоры участия в долевом строительстве, могут покупать в собственность объекты недвижимости<sup>146</sup>. На наш взгляд, интересной является позиция, указанная в Законе о долевом участии в жилищном строительстве Республики Казахстан от 06.04.2016 г.<sup>147</sup>, согласно п. 19 ст. 1 вышеназванного акта, «дольщик - физическое лицо (за исключением временно пребывающих иностранцев) или юридическое лицо, заключившее договор о долевом участии в жилищном строительстве с

---

<sup>146</sup>Багамаева А.М. Участник долевого строительства-сторона договора участия в долевом строительстве// Закон и право. 2012. №1. С.32-36.

<sup>147</sup> Закон о долевом участии в жилищном строительстве Республики Казахстан от 06.04.2016 г [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://egov.kz/wps/portal/!ut>. Дата обращения:01.03.2016.

целью получения доли в жилом доме (жилом здании)». Как следует из определения, из числа будущих собственников жилья исключаются временно пребывающие иностранцы, что является препятствием для их неконтролируемой интеграции.

Индивидуальные предприниматели также относятся к числу участников долевого строительства<sup>148</sup>, но следует отметить, что они не могут быть застройщиками. Такой запрет был установлен Федеральным законом от 18 июля 2006 г. № 111-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>149</sup>.

Также очевидно, что индивидуальные предприниматели не должны рассматриваться как граждане, приобретающие недвижимое имущество для личных нужд.

Н.А. Маштакова предложила следующую классификацию граждан – участников долевого строительства в зависимости от цели их участия в долевом строительстве. Ученый подразделяет граждан на две группы: «граждане-потребители» и «граждане-инвесторы»<sup>150</sup>.

Законодатель так же относит граждан-потребителей к отдельной группе, предоставив им более широкий объем прав и гарантий по сравнению с другими участниками долевого строительства.

Как следует из анализа положений ч. 9 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве: «Граждане-потребители» - это граждане,

---

<sup>148</sup> Харитошин И.И. Договор участия в долевом строительстве: гражданско-правовые вопросы квалификации и применения: дис. ...канд.юрид.наук.- М., 2009.С.76; Багамаева А.М. Участник долевого строительства-сторона договора участия в долевом строительстве// Закон и право. 2012. №1. С.32-36.

<sup>149</sup> Российскаягазета. N 156. 20.07.2006.

<sup>150</sup> Маштакова Н.А. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития: дис. ... канд.юрид.наук.- Екатеринбург, 2012. С.104.

являющиеся участниками долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности». К отношениям долевого строительства с «гражданином-потребителем», применяется законодательство РФ о защите прав потребителей. Таким образом, законодатель предоставил гражданину-потребителю право требовать компенсацию морального вреда и взыскания с застройщика штрафа, предусмотренного п. 6 ст. 13 Федерального закона РФ от 07 февраля 1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей)<sup>151</sup>.

Кроме того, согласно ст. 16 Закона о защите прав потребителей, «условия договора, ущемляющие права потребителей, по сравнению с правилами, установленными правовыми актами в области защиты прав потребителей, признаются недействительными».

Применение к отношениям долевого строительства с участием гражданина-потребителя Закона о защите прав потребителей означает предоставление гражданам дополнительных прав при предъявлении иска в защиту нарушенных прав. Например, возможность предъявления иска к застройщику с учетом правил об альтернативной подсудности по выбору гражданина-истца. Кроме того, гражданин-потребитель освобождается от уплаты государственной пошлины, если цена иска не превышает 1 млн. руб. (п. п. 2, 3 ст. 333.36 Налогового кодекса РФ<sup>152</sup> (далее по тексту – НК РФ), п. 3 ст. 17 Закона о защите прав потребителей).

Дополнительный объем прав «гражданина-потребителя» по сравнению с другими участниками долевого строительства предусмотрен также и самим Законом об участии в долевом строительстве. Например, повышенный уровень ответственности застройщика перед участником долевого строительства – гражданином за нарушение срока передачи

---

<sup>151</sup> Российская газета. № 816.01.1996.

<sup>152</sup> Российская газета. N 148-149. 06.08.1998.

объекта долевого строительства, который выражается в форме двойного размера неустойки (п. 2 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве).

В связи с тем, что целью настоящей части работы является правовой анализ категории «участник долевого строительства», мы не будем рассматривать все гарантии, предоставленные гражданину-участнику долевого строительства законодательством РФ, а перейдем к исследованию подгруппы «граждане-инвесторы».

Н.А. Маштакова указывает: «К гражданам-инвесторам относятся граждане, имеющие свободные денежные средства, инвестирующие их в долевое строительство и перепродавая квартиру после возведения дома, имеющие в итоге достаточно большой доход»<sup>153</sup>. А.Н. Кайль считает: «Гражданин-потребитель также получает скрытый доход в виде материальной выгоды». На наш взгляд, в основе отнесения гражданина к той или иной категории должен лежать его мотив вступления в отношения долевого строительства. Действия «потребителя» и «инвестора» схожи в том, что обе категории несут определенный риск, что сближает их. Однако для квалификации «потребителя», как предпринимателя не хватает критерия «системности», которая присуща «инвестору». К сожалению, до настоящего времени наука и закон не смогли придумать четких критериев разделения граждан на «инвесторов» и «потребителей».

По нашему мнению, недоработкой законодателя является отсутствие указания в Законе об участии в долевом строительстве на вид (жилое или нежилое) помещения, которое приобретает гражданином по договору участия в долевом строительстве для отнесения его к категории «гражданин-потребитель» или «гражданин-инвестор». В связи с этим, договор гражданина, заключенный для приобретения жилого помещения, может быть отнесен к договору, заключенному в рамках

---

<sup>153</sup>Маштакова Н.А. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития: дис. ... канд.юрид.наук. - Екатеринбург, 2012. С. 108.

предпринимательской деятельности, а договор гражданина на приобретение нежилого помещения может быть признан договором, заключенным для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Кроме того, представляется неудачной формулировка «договор, заключенный для личных, семейных, домашних и иных нужд» в данной области отношений. С точки зрения защиты прав участников долевого строительства, принципиальным является не характер «нужды», а воля участника отношений, определяющая характер такого отношения как связанного, либо не связанного с предпринимательской деятельностью. Мы предлагаем, изложить ч. 9 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве в следующей редакции:

«К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства для приобретения объекта недвижимости, без цели осуществления предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом».

Далее следует исследовать вопрос о машино-местах.

До введения в действие Федерального закона от 03 июля 2016г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – ФЗ № 315)<sup>154</sup> правовое положение машино-мест было неопределенным и спорным.

Действующее законодательство не содержит определений понятий «машино-место» или «парковочное место», такие объекты не определены в качестве недвижимых вещей или объектов капитального строительства, помещение должно быть изолировано и обособлено от других помещений

---

<sup>154</sup> Российская газета. N 149. 08.07.2016

в здании или сооружении, в случае, если машино-место или парковочное место удовлетворяет указанному требованию, оно может быть учтено в качестве помещения в здании либо сооружении<sup>155</sup>.

У судов не было единой позиции по определению статуса машино-места. Одни признавали «машино-место» недвижимой вещью, «машино-место» относили к числу помещений<sup>156</sup>. Такого же мнения придерживались и некоторые правоведа<sup>157</sup>.

Определим позицию судов. Так, согласно п. 38 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 4 декабря 2013 г.<sup>158</sup>, Президиум Верховного Суда РФ указал, что подземная автостоянка является техническим помещением, относящимся к общедомовому имуществу многоквартирного дома, и определил, что договор инвестирования строительства в части передачи в собственность нежилых помещений (в частности, помещений подземной автостоянки) является ничтожным, так как данные помещения отнесены законом к общедомовому имуществу.

Как указано в судебном постановлении: «Для постановки на кадастровый учет машино-места, как помещения в здании, и получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на него, как на самостоятельный объект недвижимости необходимо, чтобы здание, в котором оно расположено, уже стояло на кадастровом учете,

---

<sup>155</sup> Письмо Министерства экономического развития от 25.07.2011г. №Д23-3155 // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://zakonbase.ru/content/base/187969/>. Дата обращения: 06.01. 2017.

<sup>156</sup> Решение Арбитражного суда города Москвы от 17.09.2003 г. по делу № А40- 24866/85-220 (бумажный носитель); Апелляционное определение Московского городского суда от 28.01.2013г. по делу № 11-3130// [Электронный ресурс] . Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 08.02.2015.

<sup>157</sup> Старцева Ю. В. Покупка места на парковке. Когда суд признает такой объект недвижимым // Арбитражная практика. 2015. №2. С.76-80

<sup>158</sup> Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 4 декабря 2013 // [Электронный ресурс] Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 08.02.2015.

поэтому уполномоченные органы по внесению в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений и суды отказывают в постановке на учет машино-мест до получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома»<sup>159</sup>.

На практике право собственности на машино-место оформлялось в общую долевую собственность, и застройщик заключал с покупателем договор купли-продажи доли в праве общей собственности. На основании договора купли-продажи собственник машино-места приобретал долю в праве общей долевой собственности на помещение паркинга. Это было крайне неудобно для оборота, для собственников машино-мест.

В случае продажи своей доли в праве общей долевой собственности, продавец был обязан соблюсти правила преимущественной покупки доли в праве общей собственности, установленные ст. 250 ГК РФ. Согласно этой нормы, продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. В связи с этим продавец обязан был предлагать купить свою долю всем собственникам недвижимости. Это было неудобно и привело к тому, что оформлять отчуждение машино-места собственники стали на основании договора дарения.

Оборот все настойчивее требовал признания машино-места объектом гражданского права. И федеральным законом № 315 от 03.07.2016 г. машино-места признаны объектом недвижимости с оговоркой, что они физически все же являются частью здания.

Согласно п. 29 ст. 1 ГК РФ машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией

---

<sup>159</sup> Апелляционное определение Московского областного суда от 8 июня 2015 г. по делу № 33-12945/2015.// [Электронный ресурс] Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 08.02.2015.

и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Исходя из определения можно выделить следующие характеристики машино-места:

- 1) целевое назначение – размещение автотранспорта;
- 2) индивидуально-определенная часть здания или сооружения. Статус недвижимой вещи получили машино-места, расположенные в зданиях, сооружениях. Такой статус не относится к машино-местам, находящимся на придомовой территории, и в иных местах, на части которых невозможно установить права собственности для самостоятельного использования (части дорог общего пользования, отведенных для парковки и т.д.);
- 3) отсутствие ограничения строительной или иной ограждающей конструкции, что ранее служило основанием для отказа в кадастровом учете или регистрации права.

Как самостоятельный объект недвижимости, в соответствии с п. 10 ст. 24 Закона о государственной регистрации, машино-место подлежит постановке на кадастровый учет, который осуществляется на основе технического плана. Оформление технического плана, а также постановка объекта недвижимости на кадастровый учет является обязанностью застройщика.

Установлены размеры машино-мест - минимальные (5,3×2,5 м) и максимальные (6,2×3,6 м) размеры места, которые обособлены под стоянку автомобиля. Если же размеры места нарушены, то в регистрации прав и в постановке на кадастровый учет будет отказано (п. 53 ч. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации).

Несомненным плюсом признания машино-места самостоятельным объектом недвижимости является тот факт, что в случае отчуждения машино-места продавец не должен соблюдать правила, установленные ст. 250 ГК РФ, о преимущественном праве покупки доли в праве общей собственности у сособственников.

В силу ч. 1 ст. 6 ФЗ № 315 объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места и права на который были зарегистрированы до дня вступления его в силу, признается машино-местом. Документы, удостоверяющие право собственности на машино-место, полученные до дня вступления ФЗ № 315 в силу, сохраняют свою юридическую силу и не требуют переоформления.

В случае, если машино-место находится в общей долевой собственности, то согласно п. 4.1 ст. 42 Закона о государственной регистрации в случае, если число участников долевой собственности на недвижимое имущество превышает двадцать, вместо извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности продавцом доли в праве общей собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу может быть размещено извещение об этом на официальном сайте. Данное правило не распространяется на извещения о продаже доли в праве общей собственности на жилые помещения.

Следует отметить, что Приказом Министерства экономического развития РФ от 17 ноября 2016 г. № 724<sup>160</sup> утвержден Порядок размещения извещения участников долевой собственности на недвижимое имущество о намерении продать долю в праве общей собственности на недвижимое имущество на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Извещение размещается продавцом доли в праве общей собственности в электронной форме путем заполнения формы извещения в личном кабинете, размещенном на официальном сайте органа регистрации прав.

Кроме того, если машино-место находится в праве общей долевой собственности, то собственник может подать заявление на выдел своей доли в натуре и зарегистрировать право собственности на него.

---

<sup>160</sup> Приказ Министерства экономического развития РФ от 17 ноября 2016г. № 724// [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 08.02.2015.

Д.Ю. Гришмановский и Н.Е. Никонова верно отмечают: «Принятие закона не сильно скажется на спросе на машино-место, но несомненным плюсом является то, что автомобилисты получат возможность приобретать, продавать, заложить, дарить, передавать по наследству, сдавать в аренду «площадку» в паркинге, для этого не будет требоваться согласие третьих лиц»<sup>161</sup>.

Безусловно, с точки зрения общей концепции гражданского права, признание машино-мест в качестве недвижимой вещи невозможно, поскольку они являются частью недвижимой вещи (здания, сооружения), а не собственно недвижимой вещью, однако решение законодателя о внесении соответствующих изменений в ст. 130 ГК РФ продиктовано практической необходимостью, и имеет целью упростить гражданской оборот машино-мест<sup>162</sup>.

Вернемся к исследованию категории «участник долевого строительства». А. Сидоров пишет: «В отличие от граждан, юридические лица, при финансировании строительства, по-прежнему могут заключать не только договоры участия в долевом строительстве, но и любые другие договоры»<sup>163</sup>.

При этом, участники долевого строительства должны вносить денежные средства именно на основании договора участия в долевом строительстве<sup>164</sup>.

Следует отметить, что ст. 2 Закона об участии в долевом строительстве «Основные понятия» содержит определения таким правовым категориям, как «застройщик» и «объект долевого строительства».

---

<sup>161</sup> Гришмановский Д.Ю., Никонова Н.Е. Анализ изменений, вносимых в первую часть гражданского кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ//Управление в современных системах. 2016.№ 4(11). С. 72-74.

<sup>162</sup> Платонова Н.И. Машино-место как объект гражданских прав// Юридические исследования. 2017. № 2. С. 44-50.

<sup>163</sup> Сидоров А. Новеллы долевого участия // Эж-ЮРИСТ. 2005. № 19. С.7-12.

<sup>164</sup> Кайль А.Н. Постатейный комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов». – М.: ГроссМедиа, 2008. С.11; Маштакова Н.А. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития: дис. ... канд.юрид.наук. - Екатеринбург, 2012 . С.103.

На наш взгляд, пробелом в законодательстве является отсутствие в Законе об участии в долевом строительстве определения одной из значимых сторон договора участия в долевом строительстве - категории «участник долевого строительства». Обратимся к законодательству бывших союзных республик, регулирующих отношения долевого строительства объектов недвижимости. Например, в Республике Беларусь Указом Президента Республики Беларусь № 396 от 15 мая 2006 г. утверждены Правила заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства<sup>165</sup> (далее – Правила № 396). Правила № 396 приняты в целях защиты интересов дольщиков и совершенствования порядка осуществления долевого строительства (преамбула Правил № 396). На наш взгляд, белорусский законодатель обоснованно включил в вышеназванный нормативный акт определение «дольщик», в соответствии с которым «гражданин, достигший восемнадцатилетнего возраста (шестнадцатилетнего – в случае объявления его в установленном порядке полностью дееспособным), в том числе индивидуальный предприниматель, и (или) юридическое лицо, заключившие договор создания объекта долевого строительства с застройщиком».

На наш взгляд, следует дополнить в определении «участник долевого строительства» термин «дольщик», указывая в статьях Закона об участии в долевом строительстве – «участник долевого строительства (дольщик)». Среди населения широко употребляется понятие «дольщик», поэтому гражданам, не имеющим специального юридического образования будут более понятными нормы Закона об участии в долевом строительстве, если в нормативном акте будет указано, что понятия «участник долевого

---

<sup>165</sup> Правила заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства, утвержденные Указом Президента Республики Беларусь № 396 от 15 мая 2006 г. // [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://a-h.by/s153/archives/19-Pravila\\_zakljucheniJa](http://a-h.by/s153/archives/19-Pravila_zakljucheniJa). Дата обращения: 06.05.2017.

строительства» и «дольщик» равнозначны. Следует отметить, что суды называют участников долевого строительства «дольщиками»<sup>166</sup>.

Предлагаем дополнить статью 2 Закона об участии в долевом строительстве п. 3 с текстом следующего содержания: «Участник долевого строительства (дольщик) – гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, вкладывающие свои денежные средства в долевое строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с целью возникновения у него права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости».

Правовой анализ Закона об участии в долевом строительстве позволяет отнести к основным правам участника долевого строительства:

1. Право отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве. Согласно п. 30 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденных Президиумом Верховного Суда РФ 04 декабря 2013 г.<sup>167</sup>: «При наличии предусмотренного законом основания для одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора участия в долевом строительстве он вправе расторгнуть договор во внесудебном порядке, направив застройщику соответствующее уведомление, договор

---

<sup>166</sup> Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости// [Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 05.01.2017; Определение Верховного Суда РФ от 17.11.2016 по делу N 305-ЭС16-6006(7), А40-159054/2014//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 05.07.2017.; Определение Верховного Суда РФ от 08.06.2016 N 46-КГ16-3//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 05.07.2017; Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 21.09.2016 N Ф01-3246/2016 по делу N А11-9495/2015//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 09.07.2017; Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 11.03.2016 N Ф01-247/2016 по делу N А79-3529/2015// [Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения:09.09.2017.; и др.

<sup>167</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ. 2013. № 3.

считается расторгнутым во внесудебном порядке со дня направления указанного уведомления».

Закон дает сторонам право предусмотреть в договоре дополнительные основания одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора, поэтому перечень оснований одностороннего отказа от исполнения договора является открытым. На наш взгляд, на практике стороны не будут при заключении договора расширять перечень оснований одностороннего отказа от его исполнения, потому что это крайне невыгодно для застройщика, как показывает практика, застройщики вообще неохотно идут на внесение каких-либо изменений в свои типовые договоры. Вместе с тем, такое право у «дольщика» всегда имеется, что является одним из оснований невозможности отнесения договора участия в долевом строительстве к договору присоединения.

2. Право расторгнуть в судебном порядке договор в случаях, установленных ч. 1 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве.

При расторжении договора застройщик обязан вернуть участнику долевого строительства денежные средства, а также заплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами.

Следует отметить, что застройщик обязан направить уведомление о расторжении договора. Например, решением от 03 июля 2012 г. по делу № 2-614/12 Иркутский районный суд г. Иркутска<sup>168</sup> признал: «недействительной сделку по одностороннему расторжению договора участия в долевом строительстве застройщиком. Как следует из материалов дела, застройщик ООО «...» направил участнику долевого строительства - гражданке К. уведомительное письмо о необходимости погашения задолженности по оплате договора, после чего расторг договор в одностороннем порядке». Суд признал, что направление только

---

<sup>168</sup> Решение от 03 июля 2012г. по делу № 2-614/12 Иркутский районный суд г. Иркутска// [Электронный ресурс].Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-irkutskij-rajonnyj-sud-irkutskaya-oblast-s/act-105986279/> . Дата доступа: 16.03.2017.

уведомления о погашении задолженности является недостаточным для расторжения договора в одностороннем порядке. «Следовательно, ответчик должен был направить К. уведомление о расторжении договора и с этого момента договор считается расторгнутым. Однако такого уведомления участник долевого строительства не получал, ... что противоречит порядку одностороннего расторжения договора застройщиком.... Совершение сделки по расторжению в одностороннем порядке договора участия в долевом строительстве нарушает права истицы К. на обеспечение ее жильем»<sup>169</sup>. Как видно из уже приведенных примеров судебной практики суды в большинстве случаев при неопределенности правовых норм встают не на сторону застройщика, а на сторону участника долевого строительства. Такой подход в спорах, связанных с долевым строительством является безусловно преобладающим.

Нарушением порядка расторжения договора в одностороннем порядке суды считают направление застройщиком уведомления регистрации расторжения договора без предварительного требования о погашении задолженности по оплате договора участия в долевом строительстве. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда республики Саха (Якутия) от 28 февраля 2014 г. по делу № 33-354/12<sup>170</sup> признано нарушением прав участников долевого строительства несоблюдение застройщиком требования Закона об участии в долевом строительстве об одностороннем расторжении договора застройщиком. В постановлении суда указано: «Ответчик в нарушение закона не направлял истцам предупреждение о необходимости погашения задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования, а сразу потребовал расторжения договора, что подтверждается материалами дела. Таким образом, ответчиком нарушено

---

<sup>169</sup> Там же

<sup>170</sup> Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда республики Саха (Якутия) от 28 февраля 2014 г. по делу № 33-354/12 // [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС «Гарант». Дата ДОСТУПА: 16.03.2017

право истцов на тридцатидневный срок для оплаты задолженности по договору. Как следует из дела, истцам были направлены письма от 29.04.2013 и 03.07.2013 о необходимости подписания соглашений о расторжении договора. Данные письма требований об уплате задолженности и о последствиях такой неуплаты не содержат. Таким образом, ответчиком не доказано направление истцам предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования суду не представлено. При таких обстоятельствах суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что процедура расторжения договора участия в долевом строительстве ответчиком не соблюдена, что не может свидетельствовать о законности расторжения в одностороннем порядке указанного договора»<sup>171</sup>.

Следует отметить, что застройщик имеет право расторгнуть договор только при получении подтверждения уведомления участника долевого строительства. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Татарстан от 24 сентября 2012 г. по делу № 33-9587/2012<sup>172</sup> признано ненадлежащим соблюдением порядка уведомления участника долевого строительства недвижимости застройщиком о расторжении договора отсутствие у застройщика информации о получении соответствующей информации участником долевого строительства. В постановлении указано: «Уведомлением от 11 апреля 2011 года ответчик в одностороннем порядке отказался от исполнения договора участия в долевом строительстве № 16-124 от 27 сентября, ссылаясь на невыполнение истцом обязательства по финансированию строительства. При этом из материалов дела следует, что

---

<sup>171</sup> Там же

<sup>172</sup> Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Татарстан от 24 сентября 2012 г. по делу № 33-9587/2012 [Электронный ресурс]. Режим доступа : СПС «Гарант». Дата ДОСТУПА: 16.03.2017

уведомления истцом получены не были, почтовый конверт вернулся адресату»<sup>173</sup>.

При этом, участники долевого строительства должны своевременно выполнять обязанности по оплате договора, в случае изменения адреса незамедлительно сообщать новый адрес застройщику.

3. Наследники участников долевого строительства получают права и обязанности в случае смерти участника. В наследственную массу входят права и обязанности участника не по предварительному, а по основному договору участия в долевом строительстве жилья.

Апелляционным определением Московского городского суда от 16 октября 2014 г. по делу № 33 – 35331<sup>174</sup> оставлено в силе решение Щербинского районного суда г. Москвы от 09 июня 2014 г.

В соответствии с вышеназванным решением, отказано в удовлетворении искового заявления гражданке А.О. к ООО «СМУ» о включении в наследственную массу, признании права собственности на квартиру, которую по предварительному договору, заключенному между матерью истицы (покупатель) и ООО «СМУ» (продавец), обязался приобрести в собственность покупатель. Судебная коллегия отмечает, что предметом предварительного договора является заключение в будущем основного договора. Согласно ч. 8 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве: «На день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре участия в долевом строительстве, входят в состав наследства участника долевого строительства». По мнению Судебной коллегии: «В состав наследства А.О. входит не спорная квартира, а право требования к ООО «СМУ», связанное с приобретением покупателем в собственность у Общества спорной квартиры, в том числе и включая право требования на

---

<sup>173</sup> Там же

<sup>174</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 16 октября 2014 г. по делу № 33 – 35331 [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС Консультант Плюс. Дата доступа 10.12.2015г.

заключение с Обществом договора купли-продажи квартиры в сроки и на условиях, указанных в предварительном договоре купли-продажи квартиры». На наш взгляд, такая позиция судов соответствует отечественному гражданскому законодательству о правовой природе предварительного и основных договоров.

Обязанности участника долевого строительства можно разделить на две группы: основные (вытекающие из легального определения договора) и дополнительные (вытекающие из иных положений Закона об участии в долевом строительстве и ГК РФ). В настоящей части исследования мы рассмотрим основные обязанности участника долевого строительства, к которым относятся:

1. Обязанность заплатить цену договора.
2. Обязанность принять объект недвижимости после исполнения застройщиком обязанности по получению разрешения на ввод в эксплуатацию.

Здесь следует отметить, что согласно ч.ч. 4 и 5 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве, цена договора является существенным условием, и при отсутствии цены договор будет считаться незаключенным. Часть 1 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве содержит определение категории «цена договора»: «...цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства». Цена договора может быть определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

Согласно п 3. ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей одновременно или в установленный договором период.

Очень интересен правовой опыт Франции в исследуемом сегменте строительства. Во Франции используется поэтапная оплата, что снижает риски для участника долевого строительства и стимулирует застройщика к надлежащему исполнению обязательств. Во Франции в договоре устанавливается график внесения платежей согласно продвижению строительных работ, при этом очередная оплата вносится только после выполнения очередного этапа. Оплата производится следующим образом, 35% на стадии окончания фундамента, 70 % на стадии кровельных работ, 95% на стадии внутренней отделки, 100 % при передаче ключей<sup>175</sup>.

На положительные стороны такого способа оплаты указывает М.В. Петрухин, он считает: «Механизмом воздействия на застройщика с целью побуждения его к передаче участникам долевого строительства объекта долевого строительства в установленный срок может быть «привязка» оплаты цены договора к этапам выполненных работ»<sup>176</sup>.

На наш взгляд, в Законе об участии в долевом строительстве возможно предусмотреть поэтапный механизм оплаты с использованием счета эскроу. Очередной платеж должен быть произведен только после приема очередного этапа строительства. Такой способ поможет снизить риски потери денежных средств в значительном количестве в случае недостоя, стимулировать застройщика к качественному и своевременному исполнению обязательств. Неблагоприятные последствия неоплаты участником долевого строительства работ, предусмотренные действующим законодательством, а именно: право одностороннего отказа от исполнения договора застройщиком, следует оставить без изменения.

Далее рассмотрим вопрос о том, каким средствами может быть оплачен договор участия в долевом строительстве.

---

<sup>175</sup> Горбунова Е.Н. Правовое регулирование прав участников долевого строительства: дис. ...канд.юрид.наук. - М., 2014. С.99.

<sup>176</sup> Петрухин М.В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости: дисс. ... канд.юрид.наук. - М., 2011. С 45.

Оплатить обусловленную договором цену участник долевого строительства может только деньгами, законодатель не предусматривает возможность оплаты цены недежными средствами, например, ценными бумагами, стройматериалами и т.п. Однако, такая практика получила распространение.

Договор, по которому участник долевого строительства обязуется передать застройщику неденежные средства, а иное имущество, не является договором участия в долевом строительстве, на такой договор действие закона не распространяется. Аналогичной позиции придерживаются и другие ученые<sup>177</sup>.

Следует признать, что до внесения изменений в Закон об участии в долевом строительстве о том, что цена договора участия в долевом строительстве может быть оплачена только денежными средствами, в нормах Закона об участии в долевом строительстве не содержалось прямого запрета на уплату цены договора другим имуществом. Не существовало прямого запрета определить цену и обязанность платить деньгами, а потом исполнить эту обязанность иным имуществом, например, ценными бумагами.

Аналогичной позиции придерживались суды. Так, например, Постановлением семнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 16 марта 2015 г. №17АП-1284/2015–АК по делу № А50 -18818/2014<sup>178</sup>,

---

<sup>177</sup> Жигачев А.В. Цена договора участия в долевом строительстве: гражданско-правовые и налоговые аспекты//[Электронный ресурс]СПС Консультант плюс. Дата обращения: 22.09.2015; Зюзин В.А., Королев А.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» изд.2-е, перераб. и доп.М.: Юстицинформ, 2007. С.32; Левин А.А. Гражданско-правовое регулирование участия физических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов: дис. ...канд.юрид.наук. - М.,2008. С.59; Романенкова Н.Д. К вопросу о цене договора участия в долевом строительстве// Вопросы гуманитарных наук. 2009. № 2(40). С.171-173; Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: дис. ...канд.юрид.наук.- Ростов-на-Дону, 2011. С.109; Багамаева А.М. Участник долевого строительства-сторона договора участия в долевом строительстве// Закон и право. 2012. №1. С.32-36; Гладнева Е.П. О договоре участия в долевом строительстве: цена, сроки и порядок уплаты// Вестник Воронежского государственного университета. 2015. №1. С.114-118.

<sup>178</sup>Постановление семнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 16 марта 2015 г. №17АП-1284/2015–АК по делу № А50 -18818/2014 // [Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Доступ 22.09.2015г.

оставлено в силе решение Арбитражного суда Пермского края от 24 декабря 2014 г. по делу № А50-18818/2014. В соответствии с вышеназванным решением, удовлетворено заявление ОАО «СПК» о признании недействительным предписания уполномоченного органа в части не принимать в будущем векселя в качестве уплаты цены договоров участия в долевом строительстве. Апелляционный суд указывает: «ч. 3 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве не содержит требований о форме расчетов по договору, указывая лишь на то, что уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, использование векселей действующему законодательству не противоречит».

Оплата векселями помогала участнику долевого строительства не остаться без квартиры. А.В. Жигачев предлагал: «В случае недежных форм уплаты цены по договору участия в долевом строительстве оформлять встречное однородное обязательство и производить зачет»<sup>179</sup>. Ученый писал: «Так, вместо прямого указания в договоре участия в долевом строительстве на уплату, к примеру, ценными бумагами, правильнее, на наш взгляд, оформить договор купли-продажи таких ценных бумаг и произвести зачет встречных однородных требований по договору участия в долевом строительстве и такому договору купли-продажи»<sup>180</sup>.

Второй обязанностью участника долевого строительства является обязанность принять объект долевого строительства после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию. В соответствии с ч. 1 ст. 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного,

---

<sup>179</sup> Жигачев А.В. Цена договора участия в долевом строительстве: гражданско-правовые и налоговые аспекты // [Электронный ресурс] СПС Консультант плюс. Дата обращения: 22.09.2015.

<sup>180</sup> Там же

реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче. Форма передаточного документа не предусмотрена в Законе. Закон об участии в долевом строительстве не определяет срок, который должен пройти между получением разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и подписанием передаточного акта.

В соответствии с ч. 4 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве: «Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства объекта недвижимости и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения».

Как говорилось выше, «застройщик, в случае отказа или уклонения участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, может по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта, составить односторонний акт». Риск случайной гибели объекта переходит к участнику долевого строительства со дня составления такого акта. Согласно п. 5 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям Закона об участии в долевом строительстве и договору участия в долевом строительстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей.

Особо нужно отметить, что категория «участник» долевого строительства является крайне неудачной, как с точки зрения теории, так и с точки зрения практики. Толковый словарь русского языка Т.Ф. Ефремовой<sup>181</sup> называет «участником» того, кто принимает или принимал участие в чем-либо, в каком-либо предприятии, деле. Участник долевого строительства обязан заплатить цену по договору и принять объект долевого строительства (право получить жилье). Непосредственного участия в строительстве или иных действиях, связанных с реализацией проекта строительства такой «участник», в подавляющем большинстве случаев, не принимает. То есть, фактически, участник долевого строительства в долевом строительстве не участвует.

Аналогична ситуация с «долевым» строительством. Тот же толковый словарь русского языка Т.Ф. Ефремовой<sup>182</sup> определяет «долю» как часть чего-либо. Предметом договора участия в долевом строительстве являются квартира, нежилое помещение либо машино-место. Жилые и нежилые помещения являются объектами гражданского оборота, и никто на практике не рассматривает их как составляющую часть, принадлежность или долю здания, жилого дома и уж тем более земельного участка, на котором они расположены. Предметом договора участия в долевом строительстве является индивидуально определенная вещь – квартира, нежилое помещение, а не какая-либо «доля» в объекте строительства. Поэтому говорить в данном случае о «долевом» строительстве представляется необоснованным. Попытки некоторых ученых и судебная практика, направленные на определение того, какую-же долю составляет квартира в жилом доме приводят лишь к дополнительной путанице и непониманию со стороны всех участников долевого строительства.

Подводя итоги, отметим следующее:

---

<sup>181</sup>Толковый словарь русского языка Т.Ф. Ефремовой//[Электронный ресурс].Режим доступа: <http://www.efremova.info/>. Дата обращения:15.05.2016.

<sup>182</sup> Там же

1. Участниками долевого строительства могут быть российские граждане, иностранные граждане и лица без гражданства, а также индивидуальные предприниматели и юридические лица.

2. Граждане - участники долевого строительства делятся на две группы: «граждане - потребители» и «граждане - инвесторы». Гражданину - потребителю предоставлен дополнительный объем прав по сравнению с другими участниками долевого строительства.

3. Целесообразно применять законодательство о защите прав потребителей только к отношениям с участием граждан, заключивших договор участия в долевом строительстве для приобретения жилого помещения исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

4. Основными правами участника долевого строительства являются право одностороннего отказа от исполнения договора в случаях, предусмотренных законодательством РФ, право расторжения договора в судебном порядке при наличии оснований, предусмотренных законодательством РФ. Кроме того, гражданину-участнику долевого строительства принадлежит право наследования прав и обязанностей по договору участия в долевом строительстве.

5. Основными обязанностями участника долевого строительства являются обязанность: уплатить обусловленную договором цену; принять объект долевого строительства после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

6. В Законе об участии в долевом строительстве возможно предусмотреть поэтапный механизм оплаты. Очередной платеж должен быть произведен только после приема очередного этапа строительства.

## ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СПОСОБЫ ПРАВОВОЙ ЗАЩИТЫ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### §1. Содержание понятия «правовая защита участников долевого строительства» и его классификация

Для нормального функционирования и взаимодействия общества и государства, государство обязано не только признавать за субъектами общественных отношений широкий объем прав, но и обеспечить их эффективной правовой охраной и защитой.

Д.И. Мейер подчеркивал: «Право, как мера свободы, должно пользоваться охраной со стороны государства... Государство берет право под свою охрану и всякими мерами, могущими привести к желаемой цели, защищает обладателя права от нарушения его... Только по исключению, когда помощь со стороны государства может явиться слишком поздно допускается защита права самим его обладателем»<sup>183</sup>.

Субъективное право, предоставленное лицу, но не обеспеченное от его нарушения необходимыми средствами защиты, является лишь «декларативным правом»<sup>184</sup>.

Российская Федерация предоставила каждому право защищать свои права и свободы всеми способами, которые не запрещены законом (ч. 2 ст. 45 Конституции РФ).

Защита гражданских прав осуществляется посредством применения в надлежащей форме способов защиты.

Охрана прав осуществляется мерами правового, экономического и иного характера, целью охраны прав является создание необходимых условий для обеспечения осуществления субъективных прав и

---

<sup>183</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право. Т.1.- М.: Статут, 1997. С.264.

<sup>184</sup> Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. Изд. 2-е, стереотип. М.: Статут, 2001. С.411.

предупреждения их нарушений. Меры, направленные на восстановление или признание гражданских прав, и защиту интересов при их нарушении или оспаривании, в науке гражданского права принято определять как категорию «защита гражданских прав» или, говоря иначе «правовая защита».

В науке существует другая точка зрения, согласно которой, инициатором защиты является субъект защиты.

Отечественное гражданское законодательство не дает определения правовой категории «правовая защита», статья 12 ГК РФ содержит лишь перечень способов защиты гражданских прав. Проведенный правовой анализ научной литературы позволяет сделать вывод, что в науке нет единого понимания содержания данной правовой категории как среди ученых, так и в среде правоприменителей. Зачастую понятие «способ правовой защиты» замещается понятием «средство правовой защиты». По нашему мнению, целесообразнее исследовать правовую защиту именно через способы защиты гражданских прав.

М.И. Брагинский, В.В. Витрянский понимают под способами защиты гражданских прав, предусмотренные законодательством средства, «с помощью которых могут быть достигнуты пресечение, предотвращение, устранение нарушений права, его восстановление и (или) компенсация потерь, вызванных нарушением права»<sup>185</sup>.

Исковое заявление является способом защиты и способом реагирования на правонарушение<sup>186</sup>. На наш взгляд, определение способа защиты гражданских прав только через возможность подачи искового заявления в ответ на правонарушение является очень узким. Например, направление правонарушителю претензии с требованием восстановить нарушенное право также является способом защиты гражданского права.

---

<sup>185</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. - М.: Статут, 2001. С.776.

<sup>186</sup> Степин А.Б. Выбор способа защиты жилищных прав// Семейное и жилищное право. 2011.№ 1. С.44-46.

И.А. Зенин говорит об обеспечении исполнения обязательств при помощи ряда способов, в числе которых: неустойка, залог, удержание имущества должника, поручительство, банковская гарантия и задаток<sup>187</sup>.

Ю.Н. Андреев определяет «способ защиты гражданских прав как совокупность приемов (подходов, технологий) для достижения поставленной цели гражданско-правовой защиты (правопризнание, предупреждение, пресечение, устранение отрицательных последствий правонарушения, восстановление нарушенных прав, первоначального положения, двусторонняя или односторонняя реституция, компенсация понесенных потерь и т.д.)»<sup>188</sup>. По нашему мнению, ученый правильно понимает под целью защиты как реагирование на уже свершившееся правонарушение, так и предупреждение и пресечение правонарушения. Похоже на мнение Ю.Н. Андреева позиция Т.В. Шпачевой, которая рассматривает: «способы защиты гражданских прав как строго определенные законом меры, с помощью которых осуществляется пресечение (предупреждение) нарушений субъективных прав заинтересованного лица»<sup>189</sup>.

Под способами защиты прав понимаются закрепленные законом материально-правовые и процессуальные меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав и осуществляется воздействие на правонарушителя<sup>190</sup>.

Материально-правовые способы защиты гражданских прав - подразделяются на пресекательные (неприменение судом акта органа

---

<sup>187</sup> Зенин И.А. Гражданское право Российской Федерации: Учебное пособие / Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. - М., 2003. С. 211.

<sup>188</sup> Андреев Ю.Н. Механизм гражданско-правовой защиты. - М.: Норма, 2010. С.47.

<sup>189</sup> Шпачева Т.В., Шпачев Е.В. О способах защиты права (законного интереса) в арбитражном суде//Арбитражные споры. 2008. №4. С.45.

<sup>190</sup> Предпринимательское право Российской Федерации: учебник / отв. ред. Е.П. Губин, П.Г. Лахно. 2-е изд., перераб. и доп. -М.: Норма, Инфра-М, 2010. С. 954; Гражданское право: учебник: в 4 т. / отв. ред. Е.А. Суханов. Т. 1: Общая часть.М.: Волтерс Клувер, 2005. С. 557 ; Гражданское право / под ред. Б.М. Гонгало, Т.И. Илларионовой, В.А. Плетнева. М.: Норма, Инфра-М, 2001. С. 54; Гражданское право: учебник. Ч. 1 / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. М.:Проспект, 2009. С.284

власти, противоречащего закону), восстановительные (признание права; признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности и др.), штрафные (взыскание неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами и др.).

Субъект защиты, считает, что он предупредит нарушение (или оспаривание) его прав и восполнит понесенные потери, возникшие в связи с нарушением его прав, либо иным образом сгладит негативные последствия нарушения его прав; средство защиты – это орудие, к которому он обращается для достижения своей цели<sup>191</sup>. Например, средством защиты для восстановления нарушенного права может являться подача искового заявления в суд, предъявление требования к контрагенту, нарушающему договор, о расторжении договора и т.п. Условно можно говорить о том, что способ защиты права - это материя, а средство защиты права это процесс.

Форма защиты гражданских прав - это совокупность организационных мероприятий по защите субъективных прав и охраняемых законом интересов.

Формы защиты делятся на судебные и внесудебные. Судебной формой защиты является деятельность уполномоченных государством органов по защите нарушенных или оспариваемых прав. К формам внесудебной защиты прав и интересов граждан относится: нотариальная защита; третейское разбирательство; досудебный (претензионный) порядок урегулирования споров.

Анализ приведенных выше различных мнений ученых, позволяет сделать вывод: их взгляды одинаковы - способы защиты помогают субъекту права предупредить, пресечь нарушение права, восстановить, а в случае невозможности восстановления, компенсировать понесенные потери.

---

<sup>191</sup> Рожкова М.А. Средства и способы правовой защиты сторон коммерческого спора. М.: Волтерс Клувер, 2006. С.245

Как следует из вышесказанного, любые права не могут существовать без возможности их защиты. Государство с момента принятия Закона об участии в долевом строительстве пытается различными способами обеспечить защиту прав участников долевого строительства.

Для целей настоящего исследования необходимо дать определение правовой категории «правовая защита участника долевого строительства».

Защита прав участников долевого строительства – это правовые альтернативы, целью которых является защита субъективных прав участников долевого строительства, которые реализуются через признание прав, восстановление имущественных благ или предупреждение действий, нарушающих права участников долевого строительства<sup>192</sup>. Мы согласны с этим мнением, однако считаем его не совсем полным. Дело в том, что нарушение прав участников долевого строительства может совершаться не только действием, но и бездействием (например, нарушение застройщиком сроков сдачи объекта недвижимости, неустранением строительных недостатков, непредоставлением документов и т.п.).

Мы предлагаем понимать под правовой защитой участников долевого строительства, предусмотренную гражданским законодательством РФ, в том числе Законом об участии в долевом строительстве, совокупность действий, направленных на восстановление, признание нарушенных прав и на предупреждение действий (бездействий), нарушающих права участников долевого строительства. Такое понимание исследуемой правовой категории позволяет определить основные направления защиты участников долевого строительства, а именно: восстановление, признание нарушенных прав и предупреждение нарушений.

В правовой науке спорным является вопрос не только об определении правовой категории «способ защиты», среди ученых не сложилось единого мнения и о классификации способов защиты нарушенных прав.

---

<sup>192</sup> Горбунова Е.Н. Правовое регулирование прав участников долевого строительства: дис. ...канд.юрид.наук. - М., 2014. С.67.

Предлагается классифицировать способы защиты прав участников долевого строительства в зависимости от этапа развития отношений между застройщиком и участником долевого строительства. Этапами развития указанных отношений являются:

- 1) этап до заключения договора участия в долевом строительстве;
- 2) заключение договора участия в долевом строительстве и до его государственной регистрации;
- 3) этап в течение действия договора участия в долевом строительстве и до момента передачи объекта оконченого строительством гражданину и регистрации права собственности на объект недвижимости;
- 4) этап после государственной регистрации права собственности на жилое помещение и действия гарантийных сроков на объект долевого участия в строительстве.

Е.Н. Горбунова считает возможным квалифицировать способы защиты прав участников долевого строительства по следующим основаниям: «Характер источника, объект защиты, правовая ситуация, порядок реализации, целевая направленность, характер и направление действий, отраслевой признак, участник долевого строительства, объект строительства»<sup>193</sup>. На наш взгляд такая классификация представляет собой чересчур громоздкую правовую конструкцию. При классификации предложенной Е.Н. Горбуновой способы защиты по одному основанию дублируются со способами защиты по другому основанию. Излишне выделять в качестве основания квалификации «характер источника». Ученый классифицирует способы защиты в зависимости от уровня нормативно правовых актов, регулирующих отношения в области долевого строительства. Способы защиты, обозначенные по основанию «характер источника», а именно, способы, предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве повторяют способы защиты по основанию

---

<sup>193</sup> Горбунова Е.Н. Правовое регулирование прав участников долевого строительства: дис. ...канд.юрид.наук.- М., 2014. С.69.

«правовая ситуация». Например, взыскание неустойки за нарушение сроков передачи объекта строительства.

В.В. Трушев, Н.А. Ковтун группируют способы защиты по следующим группам: «признательные, пресекательные и восстановительные; вещно-правовые и обязательно-правовые; подтверждающие, исполнительные и преобразовательные; основные и дополнительные; судебные и внесудебные (самозащита); меры защиты и меры ответственности»<sup>194</sup>.

Мы в настоящем исследовании предлагаем и будем придерживаться общей классификации способов защиты гражданских прав с учетом специфики статуса «участник долевого строительства» и положений Закона об участии в долевом строительстве недвижимости, а именно:

#### I. Общие способы правовой защиты частноправового характера:

1) компенсационные - возмещение убытков; взыскание неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами; устранение недостатков, выявленных в течение гарантийного срока; получение страхового возмещения;

2) правоустанавливающие - признание права собственности на объект долевого строительства; признание права долевой собственности на недвижимость;

3) правопрекращающие - расторжение договора участия в долевом строительстве; уступка права требования;

4) превентивные (предупредительные) - залог, поручительство, счета эскроу.

II. Специальные способы правовой защиты публично-правового характера:

---

<sup>194</sup> Трушев В.В., Ковтун Н.А. К проблеме понятия «содержание защиты гражданских прав»// Символ науки. 2015. № 11-1. С. 244-246.

1) компенсационные - деятельность компенсационного фонда, которая является самостоятельным специальным способом правовой защиты участников долевого строительства;

2) превентивные (предупредительные) – единая для всех застройщиков форма проектной декларации; административная ответственность застройщика, предусмотренная ст. ст. 9.5 КоАП РФ, 14.25 КоАП РФ; уголовная ответственность застройщика, предусмотренная ст. 200.3 УК РФ.

Кроме того, дополнительным способом защиты прав участников являются определенный порядок признания застройщика банкротом, который установлен главой IX Закона о банкротстве.

Например, участник долевого строительства при рассмотрении дела о банкротстве застройщика может предъявить требование: «о передаче в собственность жилого помещения; денежное требование - о возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения договора; о возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору; о возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или Арбитражным судом недействительным или незаключенным». С момента введения конкурсного производства застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. О таком отказе может быть заявлено в рамках дела о банкротстве застройщика в процессе установления размера денежного требования участника строительства. (п.1 ст. 201.5 Закона о банкротстве).

В конце настоящего параграфа исследования сделаем следующие выводы:

1. Способы защиты прав субъектов гражданских правоотношений - это закрепленные законом материально-правовые и процессуальные меры

принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав и осуществляется воздействие на правонарушителя.

2. Способы защиты прав участников долевого строительства - это предусмотренная законодательством, в том числе Законом об участии в долевом строительстве, совокупность действий, направленных на восстановление нарушенных прав и на предупреждение действий (бездействий), нарушающих права участников долевого строительства.

3. Способы защиты прав участников долевого строительства можно классифицировать по следующим основаниям:

I. Общие способы правовой защиты частноправового характера:

1) компенсационные - возмещение убытков; взыскание неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами; устранение недостатков, выявленных в течение гарантийного срока; получение страхового возмещения;

2) правоустанавливающие - признание права собственности на объект долевого строительства; признание права долевой собственности на недвижимость;

3) правопрекращающие - расторжение договора участия в долевом строительстве; уступка права требования;

4) превентивные (предупредительные) - залог, поручительство, счета эскроу.

II. Специальные способы правовой защиты публично-правового характера:

1) компенсационные - действие компенсационного фонда. Компенсационный фонд является самостоятельным специальным способом правовой защиты участников долевого строительства;

2) превентивные (предупредительные) – единая для всех застройщиков форма проектной декларации; административная ответственность застройщика, предусмотренная ст. ст. 9.5 КоАП РФ, 14.25 КоАП РФ;

уголовная ответственность застройщика, предусмотренная ст. 200.3 УК РФ.

## **§2. Общие способы правовой защиты участников долевого строительства частноправового характера**

В рамках настоящего исследования провести подробный правовой анализ всех способов правовой защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости не представляется возможным, поэтому исследуем основные и часто используемые способы защиты.

### *Неустойка*

Главная задача неустойки состоит в том, чтобы обеспечить интерес кредитора по обязательству. Неустойка является компенсационным общим способом правовой защиты частноправового характера. Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения (ст. 330 ГК РФ). Взыскание неустойки направляется как на компенсацию убытков субъекта защиты, так и на понуждение нарушителя к надлежащему исполнению обязательства путем возложения на него дополнительного обременения<sup>195</sup>.

За некоторые нарушения условий договора участия в долевом строительстве предусмотрена законная неустойка. Согласно ст. 332 ГК РФ кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

---

<sup>195</sup> Рожкова М.А. Средства и способы правовой защиты сторон коммерческого спора. – М.: .: Волтерс Клувер, 2007. – С. 330.

Законная неустойка предусмотрена за следующие нарушения Закона об участии в долевом строительстве:

1) нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства;

2) нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку в размере, определяемом Законом о защите прав потребителей.

Согласно подп. 2 ч. 4. ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве договор участия в долевом строительстве должен содержать срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Неустойка, предусмотренная ч.ч. 1, 2 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве, является законной, поскольку она включена в императивный состав правовой нормы.

Следует отметить, что срок передачи объекта долевого строительства является существенным условием договора. При отсутствии в договоре указания на срок передачи объекта недвижимости, такой договор считается незаключенным (ч. 5 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве) и исполнение участником долевого строительства обязательств по оплате не будет являться основанием возникновения у него прав участника долевого строительства.

Например, Определением Московского городского суда от 29 апреля 2016 г. № 4г/8-4901<sup>196</sup> отказано в передаче кассационной жалобы на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 декабря 2015 г. по иску Д.А.Э., Д.А.Т. к ООО «БК», ЗАО «Э-М», ООО «ЛИ» о признании права долевого участия,

---

<sup>196</sup>Определение Московского городского суда от 29 апреля 2016г. № 4г/8-4901//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 02.07.2016.

возникших по договору участия в долевом строительстве. Как следует из материалов дела: «19 июня 2015 г. Д.А.Э. и Д.А.Т. обратились в Гагаринский районный суд г. Москвы с иском к ООО «БК», ЗАО «Э-М», ООО «ЛИ» о признании прав долевого участия, возникших по договору от 09.01.2007 г.»

Гагаринский районный суд г. Москвы удовлетворил исковые требования. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 декабря 2015 г. вышеуказанное решение отменено. При этом суд апелляционной инстанции указал, что в договоре от 09 января 2007 года нет указаний на срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Таким образом, в договоре отсутствуют существенные условия, вследствие этого договор правовых последствий для истцов повлечь не может. Исполнение истцами условий договора в части оплаты ЗАО «Э-М» предусмотренной в договоре от 09 января 2007 года денежной суммы в размере 0000000 руб. 00 коп., не является единственным условием, при котором у истцов возникло право участия в долевом строительстве объекта и право предъявить заявленные в рамках настоящего гражданского дела исковые требования. Оплатив денежные средства в кассу ЗАО «Э-М», у истцов возникло только право требования к Обществу возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных ст.395 ГК РФ процентов от суммы этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных убытков». Мы с такой позицией суда согласны, считаем, что суд действовал в рамках Закона об участии в долевом строительстве и гражданского законодательства об основных положениях договора, считая, договор в котором отсутствуют существенные условия незаключенным. И это один из немногих примеров судебной практики, когда суд встал на сторону *ius positivum*, а не на сторону дольщиков.

Как следует из ч. ч. 1, 2 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект недвижимости не позднее срока, который предусмотрен договором. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Законодатель установил повышенную ответственность застройщика за неисполнение обязательств по передаче объекта недвижимости перед физическими лицами - гражданами, предусмотрев взыскание неустойки в двойном размере, т.е. 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ.

Предусмотренная Законом об участии в долевом строительстве обязанность уплаты неустойки должна являться эффективным способом побуждения застройщиков к точному выполнению обязательств по своевременной передаче объектов недвижимости по договору, т.к. она является мерой ответственности за нарушение исполнения обязательств, носит воспитательный и репрессивный характер для нарушителя, и одновременно компенсационный, являясь возмещением потерь, вызванных нарушением обязательства, для пострадавшего.

Законодатель не урегулировал вопросы определения срока передачи объекта долевого строительства застройщиком участнику долевого строительства. Исходя из смысла ст. 314 ГК РФ, срок исполнения обязательства может быть определен либо как период времени, в течение которого обязательство должно быть исполнено, либо календарной датой, в которую договор должен быть исполнен. Таким образом, стороны самостоятельно определяют в договоре способ установления срока передачи объекта строительства.

На практике очень часто встречается формулировка срока передачи объекта недвижимости как «2 квартал года». Такой способ указания на

срок является крайне удобным для застройщика и очень невыгодным для участника долевого строительства.

В цивилистической науке отсутствует единое мнение о способе определения срока передачи объекта недвижимости. О.Г. Ершов отмечает: «Срок по договору участия в долевом строительстве сторонами предусматривается не четким интервалом времени, а ориентировочной датой сдачи объекта в эксплуатацию»<sup>197</sup>.

Д.А. Соболев полагает: «При заключении договора участия в долевом строительстве жилья участник долевого строительства должен знать точный срок, до которого застройщик обязан ввести в эксплуатацию строящийся объект недвижимости и который должен быть определен календарной датой»<sup>198</sup>. Установление в договоре четкого срока дало бы возможность участникам долевого строительства отслеживать строительство<sup>199</sup>.

В соответствии с п. 1 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве «срок передачи застройщиком объектов долевого строительства должен быть единым для всех участников долевого строительства». Вместе с тем, заслуживает внимания точка зрения А.А. Маковской, которая считает: «Если срок передачи объекта определен календарной датой и является единым для всех договоров участия в долевом строительстве, застройщику будет не просто передать объекты долевого строительства фактически одновременно всем участникам долевого строительства»<sup>200</sup>.

В правоприменительной практике возникает вопрос, должен ли участник долевого строительства принять спорный объект или для возникновения оснований уплаты неустойки достаточно нарушения срока

---

<sup>197</sup> Ершов О.Г. О существенных условиях договора участия в долевом строительстве // Право и экономика. 2007. № 3. С. 36.

<sup>198</sup> Соболев Д.А. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства // Правовые проблемы укрепления российской государственности. 2009. С.52-54.

<sup>199</sup> Тархова О.Ю. Срок как одно из существенных условий договора долевого участия в строительстве // Гуманитарные и социально-экономические науки. 2006. № 6. С.84-88.

<sup>200</sup> Маковская А.А. Договор участия в долевом строительстве // Хозяйство и право. 2005. № 5. С.37.

передачи застройщиком объекта строительства? Анализ судебной практики позволяет сделать вывод, что обязанность уплатить участнику строительства неустойку возникает у застройщика синхронно с моментом нарушения срока передачи объекта недвижимости. Нормы гражданского законодательства не связывают неустойку с моментом фактического исполнения обязательства. Например, Апелляционным определением Челябинского областного суда от 12 февраля 2016 г. по делу № 11-2174/2016<sup>201</sup> отказано в удовлетворении апелляционной жалобы на решение Курчатовского районного суда г. Челябинска от 06 ноября 2015 г. В соответствии с вышеназванным решением, удовлетворен иск участников долевого строительства к застройщику о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства. В обоснование возражений против удовлетворения требований, ответчик ссылался на то, что сроки строительства продлены, оснований для удовлетворения иска не имеется. Однако, Челябинский областной суд, рассматривавший апелляционную жалобу застройщика, указал, что застройщик неправильно толкует нормы гражданского законодательства о неустойке, так как момент возникновения у должника обязанности уплатить кредиторам неустойку возникает одновременно с моментом неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств. Таким образом, для взыскания неустойки и на момент взыскания неустойки не имеет значения, передан объект участнику долевого строительства или нет, важен факт нарушения застройщиком сроков такой передачи.

В случае, если застройщик не исполнил обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца, участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор (ч. 1 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве). Необходимо отметить, в

---

<sup>201</sup> Апелляционное определение Челябинского областного суда от 12 февраля 2016г. по делу № 11 – 2174/2016//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 01.06.2016.

случае расторжения договора участия в долевом строительстве по причине неисполнения застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства в установленный срок, неустойка уплате не подлежит<sup>202</sup>. Проведенный анализ судебной практики показывает, что застройщики возражая против взыскания с них неустойки при нарушении срока передачи объекта жилого строительства, ссылаются на то, что участники долевого строительства, получив неустойку, могут расторгнуть договор в одностороннем порядке, суды совершенно справедливо не принимают такие доводы во внимание, «т.к. они основаны на предположении»<sup>203</sup>.

Дискуссионным и противоречивым моментом в правоприменительной практике является вопрос о том, можно ли снизить размер неустойки. Анализ судебной практики позволяет сделать вывод об отсутствии у судов единого мнения о размерах снижения неустойки. Согласно ст. 333 ГК РФ, суд вправе уменьшить неустойку, если ее размер явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства.

Конституционный Суд РФ в Определении от 21 декабря 2000 г. №263-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Наговицына Ю.А. на нарушение его конституционных прав ч. 1 ст. 333 ГК РФ»<sup>204</sup> разъяснил, что предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки. Однако снижение размера неустойки не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности.

---

<sup>202</sup> П. 29 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013г.// Бюллетень Верховного Суда РФ. N 3. март. 2014.

<sup>203</sup> Апелляционное определение Челябинского областного суда от 12 февраля 2016г. по делу № 11 – 2174/2016////[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 05.09.2017.

<sup>204</sup> Документ опубликован не был.// [Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 30.07.2016.

Мы согласны с мнением Е.С. Лысенко, считающего, что «ценность норм о взыскании неустойки снижается практической деятельностью судов, которые при рассмотрении дел о взыскании неустойки за пропуск установленного договором срока сдачи объекта долевого строительства снижают размер неустойки, заявленной участником долевого строительства в несколько раз»<sup>205</sup>.

Неустойку можно уменьшить в исключительных случаях и по ходатайству ответчика с обязательным указанием причин, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является возможным, в зависимости от степени выполнения ответчиком своих обязательств, действительного размера ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, и других заслуживающих внимания обстоятельств<sup>206</sup>.

К заслуживающим внимания обстоятельствам относятся: степень выполнения ответчиком своих обязательств, имущественное положение истца, действительный (а не возможный размер ущерба) и т.п. Важно подчеркнуть, что тяжелое финансовое положение нарушителя обязательства, наличие задолженности перед другими кредиторами, наложение ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, неисполнение обязательств контрагентами, добровольное погашение долга полностью или в части на день рассмотрения спора и т.п. сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки (ч. 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»<sup>207</sup>).

---

<sup>205</sup> Лысенко Е.С. Проблема определения размера неустойки в договоре долевого участия строительства недвижимости с участием граждан при нарушениях застройщиком сроков сдачи объекта// Вестник ВЭГУ. 2014. № 5. С.32-38.

<sup>206</sup> Абз.2 п. 26 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013г.// Бюллетень Верховного Суда РФ. N 3. март. 2014.

<sup>207</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. N 5.

Суды при рассмотрении анализируемой категории дел считают, что основанием снижения размера неустойки является небольшой временной период просрочки сдачи объекта. Так, например, Пролетарский районный суд г. Саранска в решении от 06 февраля 2012 г. по делу № 2-101/2012<sup>208</sup> указал в качестве основания для снижения размера неустойки «небольшой период просрочки». Мы считаем, что небольшой временной период просрочки можно рассматривать в качестве самостоятельного основания снижения размера неустойки только в том случае, если застройщик хоть и с небольшим опозданием, но исполнил обязательства по передаче объекта недвижимости участнику долевого строительства.

Д.А. Соболев предлагает внести изменения в ст. 333 ГК РФ о невозможности уменьшить судом размер законной неустойки<sup>209</sup>. Мы считаем, что такие изменения вносить нецелесообразно. Дело в том, что на практике может возникнуть ситуация, при которой участников долевого строительства, предъявивших иски к застройщику о взыскании неустойки по рассматриваемому обстоятельству значительное количество, а застройщик на момент вынесения решения суда не ввел в эксплуатацию объект и не передал помещения участникам долевого строительства. В этом случае удовлетворение требований одних истцов в полном объеме может привести к неплатежеспособности застройщика и, как следствие, к усложнению передачи объектов строительства другим участникам строительства.

Другим основанием взыскания законной неустойки является нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства застройщиком. Условие о гарантийном сроке для объекта долевого строительства является существенным, устанавливается

---

<sup>208</sup> Решение Пролетарского районного суда г. Саранска от 06.02.2012г. по делу № 2-101/2012: //Электронный ресурс

<https://rospravosudie.com/court-proletarskij-rajonnyj-sud-g-saranska-respublika-mordoviya-s/act-102318659/> . Дата обращения: 30.07.2016г.

<sup>209</sup> Соболев Д.А. Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве: дис.... канд.юрид.наук. - М., 2011. С.149.

договором и не может быть менее пяти лет, исчисляется со дня передачи объекта недвижимости.

В соответствии со ст. 722 ГК РФ гарантийный срок - это срок в течение которого результат работы должен соответствовать договору.

Согласно ст. 5 Закона о защите прав потребителей под гарантийным сроком понимают период, в течение которого в случае обнаружения в товаре (работе) недостатка изготовитель (исполнитель, продавец) обязан удовлетворить требования потребителя, установленные соответствующим законом.

На наш взгляд, к отношениям участия в долевом строительстве целесообразно применять формулировки Закона о защите прав потребителей. Если использовать определение ГК РФ, то применительно к исследуемым отношениям следовало бы, что качество объекта недвижимости должно соответствовать требованиям договора только в течение гарантийного срока, установленного сторонами. Установление гарантийного срока в законе о защите прав потребителей приведет к возможности предъявлять претензии к качеству объекта недвижимости, даже если недостатки были выявлены в последний день срока<sup>210</sup>.

Целесообразность включения условия о гарантийном сроке в категорию «существенные условия» ставится под сомнение в цивилистике и, на наш взгляд, небезосновательно. Е.П. Гладнева считает: «Такое включение является нецелесообразным, в законе достаточно закрепить величину гарантийного срока – 5 лет с помощью императивной нормы»<sup>211</sup>. Целесообразно исключить из числа существенных условий договора участия в долевом строительстве условие о гарантийном сроке, так как гарантийный срок – это срок осуществления гражданских прав<sup>212</sup>.

---

<sup>210</sup> Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение: дис. ...канд.юрид.наук. - Ростов-на-Дону, 2006. С. 127.

<sup>211</sup> Гладнева Е.П. К вопросу о сроках в договоре участия в долевом строительстве//Вестник Тамбовского университета. 2014. № 12(140). С.193-197.

<sup>212</sup> Харитошин И.И. Договор участия в долевом строительстве: гражданско-правовые вопросы квалификации и применения: дис. ...канд.юрид.наук. - М., 2009. С. 142.

Для отношений по долевому строительству установлен повышенный размер гарантийного срока. Предусмотренное законодателем повышенного гарантийного срока объясняется технической сложностью объекта недвижимости, так и объекта долевого строительства, и тем, что возможные дефекты могут быть скрыты при производстве строительных работ и могут быть не обнаружены в процессе приемки<sup>213</sup>.

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства.

В завершение данной части исследования подведем итоги:

1. Основаниями взыскания законной неустойки являются: нарушение застройщиком срока передачи объекта долевого строительства, предусмотренного законом; нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства застройщиком

2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве.

3. Срок передачи объекта недвижимости застройщиком следует определить как период времени, в течение которого застройщик обязуется передать объект долевого строительства участнику долевого строительства.

---

<sup>213</sup> Гладнева Е.П. К вопросу о сроках в договоре участия в долевом строительстве//Вестник Тамбовского университета. 2014. № 12(140). С.193-197.

4. Обязанность заплатить участнику строительства неустойку возникает у застройщика независимо от того, исполнил ли в дальнейшем застройщик обязательства по передаче объекта или нет.

5. Неустойку можно уменьшить в исключительных случаях и по ходатайству ответчика с обязательным указанием причин, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является возможным, в зависимости от степени выполнения ответчиком своих обязательств, действительного размера ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, и других заслуживающих внимания обстоятельств

6. К отношениям участия в долевом строительстве целесообразно применять формулировки о гарантийном сроке Закона о защите прав потребителей, что дает право участнику долевого строительства предъявлять претензии к качеству созданного объекта, даже если недостатки были выявлены в последний день гарантийного срока.

#### *Возмещение убытков*

И.А. Сушкова считает взыскание убытков универсальным способом защиты права<sup>214</sup>. В отношениях долевого строительства возмещение убытков является общим компенсационным способом частноправового характера.

Возможность взыскать убытки предусмотрена ст. 15 ГК РФ.

Согласно ч. 2 ст. 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Таким образом, убытки представляют собой денежную оценку имущественного вреда.

---

<sup>214</sup> Сушкова И.А. Общие и специальные способы защиты нарушенных гражданских прав// Теория практика общественного развития. 2011. № 6. С. 221.

Согласно п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>215</sup> (далее по тексту - Постановление Пленума Верховного Суда РФ №25) упущенной выгодой является неполученный доход, на который увеличилась бы имущественная масса лица, право которого нарушено, если бы нарушения не было.

Для целей настоящего исследования рассмотрим правоприменительную практику взыскания убытков до принятия Закона об участии в долевом строительстве. Отношения по взысканию убытков регулировались либо ст. 17 Закона об инвестиционной деятельности, ст. ст. 15, 393-395 ГК РФ, либо порядок возмещения убытков стороны устанавливали в договоре.

Согласно ч. 2 ст. 17 вышеназванного закона, споры, связанные с инвестиционной деятельностью, осуществляемой в форме капитальных вложений, разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, международными договорами Российской Федерации. До введения в действие Закона об участии в долевом строительстве действовали правила, установленные ст. 394 ГК РФ. Согласно ст. 394 ГК РФ, если за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств установлена неустойка, то убытки возмещаются в части, не покрытой неустойкой (зачетная неустойка). При этом договором могли быть предусмотрены случаи:

когда допускалось взыскание только неустойки, но не убытков (исключительная неустойка);

когда убытки могли быть взысканы в полной сумме сверх неустойки (штрафная неустойка);

---

<sup>215</sup> Российская газета. N 140. 30.06.2015.

когда по выбору кредитора могли быть взысканы либо неустойка, либо убытки (альтернативная неустойка).

Анализируя существующие в настоящее время договоры участия в долевом строительстве, можно сделать выводы о том, что большинство застройщиков, заключая договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства, предусматривают определенный размер исключительной неустойки, как правило, в виде пени за каждый день просрочки выполнения обязательства<sup>216</sup>.

После вступления в силу Закона об участии в долевом строительстве, существовавший порядок изменился. Согласно ст. 10 Закона об участии в долевом строительстве, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Из изложенного следует, что при нарушении обязательств, вытекающих из долевого участия в строительстве, применяются только штрафная неустойка.

Справедливо ли применение только штрафной неустойки к исследуемым отношениям? Среди ученых-цивилистов нет единого ответа на этот вопрос. Например, Д. Архипов считает: «Данный вид неустойки противоречит эквивалентному характеру имущественных отношений, складывающихся в гражданском обороте, и выступает чрезмерной компенсацией имущественных потерь кредитора, дающей ему ничем не обоснованное обогащение, имеющее, однако, правовое основание»<sup>217</sup>. Штрафная неустойка предполагает возможность извлечь некоторый доход

---

<sup>216</sup> Лушкин С.А. Ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве // Право и экономика. 2006. № 2.// [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.center-bereg.ru/k2626.html>/Дата обращения: 08.08.2016.

<sup>217</sup> Архипов Д. Возложение на предпринимателя неблагоприятных последствий случая в обязательствах из договора // Хозяйство и право. 2000. № 12. С. 46-61.

и помимо компенсации всех возможных потерь (через взыскание убытков), получить денежный доход в виде штрафа<sup>218</sup>. О.А. Беляева рассматривает штрафную неустойку, как двойную ответственность, которая может взыскиваться в полной сумме сверх убытков<sup>219</sup>.

В науке гражданского права существует и иная точка зрения на природу штрафной неустойки. Ученые считают, что штрафная неустойка формирует правомерное поведение как в период претерпевания неблагоприятных правоограничений, так и в будущем<sup>220</sup>; несет в себе порицание виновного<sup>221</sup>, выполняя воспитательную функцию<sup>222</sup>, чтобы в будущем субъект не нарушал возложенных на него обязанностей<sup>223</sup>.

На наш взгляд, установление ответственности застройщика возможно только для компенсации положения наименее защищенной стороны в договоре- гражданина, приобретшего жилье для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью, но неоправданно для защиты участников долевого строительства, осуществляющих предпринимательскую деятельность. Совершенно справедливо отмечает Н. А. Маштакова, уже то, что предпринимательская деятельность осуществляется на началах риска, выравнивает положение сторон (застройщика и дольщика), что предопределяет необходимость поиска и более разумного соотношения

---

<sup>218</sup> Софонов И. Ю. Снижение неустойки судом: способы противодействия судебному усмотрению [Электронный ресурс] // Право и экономика. 2014. № 12 (322). С.59-66 / Доступ по паролю из СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.11.2016)

<sup>219</sup> Беляева О. А. Предпринимательское право: учебное пособие / под ред. В. Б. Ляндреса. М. : КОНТАРАКТ; ИНФРА-М, 2009 // [Электронный ресурс] / Доступ «Консультант Плюс» (дата обращения: 14.07.2016)

<sup>220</sup> Кабанов П.А. Соотношение карательной и регулятивной функций юридической ответственности // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. 2010. № 74. С. 22–27.

<sup>221</sup> Карманова Е.В. Штрафная функция гражданско-правовой ответственности: общая характеристика// Актуальные теоретические и практические вопросы развития юридической науки: общегосударственный и региональный аспекты. 2015. № 1. С.238-242.

<sup>222</sup> Липинский Д.А., Мусаткина А.А. Лекция: юридическая ответственность, санкции и меры защиты // Вестник Орловского государственного университета. Серия: Новые гуманитарные исследования. 2010. № 4. С. 55–62; Карманова Е.В. Штрафная функция гражданско-правовой ответственности: общая характеристика// Актуальные теоретические и практические вопросы развития юридической науки: общегосударственный и региональный аспекты. 2015. № 1. С.238-242.

<sup>223</sup> Хачатуров Р.Л. Вопросы международно-правовой ответственности // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. 2009. № 1. С. 69–75.

имущественных санкций<sup>224</sup>. В связи с этим, С.А. Лушкин предлагает: «Позволить сторонам договора самим определять вид и размеры неустойки за нарушение обязательств, размер законной неустойки за нарушение сторонами обязательств по договору установить в размере ставки рефинансирования ЦБ РФ»<sup>225</sup>.

На наш взгляд, для дифференциации гражданско-правовой ответственности в зависимости от субъекта долевого строительства, необходимо изложить ст.10 Закона об участии в долевом строительстве не в такой категоричной форме, а предусмотреть обязанность уплаты штрафной неустойки застройщиком только в случае нарушения обязательств перед гражданином - участником долевого строительства, приобретшего жилье для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а для других участников договора участия в долевом строительстве оставить право выбора вида неустойки сторонам.

Таким образом, статью 10 Закона об участии в долевом строительстве необходимо дополнить абз.2:

«Если участником долевого строительства является гражданин, приобретший жилье для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью, застройщик, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства по договору, обязан уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки». В абз. 1 данной статьи перед фразой «возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки» «и» заменить на «или».

---

<sup>224</sup> Маштакова Н.А. Гражданско-правовая ответственность по договору участия в долевом строительстве// Вестник Удмуртского университета. 2010. № 2-3. С. 83-90.

<sup>225</sup> Лушкин С.А. Ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве // Право и экономика. 2006. № 2.// Электронный ресурс]Режим доступа: <http://www.center-bereg.ru/k2626.html>  
Дата обращения:06.07.2017.

На практике у участников долевого строительства возникают трудности при взыскании убытков. Граждане не являются профессиональными участниками исследуемых отношений и не собирают заранее доказательственный материал для подтверждения факта причинения убытков. Для наступления гражданско-правовой ответственности в виде возмещения убытков необходимо наличие в совокупности следующих условий: противоправность поведения ответчика, наличие и размер понесенных убытков, наличие причинной связи между противоправностью поведения ответчика и наступившими убытками<sup>226</sup>. Как следует из анализа судебной практики, недоказанность какого-либо одного из указанных обстоятельств влечет отказ в удовлетворении исковых требований. В соответствии с п. 2 ст. 401 ГК РФ отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство.

Как правило, размер реального ущерба определяется исходя из суммы, которую участник долевого строительства заплатил застройщику. Наибольшую сложность для участника долевого строительства представляет сбор доказательств по определению размера упущенной выгоды. Отсутствие указаний для определения размера убытков мешает защитить права и законные интересы участников долевого строительства, которые, например, на этапе начала строительства вложили в строительство деньги, а через несколько лет, смогли истребовать эти денежные средства у нарушителя обязательства по договору, однако денежные средства обесценивались с учетом инфляции.

---

<sup>226</sup> Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2015 N 09АП-13813/2015 по делу N А40-116240/14////[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата доступа:01.12.2016г.; Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2015 N 08АП-385/2015 по делу N А46-13759/2014//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата доступа:01.12.2016г.; Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.09.2015 N 09АП-35230/2015 по делу N А40-9868/2015 // СПС Консультант плюс. Дата доступа: 01.12.2016г.; Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2016 N 20АП-4965/2016 по делу N А68-780/2016//[Электронный ресурс].Режим доступа:СПС Консультант плюс. Дата обращения:01.12.2016 г.

Суды при рассмотрении исков о возмещении убытков отказывают в удовлетворении требований о взыскании упущенной выгоды в связи с недоказанностью ее размера. Расчет упущенной выгоды, представленный истцом, как правило, является приблизительным и носит вероятностный характер<sup>227</sup> (п. 14 Постановление Пленума Верховного Суда РФ №25).

Например, Постановлением Федерального Арбитражного суда Московского округа от 04 июля 2006 г. по делу № КГ –А40/2340-06<sup>228</sup> оставлены без изменения решение от 24 октября 2005 г. Арбитражного суда г. Москвы и постановление от 28 декабря 2005 г. Девятого арбитражного апелляционного суда по делу № А40-21609/05-53-170. Истец по вышеназванному делу предприниматель без образования юридического лица Л. обратился в Арбитражный суд г. Москвы с иском к КТ «СИ и К» «об обязанности ответчика сдать по акту приемочной комиссии административно-офисное здание,... и о взыскании с ответчика 189762 руб. убытков, причиненных ненадлежащим исполнением обязательств по договору.... В обоснование требования о взыскании с ответчика 189762 руб. истец указал, что в связи с неисполнением ответчиком договорных обязательств истец был лишен возможности использовать причитающиеся ему площади и не получил доход от предпринимательской деятельности по осуществлению торговли непродовольственными товарами.

Однако представленные в подтверждение неполучения доходов документы: выписки из книги учета доходов и расходов на 2002, 2003 гг., а также расчет совокупного дохода не признаны судами как доказательства размера упущенной истцом выгоды. Доводы кассационной жалобы о том, что при определении размера упущенной выгоды должен быть принят во внимание вмененный доход истца как предпринимателя, ошибочны. Наличие у истца вмененного дохода для целей налогообложения не

---

<sup>228</sup> Постановление ФАС Московского округа от 04.04.2006, 28.03.2006 N КГ-А40/2340-06 по делу N А40-21609/05-53-170 // [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата доступа: 01.12.2016г

подтверждает, что такой доход был бы получен истцом от предпринимательской деятельности по осуществлению торговли непродовольственными товарами с использованием причитающейся истцу площади в объекте»<sup>229</sup>.

Далее приведем примеры фактических обстоятельств, которые суды считают надлежащим доказательством наличия у участника долевого строительства убытков. Например, для заключения договора участия в долевым строительстве участник долевого строительства берет кредит. Как правило, исходя из условий кредитного договора, до регистрации права собственности жилого помещения заемщик-участник долевого строительства уплачивает повышенную процентную ставку по кредиту, а после регистрации – пониженную. В случае просрочки исполнения обязательств по договору застройщиком, заемщик вынужден уплачивать повышенный процент. Совершенно справедливо суды взыскивают с застройщика разницу между повышенными и пониженными процентами как убытки в пользу участника долевого строительства. В случае финансирования строительства с привлечением заемных средств по кредитному договору, заключенному между банком и гражданином – участником долевого строительства, к понесенным дольщиком убыткам судебная практика относит, в том числе, сумму процентов за пользование банковским кредитом на строительство жилого помещения, комиссии за выдачу кредита и расходов по перечислению денежных средств<sup>230</sup>.

У судов не сложилось единообразной практики о возможности отнесения к убыткам участников долевого строительства расходов по арендной плате за квартиру, в случае, если участник долевого строительства вынужден ее нанимать при нарушении застройщиком

---

<sup>229</sup> Там же

<sup>230</sup> Заочное решение Октябрьского районного суда г. Иркутска от 27.01.2011г // // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-oktyabrskij-rajonnyj-sud-g-irkutska-irkutskaya-oblast-s/act-102297348/> дата доступа 01.12.2016г.; Апелляционное определение от 16.08.2012 по делу № 33-16447/12 Краснодарского краевого суда /// [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС Консультант плюс: 05.11.2017.

сроков сдачи объекта недвижимости. Например, заочным решением Советского районного суда г. Тулы от 02 июня 2010г. по гражданскому делу № 2-649/10 по иску Б. к ООО «ЮСК» о взыскании неустойки, убытков, компенсации морального вреда<sup>231</sup> отказано в удовлетворении требований о взыскании убытков в виде расходов по оплате съемной квартиры, т.к. «суду не было представлено доказательств необходимости аренды истицей жилого помещения, а именно двухкомнатной квартиры, на семью, состоящую из двух человек»<sup>232</sup>.

На наш взгляд, суд обоснованно отказал истцу в возмещении расходов по арендной плате с застройщика по вышеназванным обстоятельствам. Согласно ст. 56 ГПК РФ стороны обязаны доказывать те обстоятельства, на которые они ссылаются. Мы считаем, судам при отнесении сумм арендной платы к убыткам, понесенными участником долевого строительства, необходимо установить целесообразность аренды квартиры, при этом учитывать количество проживавших в квартире и площадь арендуемого жилья. Судам следует исходить из учетной нормы площади жилого помещения, каковой, согласно п. 4 ст. 50 ЖК РФ, является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Федеральным законодательством разрешение вопроса о размере учетной нормы площади жилого помещения для принятия на жилищный учет граждан отнесен к полномочиям субъекта РФ.

Так, например, Законом г. Москвы № 29 от 14 июня 2006 года «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения»<sup>233</sup> установлена учетная норма для квартир в размере 15 квадратных метров

---

<sup>231</sup> Заочноерешение Советского районного суда г. Тулы от 02 июня 2010г. по гражданскому делу № 2-649/10//[Электронный ресурс].Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-sovetskij-rajonnyj-sud-g-tuly-tulskaya-oblast-s/act-100092767/> Дата доступа: 01.12.2016г.

<sup>232</sup> Там же

<sup>233</sup> Ведомости Московской городской Думы. 2006. № 7. Ст. 170.

площади жилого помещения. Статья 3 Закона Санкт-Петербурга от 02.12.2015 № 754-151 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге»<sup>234</sup> установила, что учетная норма площади жилого помещения на одного человека в Санкт-Петербурге составляет: 9 квадратных метров общей площади жилого помещения для проживающих в отдельных квартирах и жилых домах; 15 квадратных метров общей площади жилого помещения для проживающих в коммунальных квартирах.

Проведенный анализ практики возмещения убытков участникам долевого строительства позволяет сделать вывод о недостаточной эффективности этого способа защиты их прав. Большой проблемой является и существенное уменьшение императивной неустойки судами. Со времен Ульпиана ничего не изменилось: и тогда и сейчас неустойка помогала закрепить договор, который сам по себе не пользовался защитой, так как возможность взыскать неустойку не повышает платежеспособность должника. Следует отметить, что Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» улучшило положение лица, взыскивающего убытки с неисправного должника, но до конца проблемы в этом вопросе не сняло.

Подводя итоги, подчеркнем:

1. Установление повышенной ответственности застройщика возможно только для компенсации положения наименее защищенной стороны в договоре - гражданина, приобретшего жилье для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью, но неоправданно для

---

<sup>234</sup> Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. 2015. N 36.

защиты участников долевого строительства, осуществляющих предпринимательскую деятельность.

2. Статью 10 Закона об участии в долевом строительстве следует дополнить абз.2:

«Если участником долевого строительства является гражданин, приобретший жилье для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью, застройщик неисполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства по договору обязан уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки». В абз. 1 данной статьи перед фразой «возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки» «и» заменить на «или».

3. Суды при нарушении застройщиком сроков сдачи объекта недвижимости относят к убыткам: сумму процентов за пользование банковским кредитом на строительство жилого помещения, комиссии за выдачу кредита и расходов по перечислению денежных средств.

#### *Признание права на объект недвижимости*

Правоустанавливающим общим способом защиты частноправового характера является признание права собственности на объект недвижимости. Право собственности участника долевого строительства на объект недвижимости после передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации (п. 1 ст. 16 Закона об участии в долевом строительстве).

О.Л. Капица считает, что право собственности на объект строительства принадлежит гражданину-дольщику с момента выполнения им обязательств по выплате доли<sup>235</sup>. Мы считаем, что такой подход является ошибочным, так как сам факт выплаты доли не может породить право.

---

<sup>235</sup> Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве: дис. ...канд.юрид. - Краснодар, 2005. С. 11.

Нередко застройщик нарушает свои обязательства по договору, задерживает строительство объекта и (или) оттягивает процедуру оформления права собственности. В этом случае участники долевого строительства не могут оформить свое право собственности в обычном порядке, а если следовать логике О.Л. Капицы, то право собственности возникает после выплаты доли.

Ситуация меняется в отношении дольщика, уплатившего цену по договору и получившему фактическое владение. Такой дольщик уже вполне реализовал свою цель: оплатил и получил от застройщика объект долевого строительства. Обязательной регистрации права собственности наше законодательство не требует, каких-либо притязаний третьих лиц на объект нет... Насколько вообще необходима дольщику в таком случае регистрация права?

Запрещенные в одной из последних редакций 214-ФЗ жилищно-строительные кооперативы не нашли столь широкого распространения, как договоры участия в долевом строительстве. Однако, как известно, существенное количество домов построено с использованием «схемы ЖСК». И здесь ситуация с моментом возникновения права собственности у дольщика еще интереснее. Согласно статей 218 и 219 ГК РФ право собственности пайщика (члена ЖСК) возникает после полной выплаты им паевого взноса и при буквальном прочтении закона от регистрации или не регистрации права этот факт вообще никак не зависит. Кроме того, возникает мысль о возможности возникновения права собственности у пайщика без передачи ему владения объектом недвижимости. Эти, несогласующиеся с классической системой возникновения и перехода права собственности нюансы в отношениях по долевого строительству, к сожалению, вызвали его непонимание и даже неприятие со стороны большого количества современных цивилистов. Вместе с тем, следует принять тот факт, что статус владеющего дольщика до регистрации права собственности это всего лишь статус титульного владельца. Титул в

данном случае возникает из обязательства - договора участия в долевом строительстве. Такой дольщик обладает посессорной защитой. Иная трактовка существенно снижает правовую защищенность участников долевого строительства и неприемлема.

В случае отсутствия документов для регистрации права собственности (документы, подтверждающие факт постройки, разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, а также документ о передаче этого объекта) и истечения установленных договором сроков, а также в зависимости от обстоятельств дела участник долевого строительства вправе обратиться в суд с одним из следующих исков:

- о признании права собственности на объект долевого строительства;
- о признании права долевой собственности на недвижимость.

Признание права (в частности права собственности на объект долевого строительства) является, в соответствии со ст.12 ГК РФ, общим способом защиты прав.

Вопрос возникновения права собственности на объект долевого строительства до принятия Закона об участии в долевом строительстве был спорным. В правоприменительной практике были случаи, когда право собственности изначально регистрировалось за застройщиком, а затем застройщик содействовал регистрации перехода права собственности на объект за участником долевого строительства. На наш взгляд, такая ситуация была крайне невыгодна для гражданина – участника долевого строительства. Он нес риски неисполнения застройщиком обязательств по перерегистрации права собственности<sup>236</sup>, потому что неясно кого из участников застройщик включит в распределительный акт для целей регистрации в реестре прав собственности<sup>237</sup>.

---

<sup>236</sup> Там же. С. 153.

<sup>237</sup> Ломидзе О., Ломидзе Э. Распоряжение вещами: потенциал правового регулирования и приемы его реализации//Хозяйство и право. 2004. № 3. С.45-51.

Другим спорным вопросом признания права собственности является вопрос возможности признания права собственности на объект незавершенного строительства. Иски о признании права собственности являются одним из способов защиты вещных прав и направлены на подтверждение судом прав и обязанностей в том виде, в каком они существуют до предъявления иска, решение суда не изменяет существующее право, а лишь признает его за субъектом.

Как следует из ч. 1 ст. 130 ГК РФ объект незавершенного строительства относится к недвижимым вещам.

Арбитражные суды отказывали участникам долевого строительства в признании права собственности на объекты недвижимости. Согласно позиции Пленума Высшего Арбитражного Суда, изложенной в Постановлении № 54 от 11 июля 2011 г. «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»<sup>238</sup> право собственности на объекты недвижимости возникает у лиц, заключивших договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с момента государственной регистрации в ЕГРП этого права за покупателем. Вещные права, включая право общей долевой собственности на такие объекты недвижимости, как незавершенные строительством объекты, возникают после государственной регистрации соответствующих прав на эти объекты, в связи с чем до соответствующей регистрации невозможно установление права собственности на несозданное и незарегистрированное в определенном законом порядке имущество<sup>239</sup>. Арбитражные суды указывают, что до государственной регистрации объект незавершенного

---

<sup>238</sup> Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.

<sup>239</sup> Определение Высшего Арбитражного Суда от 21.05.2014г. № ВАС -5545/14 «Об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ»// [[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС «Консультант плюс». Дата обращения: 01.11.2016г.

строительства является лишь совокупностью строительных материалов и вложенного труда<sup>240</sup>.

У судов общей юрисдикции практика противоречива и не отличается единообразием. Например, в Определении Воронежского областного суда от 02 февраля 2010г. по делу № 33- 468<sup>241</sup> указано, право собственности на объект незавершенного строительства может быть зарегистрировано только застройщиком. Вышеназванным судебным актом было оставлено в силе решение Коминтерновского районного суда г. Воронежа от 28 июля 2009 года, которым было отказано в удовлетворении исковых требований М. к ООО «Н» о признании права собственности на объект незавершенного строительства, т.к «на момент рассмотрения гражданского дела в суде застройщиком разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено не было, следовательно, квартира как объект долевого строительства не создана. При таких обстоятельства, суд пришел к верному выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований М. о признании права собственности на объект незавершенного строительства в виде квартиры, расположенной в многоквартирном жилом доме». Аналогичная позиция изложена в решении Индустриального районного суда г. Ижевска от 02 февраля 2011г. по делу № 2-371-11 по иску гражданки К.Е.Л. и гражданина К.Е.А. к ОАО «ХХХ» о признании права собственности на объект незавершенного строительства<sup>242</sup>. Вышеназванным судебным актом истцам отказано в удовлетворении исковых требований в связи с тем, что «государственная регистрация права собственности истцов на указанную ими квартиру до получения в

---

<sup>240</sup> Маштакова Н.А. Признание права на долю в объекте незавершенного строительства как способ защиты прав участника долевого строительства//Вестник Удмуртского университета. 2011. № 4. С.130-133; Пустозерова В. Договор купли-продажи объекта незавершенного строительства//Юрисконсульт в строительстве. 2011. № 4.

<sup>241</sup>Определение Воронежского областного суда от 02 февраля 2010г. по делу № 33- 468 // [Электронный ресурс].Режим доступа: <https://www.lawmix.ru/obsh/19046>. Дата обращения: 10.11.2016.

<sup>242</sup> Решение Индустриального районного суда г. Ижевска от 02 февраля 2011г. по делу № 2-371-11/[Электронный ресурс].Режим доступа:<https://rospravosudie.com/court-industrialnyj-rajonnyj-sud-g-izhevskaja-udmurtsskaja-respublika-s/act-102647682/> Дата обращения: 10.11.2016.

установленном порядке разрешения на ввод спорного многоквартирного дома в эксплуатацию противоречит требованиям ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>243</sup>. Суды, разделяющие эту точку зрения, считают, что надлежащим способом защиты прав участника долевого строительства до ввода дома в эксплуатацию «является расторжение договора по инициативе участника долевого строительства и требование о возврате денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также уплате процентов на эту сумму»<sup>244</sup>.

Однако в практике судов общей юрисдикции существует и другая позиция, в соответствии с которой суды признают право собственности на объект незавершенного строительства. Так, например, заочным решением Ленинского районного суда г. Чебоксары Чувашской республики от 21 июня 2011 г. по делу №-2635/2011<sup>245</sup> удовлетворено исковое требование гражданина Л. к ООО «В» о признании права собственности на объект незавершенного строительства. По мнению суда первой инстанции, в отношении объекта незавершенного строительства «... возможны как регистрация права собственности на объект незавершенного строительства, так и признание такого права в судебном порядке. Признание права собственности на объект незавершенного строительства означает, что за лицом признается право собственности именно на такой объект незавершенного строительства, который имеется в наличии с учетом фактически построенной площади такого объекта»<sup>246</sup>.

---

<sup>243</sup> Там же

<sup>244</sup> Там же

<sup>245</sup> Заочное решение Ленинского районного суда г. Чебоксары Чувашской республики от 21 июня 2011г. по делу №-2635/2011//[Электронный ресурс].Режим доступа:<https://rospravosudie.com/court-leninskij-rajonnyj-sud-g-cheboksary-chuvashskaya-respublika-s/act-100395408/>. Дата обращения:10.11.2016.

<sup>246</sup> Там же

Решением Орджоникидзевского районного суда г. Перми от 13 февраля 2012 г. по делу № 2-96/2012 <sup>247</sup> удовлетворено исковое требование гражданки Н.Т.В. к ООО «Т» о признании права собственности на объект незавершенного строительства. В обоснование своего решения суд указал, что «факт отсутствия документов, подтверждающих ввод объекта в эксплуатацию, не может служить основанием для отказа истцу в регистрации ее права на объект незавершенного строительства, поскольку истец лишена возможности защитить свои права в ином порядке»<sup>248</sup>.

В 2013 г. Президиум Верховного Суда РФ изложил свою позицию по делам о защите прав участников долевого строительства в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом ВС РФ 04 декабря 2013 г.<sup>249</sup>.

А.Н. Латыев назвал этот документ «манифестом, который сразу в нескольких пунктах указал на то, что надлежащим способом защиты прав дольщика является именно признание за ним права собственности на объект долевого строительства либо на часть объекта незавершенного строительства или долю в праве общей собственности на такой объект»<sup>250</sup>.

Из проведенного правового анализа усматривается, что арбитражные суды относят участника долевого строительства и до завершения строительных работ и до регистрации права собственности к субъекту обязательственных прав в отношении застройщика, напротив суды общей юрисдикции считают его субъектом вещного права. Тем самым суды общей юрисдикции на период отсутствия законодательства,

---

<sup>247</sup>Решение Орджоникидзевского районного суда г. Перми от 13 февраля 2012г. по делу № 2-96/2012//[Электронный ресурс].Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-ordzhonikidzevskij-rajonnyj-sud-g-permi-permskij-kraj-s/act-105698544/>. Дата обращения:10.11.2016.

<sup>248</sup> Там же

<sup>249</sup> Бюллетень. Верховного Суда Российской Федерации, март 2014 г., N 3

<sup>250</sup> Латыев А.Н. Признание права собственности на объекты долевого строительства: поворот в практике (Комментарий к определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 24.02.2015 N 305-ЭС14-1186)// Вестник экономического правосудия. 2015. № 3.

регулирующего банкротство застройщика и защиту прав участников долевого строительства, подменяли законодателя<sup>251</sup>.

А.В. Алтухов негативно относится к практике признания права собственности на объект незавершенного строительства, ученый считает, что «необходимо отказаться от нашедшего отражение как в доктрине, так и в правоприменительной практике подхода, допускающего судебное признание права собственности участников долевого строительства на жилые и нежилые помещения в домах, строительство которых не завершено. Напротив, следует исходить из того, что до момента передачи застройщиком участнику долевого строительства помещения (объекта долевого строительства) в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию, участнику долевого строительства должны быть доступны лишь средства обязательственно-правовой защиты (предъявление требования о передаче помещения, денежного требования)»<sup>252</sup>.

Н.А. Маштакова считает, что «объект незавершенного строительства по договору участия в долевом строительстве может стать объектом вещных прав только в случае прекращения обязательственных отношений между застройщиком и участниками долевого строительства. Соответственно участники долевого строительства и застройщик должны подписать акт приема объекта незавершенного строительства, который будет свидетельствовать о прекращении обязательственных правоотношений между последними»<sup>253</sup>. Но позиция дольщиков, поддержанная судами общей юрисдикции, победила. Обязательственные отношения с неисправным застройщиком дольщикам были не интересны. Даже неоформленное надлежащим образом *habere in bonis* было для

---

<sup>251</sup> Шишмарева Т.П. Защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве при признании застройщика несостоятельным (банкротом)// Правовые вопросы строительства. 2010. № 1. С. 22-25.

<sup>252</sup> Алтухов А.В. Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика: дис. ...канд.юрид.наук.ю- М., 2016. С 32-33.

<sup>253</sup> Маштакова Н.А. Признание права на долю в объекте незавершенного строительства как способ защиты прав участника долевого строительства// Вестник Удмуртского университета . 2011. № 2-4. С. 130-131.

большинства добросовестных дольщиков предпочтительнее, чем средства обязательственной защиты.

Далее рассмотрим правовую природу правомочий участника долевого строительства в случае банкротства застройщика. Для единого понимания правового положения участника долевого строительства при банкротстве застройщика Федеральным законом от 12 июля 2011 г. № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства»<sup>254</sup> введен §7 в главу IX Закона о банкротстве.

Дела о несостоятельности (банкротстве) в том числе о банкротстве застройщика подведомственны арбитражному суду (ч. 1 п. 6 ст. 27 Арбитражного процессуального кодекса РФ<sup>255</sup> (далее по тексту – АПК РФ)). Напомним, участники долевого строительства не только до регистрации права собственности, но и до ввода дома в эксплуатацию, с точки зрения арбитражных судов, являются субъектами обязательственного права. Однако п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве устанавливает совокупность обязательных условий для признания за участником строительства права собственности на жилое помещение (квартиру), а именно: ввод дома в эксплуатацию и наличие подписанного передаточного акта между участником долевого строительства и застройщиком. Подписание данного акта позволит арбитражному управляющему либо руководителю организации (в зависимости от стадии банкротства) зарегистрировать право собственности застройщика на

---

<sup>254</sup> Российская газета. N 153.15.07. 2011.

<sup>255</sup> Российская газета. N 137. 27.07.2002.

объект незавершенного строительства в соответствии с п. 2 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве<sup>256</sup>.

Если получено разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт, арбитражный суд по заявлению участника строительства выносит определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение (п.8 ст. 201.11 Закона о банкротстве). В науке высказывается мнение, что участник долевого строительства должен быть наделен *de lege ferenda* правом обращения в арбитражный суд не с заявлением о признании права собственности на жилое помещение, а с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение. Соответственно, арбитражный суд при наличии условий, перечисленных в упомянутой норме, должен вынести определение о государственной регистрации перехода права собственности<sup>257</sup>. Задача судопроизводства, стало быть, сводится к выяснению того, имеются ли условия, достаточные для односторонней регистрации права собственности<sup>258</sup>.

Мы считаем такую позицию, заслуживающей внимания. За исключением того, что право собственности у дольщика возникает, а не переходит к нему производно. Как следует из толкования п. 8 ст.201.11 Закона о банкротстве, законодатель признает право собственности за участником долевого строительства при ситуации, описанной в статье, поэтому более рациональным с точки зрения экономии времени (судебные процессы порой длятся годами), средств (участнику долевого строительства необходимо заплатить госпошлину за рассмотрение

---

<sup>256</sup> Маштакова Н.А. Признание права на долю в объекте незавершенного строительства как способ защиты прав участника долевого строительства// Вестник Удмуртского университета . 2011. № 2-4. С. 130-131.

<sup>257</sup> Алтухов А.В. Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика: дис. ...канд.юрид.наук. - М., 2016. С.156.

<sup>258</sup> Скловский К.И. Применение законодательства о собственности. Трудные вопросы. 2004. С. 117

имущественного спора) и юридически грамотным, будет признание судом права собственности у участника долевого строительства.

В юридической науке отмечается: «Практика судов общей юрисдикции об удовлетворении исков «дольщиков» о признании права собственности в недостроенных домах приводит к тому, что при банкротстве застройщика «дольщики», заключившие с ним одинаковые договоры, оказываются в неравном положении: одни, за которыми признано право собственности на квартиры, получают возможность их исключения из конкурсной массы, другие же могут рассчитывать лишь на удовлетворение своих требований из оставшегося имущества должника»<sup>259</sup>.

Следует отметить, что судебная практика выработала и иную позицию. Если до банкротства застройщика основная часть граждан - участников строительства обратилась в суды общей юрисдикции с исками к застройщику о признании за ними права собственности на долю в праве общей долевой собственности на не завершённый строительством жилой дом в виде причитающихся гражданам квартир в этом доме и эти иски были удовлетворены, то суды в порядке производства дел о банкротстве не имеют оснований отказывать в признании права собственности заявителю, ввиду отсутствия разрешения на ввод в эксплуатацию, исходя из принципов правовой определенности и равенства прав всех участников гражданско-правовых отношений, в целях обеспечения справедливого рассмотрения дела о несостоятельности, права и законные интересы обратившегося участника долевого строительства подлежат судебной защите путем закрепления за ним наряду с иными гражданами - участниками строительства статуса участника общей долевой собственности на не завершённый строительством жилой дом, что подтверждается материалами судебной практики<sup>260</sup>.

---

<sup>259</sup> Егоров А.В. Шишмарева Т.П. Федеральный закон о несостоятельности (банкротстве) и практика его применения: Учебное пособие для экзамена по Единой подготовке арбитражных управляющих.

<sup>260</sup> Определение Верховного Суда РФ от 24.02.2015 N 305-ЭС14-1186 по делу N А40-80775/2013// [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС консультант плюс. Дата обращения: 10..11.2016.;

Подведем итоги:

1. В случае отсутствия документов для регистрации права собственности и истечения установленных договором сроков, а также в зависимости от обстоятельств дела участник долевого строительства вправе обратиться в суд с одним из следующих исков:

- о признании права собственности на объект долевого строительства;
- о признании права долевой собственности на недвижимость.

2. Иски о признании права собственности являются одним из способов защиты вещных прав и направлены на подтверждение судом прав и обязанностей в том виде, в каком они существуют до предъявления иска, решение суда не изменяет существующее право, а лишь признает его за субъектом.

3. Арбитражные суды относят участника долевого строительства и до завершения строительных работ и до регистрации права собственности к субъекту обязательственных прав в отношении застройщика, напротив суды общей юрисдикции считают его субъектом вещного права.

4. Обзором практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом ВС РФ 04.12.2013 г. Верховный суд РФ сразу в нескольких пунктах указал на то, что надлежащим способом защиты прав дольщика является именно признание за ним права собственности на объект долевого строительства.

5. Если получено разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения,

арбитражный суд по заявлению участника строительства выносит определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение п.8 ст. 201.11 Закона о банкротстве.

*Привлечение денежных средств с использованием счета эскроу, проектное финансирование*

В настоящее время все более широкое распространение получают договор эскроу и договор эскроу счета, как способы обеспечения исполнения обязательств.

С 1 января 2017 года действует новый способ правовой защиты участников долевого строительства - предоставление денежных средств застройщику, при которой банк выдает застройщику целевой кредит на строительство, а участники долевого строительства вносят денежные средства на специальные эскроу счета, открытые в таком банке. С 1 июля 2018 года при привлечении средств граждан эскроу счета используются на добровольной основе, с 1 июля 2019 года - на обязательной. Переход долевого строительства к проектному банковскому финансированию займет несколько лет.

Следует отметить, что такой способ надлежащего исполнения обязательства застройщиком широко используется в Великобритании, Дубаи.

В Дубаи действует Закон 2007 года № 8 «О счетах условного депонирования строительных проектов в эмирате Дубаи»<sup>261</sup> (далее – Закон Дубаи). Статья 6 вышеназванного Закона обязывает застройщика, желающего продавать объекты незавершенного строительства, подать заявление в Департамент об открытии счета условного депонирования. Открытие счета условного депонирования осуществляется по письменному соглашению между Застройщиком и Попечителем счета,

---

<sup>261</sup> Закон № 8 от 2007г. «О счетах условного депонирования строительных проектов в эмирате Дубаи»// [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://www.emirat.ru/wiki/Закон\\_эмирата\\_Дубай\\_№8\\_от\\_2007\\_года](https://www.emirat.ru/wiki/Закон_эмирата_Дубай_№8_от_2007_года). Дата обращения: 13.05.2017э

согласно которому, суммы, оплачиваемые покупателями объектов незавершенного строительства или финансирующими организациями, должны храниться на специальном счете, открытом Попечителем счета на имя строительного проекта.

Согласно п. 2 ст. 9 Закона Дубаи, если застройщик ведет много проектов, то для каждого из проектов должен быть открыт отдельный счет условного депонирования.

Исходя из правовой природы данного счета, эскроу представляет собой обязательство, согласно которому денежные средства передаются должником (депонентом) третьему лицу (эскроу-агенту), функцией которого является обеспечение исполнения обязательств должника перед кредитором<sup>262</sup>. Далее следует рассмотреть вопрос о том, насколько такой способ обеспечения исполнения обязательств выгоден участнику долевого строительства.

Согласно п. 1 ст. 860.7 ГК РФ, по договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором между банком, депонентом и бенефициаром.

Положительной характеристикой договора счета эскроу является то, что передача имущества и переход права на него происходит после исполнения обязательств по договору.

Отечественный законодатель указал, что в качестве эскроу-агента может выступать только банк. Однако, в науке существует, на наш взгляд, ошибочное мнение о том, что эскроу агентами могут выступать иные кредитные организации<sup>263</sup>.

---

<sup>262</sup>Sh. Shindler Price Escrow Principles and practices. Paperback, 2005, P.4.

<sup>263</sup> Арутюнова М. Г., Гаркуша И. В. Договор условного депонирования (эскроу) и договор счета эскроу // Научно-технический прогресс: актуальные и перспективные направления будущего / Сборник материалов II Международной научно-практической конференции: в 2-х томах. Кемерово: Изд. ООО «Западно-Сибирский научный центр», 2016. С. 238; Василевская Л. Ю. Договор счета эскроу: проблемы правовой квалификации // Электронное приложение к «Российскому юридическому журналу». 2016. № 2. С. 40.

Договор счета эскроу является договором банковского счета. В цивилистической науке существует мнение, что счет эскроу таковым не является. Сторонники этой точки зрения считают, что юридической целью договора банковского счета является возможность владельца счета совершать расчетные и кассовые операции, такая возможность для депонента – владельца счета эскроу отсутствует<sup>264</sup>. На наш взгляд, договор счета эскроу является разновидностью договора банковского счета, что подтверждается п. 4 ст. 860.7 ГК РФ. В соответствии с вышеназванной статьей, к отношениям сторон в связи с открытием, обслуживанием и закрытием счета эскроу применяются общие положения о банковском счете. Кроме того, законодатель поместил статьи, регулирующие отношения, вытекающие из счетов эскроу в главу 45 ГК РФ – «Банковский счет». Согласно п. 2.1 Инструкции Банка России от 30.05.2014 № 153-И «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов»<sup>265</sup>, банки открывают в валюте Российской Федерации и иностранных валютах: текущие счета; расчетные счета; бюджетные счета; корреспондентские счета; корреспондентские субсчета; счета доверительного управления; специальные банковские счета; депозитные счета судов, подразделений службы судебных приставов, правоохранительных органов, нотариусов; счета по вкладам (депозитам). Пункт 2.8 вышеназванного документа относит счета эскроу к специальным банковским счетам.

Согласно ст. 15.4 Закона об участии в долевом строительстве эскроу применяется в долевом строительстве в случае, если застройщик осуществляет строительство с использованием предоставляемого банком целевого кредита на строительство объектов недвижимости и в рамках

---

<sup>264</sup> Ефимова Л. Проблемы правового регулирования безналичных расчетов и электронных расчетов в Положении Банка России «О правилах осуществления перевода денежных средств» // Хозяйство и право. 2012. № 12 (431). С. 34.

<sup>265</sup> Вестник Банка России. N 60. 26.06.2014.

кредитного договора существует условие об обязанности участников долевого строительства осуществить расчет на специально открытый им счет. Счет эскроу открывается на основании зарегистрированного договора участия в долевом строительстве.

Такая модель подразумевает, что финансирование строительства осуществляется не за счет средств участников долевого строительства, а за счет целевого кредита, который банк выдает застройщику на строительство объектов недвижимости, источником финансирования строительного проекта будут являться кредитные средства. Внесенные на счет эскроу денежные средства перечисляются застройщику (или направляются на оплату по кредитному договору) после завершения строительства и передачи объекта участнику долевого строительства. Таким образом, долг по кредитному договору выплачивается за счет доходов от продажи готовых квартир, а проценты по кредиту выплачиваются застройщиком в процессе создания самого объекта.

Назовем основные правовые характеристики договора эскроу:

1. Договор целевой, открывается с целью надлежащего исполнения обязательств сторонами по основному договору.

2. Договор срочный. Счет эскроу открывается на срок условного депонирования денежных средств, предусмотренный указанным договором.

3. Договор акцессорный по отношению к основному договору, заключенному между депонентом и бенефициаром.

4. Договор многосторонний, в нем участвует банк – эскроу-агент, участник долевого строительства-депонент, застройщик-кредитор. Эскроу-агент является нейтральной стороной по отношению к депоненту и бенефициару<sup>266</sup>.

---

<sup>266</sup> Новикова Н. А. Перспективы эскроу счетов в российском законодательстве // Научный диалог. 2013. № 7 (19). С. 135; Коневина Ю. Л. Юридическая конструкция условного депонирования (эскроу) // Вопросы экономики и права. 2013. № 8. С. 11.

5. Договор эскроу является разновидностью договора банковского счета – специальным банковским счетам.

При таком способе обеспечения надлежащего исполнения обязательств застройщиком участник долевого строительства понимает, что его денежные средства по договору участия в долевом строительстве попадут застройщику только после надлежащего исполнения им обязательств. Для застройщика гарантировано получение денежных средств по договору участия в долевом строительстве после выполнения им обязательств. Такой порядок снижает риск невыполнения обязательств застройщиком и неполучения им денежных средств.

Эскроу является правовой моделью, которая позволяет застройщику и участнику долевого строительства минимизировать определенные риски, возникающие при исполнении обязательств по договору участия в долевом строительстве.

По мнению ученых, такой способ обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве имеет положительные аспекты: застройщик фактически становится заложником требований банка и теряет самостоятельность в принятии решений, поскольку он должен предоставлять информацию и документы в любом объеме, в том числе о всех организациях, привлеченных для строительства, об изменении существенных условий договоров участия в долевом строительстве и т.д.<sup>267</sup>; с точки зрения дольщика использование в расчетах с застройщиком счетов эскроу является более безопасным и гарантированным вложением в строительство недвижимости, в отличие от прямого вложения средств<sup>268</sup>; для застройщика сохраняется целевой характер использования средств, необходимость обеспечивать исполнение обязательств перед банком, необходимость уплаты процентов по ставкам,

---

<sup>267</sup> Хлапова Е.С. Применение эскроу счета в долевом строительстве. сборник статей по материалам международной научно-практической конференции. 2017.Актуальные вопросы развития юридической науки и практики в современных условиях. С.453-455.

<sup>268</sup> Там же

согласованным с банком<sup>269</sup>; модель финансирования с использованием счета эскроу имеет определенные преимущества для застройщика, так как позволяет избежать необходимости предоставления обеспечения; проектное финансирование практически сводит к нулю риск появления обманутых дольщиков<sup>270</sup>.

Модель будет выгодна (и видимо в первую очередь) банку, поскольку предоставленные гражданам кредитные средства на приобретение квартир будут фактически возвращены банку (размещены на специальном счете) и переданы застройщику (в виде кредита), банк при этом сможет получить выгоду за счет предоставления кредитов как участникам долевого строительства, так и застройщику<sup>271</sup>.

Следует отметить, что в обязанность банка, как эскроу-агента входит исследование документов, свидетельствующих о надлежащем выполнении обязательств застройщиком, что потребует от банков кадровых изменений и расширения штата сотрудников, которые смогут не только оценивать эффективность инвестиционных решений, но и будут разбираться в технических вопросах строительства. Кроме того, большинство эскроу-агентов занимаются данной деятельностью на профессиональной основе и рискуют своей профессиональной репутацией, поэтому доверительный характер взаимоотношений между сторонами в рамках договора эскроу является одной из его основных особенностей<sup>272</sup>.

Однако, на наш взгляд, такой способ правовой защиты участника долевого строительства имеет и ряд недостатков.

---

<sup>269</sup> Блинкова Е.В. Договор условного депонирования (эскроу) в российском гражданском праве // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2015. № 3. С. 21-26.

<sup>270</sup> Кубасова Т.И., Новикова Н.Г., Суходолов А.П. Перспективы и проблемы развития жилищного строительства в России в контексте последних изменений законодательства// Baikal Research journal. 2017. Т.8, № 4. С.23.

<sup>271</sup> Савина С.В. Новеллы правового регулирования отношений по участию в долевом строительстве: дополнительные ограничения, новые возможности или компромисс// Закон. 2017. №1.

<sup>272</sup> Степанян И.Г. Заверения, гарантии, обязательства по возмещению потерь (indemnity), опцион и эскроу по праву России, США, Англии в трансграничных коммерческих договорах: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03. –М.,2014. С.139.

Так, например, судебный-пристав исполнитель вправе налагать арест на денежные средства и иные ценности должника, находящиеся на счетах, во вкладах или на хранении в банках (абз. 7 п. 2 ст. 12 Федерального закона от 21.07.1997 № 118-ФЗ «О судебных приставах»). При этом законодатель не предусмотрел последствий обращения взыскания на денежные средства, размещенные на счетах эскроу для участника долевого строительства. Такой подход может повлечь некоторые злоупотребления.

Кроме того, застройщик не предоставляет в качестве обеспечения исполнения обязательств залог земельного участка (залог права аренды), а также поручительство банка или страхования ответственности при размещении средств на счете эскроу.

В науке высказывается мнение, что введение института проектного финансирования, несомненно, защитит интересы граждан; понятие «обманутые дольщики», скорее всего, уйдет в прошлое, но проблему с доступностью жилья подобный механизм не только не разрешит, но и, вернее всего, лишь усугубит<sup>273</sup>. По мнению аналитиков, проектное финансирование приведет к удорожанию себестоимости строительства на 15%; «если земельный участок тоже будет приобретен с привлечением кредитных средств, то в этом случае потенциал роста себестоимости для застройщика составит до 30%<sup>274</sup>.

Среди ученых и практиков существует негативное отношение к проектному финансированию: последние изменения законодательства являются не только противоречивыми, сделанными небрежно и наспех, но и наносящими вред развитию жилищного строительства, неспособными по-настоящему защитить дольщиков и обеспечить дальнейшее развитие конкуренции в жилищном секторе строительного комплекса, а,

---

<sup>273</sup> Бекаури АНА Проектное финансирование в сфере строительства: причины введения, перспективы применения на практике// Образование и право.2018. № 6. С.82-87.

<sup>274</sup> Девелоперы прогнозируют подорожание жилья////[Электронный ресурс].Режим доступа: <https://iz.ru/788613/svetlana-volokhina-irina-tcyruleva/novostroiki-v-tcene-developery-obiavili-ogriadushchem-podorozhanii-zhilia>

следовательно, снижающими реалистичность внедрения альтернативных способов его финансирования, что является, на наш взгляд, серьезной проблемой<sup>275</sup>; введение института проектного финансирования, который неизбежно повлечет за собой увеличение количества финансовых и организационных издержек, негативно скажется на мелких и средних застройщиках, которые вынуждены будут либо значительно повысить цены на готовое жилье, либо вообще прекратить свою деятельность<sup>276</sup>; для застройщиков при работе с проектным финансированием все становится гораздо сложнее при долевом строительстве все риски на себя принимали дольщики, а по новой схеме все риски ложатся на девелоперов<sup>277</sup>.

Сбербанк первым в России предоставил проектное финансирование с использованием счетов эскроу: кредитная линия на 1,2 миллиарда рублей была открыта девелоперской компании «Брусника», говорится в сообщении банка, Средства предоставлены для строительства новой очереди квартала «Новин» в Тюмени<sup>278</sup>.

В связи с изложенным, считаем, что нормы Закона об участии в долевом строительстве о возможности привлечения денежных средств застройщиком с использованием счетов эскроу выгодны, в-первую очередь, банку, во-вторую очередь они выгодны добросовестному застройщику, а вот насколько эта модель выгодна для участника долевого строительства покажет практика ее применения. Использование счетов эскроу однозначно приведет к усилению правовой защиты участников долевого строительства и так же неизбежно повлечет за собой

---

<sup>275</sup> Скупов Б. Проблемы и перспективы проектного финансирования строительного комплекса России//Строительный эксперт.// [Электронный ресурс]Режим доступа: <https://ardexpert.ru>. Дата обращения:15.08.2018; Светник Т. В. Система долевого строительства и оценка механизмов ее замещения/ -2016. -№ 6. -С. 907-918. - DOI: 10.17150/2500-2759.2016.26(6).907-918

<sup>276</sup> Бекаури АНА Проектное финансирование в сфере строительства: причины введения, перспективы применения на практике// Образование и право.2018. № 6. С.82-87.

<sup>277</sup> Гамзаева З.М., Алиев О.М. Проблемы и развитие форм финансирования в жилищном строительстве// Сборник статей участников Международной научно-практической конференции V Уральского вернисажа науки и бизнеса. В 3-х томах. Под общей редакцией Е.П. Велихова. – Изд-во: Челябинский государственный университет .2018. С.171-175.

<sup>278</sup> РИА Новости//[Электронный ресурс].Режим доступа: <https://realty.ria.ru/realtynews/20180424/1519275206.html>

подорожание объектов недвижимости. Кроме того, для того чтобы схема проектного банковского финансирования работала необходимо формирование гарантированного спроса со стороны населения на построенное жилье.

Негативные последствия для страны в целом выразятся в усилении социальной напряженности в связи с массовыми сокращениями в строительном комплексе, остановкой программ по переселению из ветхого и аварийного жилья и увеличением количества обманутых дольщиков, ростом цен на жилье, сокращением темпов роста экономики в целом<sup>279</sup>.

### **§3. Особенности применения залога и поручительства как способов правовой защиты участников долевого строительства**

В настоящем параграфе исследования мы проведем анализ способов правовой защиты участников долевого строительства, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве: залога, поручительства. Эти способы являются для гражданского законодательства общими, однако в сфере долевого строительства имеют очевидную специфику. Мы отнесли эти способы к предупредительным общим способам частноправового характера. Отсутствие в договоре участия в долевом строительстве условия о способе обеспечения исполнения обязательств, договор считается не заключенным (ч. ч. 4, 5 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве).

Некоторые ученые считают, что залог и поручительство применительно к отношениям долевого строительства неэффективными. Так, например, Е.Н. Горбунова отмечает: «Указанные способы защиты не обеспечат передачи недвижимости, так как ни страховая компания, ни банк дом или иной объект недвижимости достраивать за застройщика не будут,

---

<sup>279</sup> Кубасова Т.И., Новикова Н.Г., Суходолов А.П. Перспективы и проблемы развития жилищного строительства в России в контексте последних изменений законодательства// Baikal Research journal. 2017. Т.8, № 4. С.23.

а фактически компенсируют только вложенные в строительство денежные средства»<sup>280</sup>. Однако, как следует из практики, это не совсем справедливо. Например, поручительство Сбербанка России является достаточно серьезным аргументом в пользу защищенности участника долевого строительства от последствий недобросовестного поведения застройщика.

Залог, как способ обеспечения исполнения обязательств, у застройщика возникает в силу положений Закона об участии в долевом строительстве. В науке гражданского права залог, возникающий не в силу договора между сторонами, а в силу императивных норм закона, называется законным залогом.

Залог имеет преимущество перед другими способами обеспечения надлежащего исполнения обязательств, часто в залог принимаются земельные участки и другая недвижимость.

Согласно ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве, в обеспечение исполнения обязательств застройщика, с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. Таким образом, каждый участник договора участия в долевом строительстве при регистрации договора участия долевого строительства становится залогодержателем прав застройщика на земельный участок и создаваемого на нем объекта недвижимости, а застройщик – залогодателем. Отдельных самостоятельных залоговых

---

<sup>280</sup>Горбунова Е.Н. Правовое регулирование прав участников долевого строительства: дис. ...канд.юрид.наук.- М., 2014. С. 90

правоотношений между залогодержателем и участником долевого строительства не возникает, а все участники долевого строительства являются фигурой одного залогодержателя, находящегося в залоговых отношениях с залогодателем<sup>281</sup>.

Залогом обеспечивается:

- 1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства;
- 2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

Трудно не согласиться с мнением ученых, считающих, что выполнение застройщиком его главной обязанности перед участником долевого строительства не обеспечивается законным залогом<sup>282</sup>.

Залог возникает в силу закона, но не блокирует действия недобросовестного застройщика по нецелевому распоряжению денежных средств дольщиков<sup>283</sup>. Такая точка зрения ученых является абсолютно справедливой, целью заключения договора у участника долевого строительства является приобретение квартиры, а не возврат денежных средств.

Вопрос исследования залога применительно к отношениям долевого строительства недвижимости заслуживает внимания, при подробном

---

<sup>281</sup> Кузьмина, О.А. Правовое регулирование долевого участия в строительстве многоквартирного дома // Закон. 2013. № 9. С.137

<sup>282</sup> Маковская А.А. Ипотека в силу закона при долевом строительстве// Хозяйство и право. 2005. № 9. С.13; Бычков, А.С. Защита от недобросовестного застройщика // ЭЖ-Юрист. 2013. № 48. С.16; Чернякова С.А. Защита прав граждан, участвующих в долевом строительстве многоквартирного дома// Сервис в России за рубежом. 2014. № 9(56). С.171-186.

<sup>283</sup> Ершов О.Г. Обеспечение исполнения обязательств застройщика поручением банка// Нотариус. 2011. № 4

правовом анализе вскрываются практические сложности, которые мы обозначим в настоящей главе исследования.

Начнем с правового анализа предмета залога применительно к исследуемым отношениям. Как следует из ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве, предметом залога является земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или право аренды, субаренды на этот земельный участок, а также строящиеся на этом участке объекты недвижимости.

Множество вопросов возникает среди ученых относительно объекта залога.

Если предметом залога является земельный участок, то вопросов у правоприменителей не возникает. Согласно ч. 1 ст.209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения, поэтому на практике трудностей с таким залогом не наблюдается.

Если предметом залога является право аренды на земельный участок, то как считают одни ученые, арендатор является субъектом ограниченного вещного права, поэтому, в силу п. 2 ст. 615 ГК РФ, необходимо получить согласие собственника арендованного земельного участка на залог права аренды. Такой позиции придерживается ряд ученых<sup>284</sup>.

Однако в науке мнения ученых разделились. А.А. Маковская считает: «Собственник (арендодатель) земельного участка, предоставляя его застройщику в аренду для строительства (создания) соответствующего объекта недвижимости тем самым, по существу, и дает согласие на заключение застройщиком договоров участия в долевом строительстве,

---

<sup>284</sup> Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение: дис. ...канд.юрид.наук. - Ростов-на-Дону, 2006. С.29; Бобровникова М.А. Договор участия в долевом строительстве// Журнал российского права.2006. № 1.

влекущем исполнение ипотеки права аренды»<sup>285</sup>. Аналогичной позиции придерживается ряд ученых <sup>286</sup>.

Следует отметить, что Закон об участии в долевом строительстве не требует получения согласия собственника земельного участка для передачи его в залог, следовательно, на наш взгляд, согласие собственника на залог земельного участка не следует получать.

Судебная практика руководствуется при решении этого вопроса Информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного суда № 90 от 28.01.2005 г. «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором ипотеки»<sup>287</sup>. В соответствии с п. 5 вышеназванного документа: «собственник здания, расположенного на земельном участке из состава государственных и муниципальных земель, арендуемом им на срок более пяти лет, закладывая одновременно по одному договору об ипотеке здание и права по договору аренды этого участка, вправе заложить эти права без согласия арендодателя с его уведомлением».

Ограничение залога арендных прав земельного участка, состоит в том, что срок залога не может превышать срок договора аренды.

Следует отметить, что договор аренды земельного участка не может быть расторгнут сторонами ранее того, как залог прав арендатора прекратится в силу закона, до того пока не состоялась передача всех квартир дома участникам долевого строительства невозможно погасить регистрационную запись о залоге. При этом в регистрационный орган должны быть представлены все передаточные акты на квартиры. Данный вывод подтверждается материалами судебной практики, а именно: Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.08.2008 по делу N А82-

---

<sup>285</sup> Маковская А.А. Ипотека в силу закона при долевом строительстве// Хозяйство и право. 2005. № 9. С.21.

<sup>286</sup> Чернякова С.А. Защита прав граждан, участвующих в долевом строительстве многоквартирного дома// Сервис в России за рубежом. 2014. № 9(56). С.171-186; Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан – участников строительства.- М.: Статут, 2015. С. 69

<sup>287</sup> Вестник ВАС РФ. 2005. N 4.

349/2008-14<sup>288</sup>; Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 25.02.2010 по делу N А78-6671/2009<sup>289</sup> и др.

Дискуссионным является вопрос о возможности считать предметом ипотеки объект незавершенного строительства.

Объект незавершенного строительства считается как бы подразумеваемым предметом залога, на момент начала строительства строение как таковое не существует. Застройщику необходимо сначала зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства<sup>290</sup>.

В соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке»<sup>291</sup>, ипотека может быть установлена на имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного управления.

Согласно п. 5 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога, при уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

Как следует из приведенных выше положений нормативных актов, законодатель считает возможным признать объект незавершенного строительства предметом залога, но только после государственной регистрации права собственности застройщика на объект недвижимости.

---

<sup>288</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.08.2008 по делу N А82-349/2008-14//[Электронный ресурс].Режим доступа:СПС консультант плюс. Дата обращения: 07.05.2016.

<sup>289</sup> Там же

<sup>290</sup> Степина Н.П. Залог как способ обеспечения финансирования застройщика при строительстве жилых и нежилых помещений// Современное право. 2008. № 8. С.3-8.

<sup>291</sup> Российская газета. N 137. 22.07.1998.

М.А. Бобровникова считает, что зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства имеет право и участник долевого строительства<sup>292</sup>.

Согласно ч. 3 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве объект долевого строительства с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и до момента его передачи находится в залоге у участника долевого строительства. Неурегулированным остается вопрос возникновения и прекращения права залога на объект долевого строительства, когда прекращается право на залог земельного участка, возникшее с момента государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве. По мнению некоторых ученых, участник долевого строительства с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию имеет право залога на земельный участок и объект долевого строительства, который включает в себя общее имущество многоквартирного дома, в состав которого входит и земельный участок<sup>293</sup>. Мы считаем такое мнение Е.А. Яблочкиной ошибочным.

Следующим дискуссионным вопросом в практике применения норм о залоге является вопрос о том, как при возникновении оснований для обращения взыскания на земельный участок и объект незавершенного строительства, составляющие предмет залога, разрешается конфликт интересов между участниками долевого строительства, т.к. одни желают получить объект долевого строительства, другие – возврат денежных средств и возмещение убытков<sup>294</sup>. На наш взгляд, на решение данного вопроса будет оказывать степень готовности объекта: чем больше готовность, тем больше вероятность того, что участник долевого

---

<sup>292</sup> Бобровникова М.А. Договор участия в долевом строительстве // Журнал российского права. 2006. № 1

<sup>293</sup> Яблочкина Е.А. Проблемы и способы совершенствования законодательства в сфере долевого участия в строительстве // Закон. 2013. № 7. С. 67.

<sup>294</sup> Степина Н.П. Залог как способ обеспечения финансирования застройщика при строительстве жилых и нежилых помещений // Современное право. 2008. № 8. С.3-8.

строительства примет решение получить объект долевого строительства в натуре.

О. Ю. Тархова предлагает: «В случае нарушения застройщиком своих обязательств налагать взыскание на заложенное недвижимое имущество, предварительно проведя собрание всех залогодержателей (дольщиков), на котором будет приниматься решение о дальнейшей судьбе предмета ипотеки (обратить на него взыскание или же дождаться завершения строительства)»<sup>295</sup>. На наш взгляд, такой вариант не является решением проблемы, проведение собрания является затратным способом, к тому же не все участники долевого строительства могут обеспечить свою явку или явку представителя на собрание (например, участник долевого строительства проживает в другом городе); проблемой может быть и отсутствие помещения для проведения собрания (аренда помещения требует дополнительных затрат) и другие организационные вопросы. Целесообразней для принятия решения о судьбе ипотеки установить срок, в течение которого участники обязаны направить заявление с указанием своего мнения, после истечения установленного срока для подачи заявления, произвести обработку мнений и выбрать вариант, получивший наибольшее число голосов участвовавших в опросе участников долевого строительства. Участники, не участвовавшие в опросе, обязаны следовать принятому решению участников, выразивших свое мнение.

Спорной, с точки зрения защиты прав участников долевого строительства, является положение п. 7 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве, а именно: после заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства заложенное имущество не может передаваться в залог без согласия участников долевого строительства, за исключением случая передачи в залог банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком застройщику на

---

<sup>295</sup> Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение: дис. канд. юрид. наук. - Ростов-на-Дону, 2006.С. 195.

строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства. Таким образом, на практике может возникнуть ситуация, при которой банк претендует на предмет залога наравне с участниками долевого строительства и вправе получить удовлетворение своих требований из стоимости предмета залога. Получается, что значительно снижается размер получаемого удовлетворения участниками долевого строительства, что необоснованно ущемляет их права.

Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом ранее обеспечивалось по выбору застройщика одним из следующих способов:

- 1) поручительство банка;
- 2) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору страхования.

В рамках настоящего исследования рассмотрим подробно поручительство банка как способ обеспечения исполнения обязательств застройщика и общий превентивный способ защиты частноправового характера. Способ обеспечения исполнения обязательств является существенным условием договора участия в долевом строительстве (ч. 5 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве), а в случае отсутствия такого указания, договор будет считаться незаключенным.

При правовой оценке поручительства банка как способа обеспечения исполнения обязательств застройщиком отметим, что согласно подп. 10 п.4 ст. ст.16 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого

строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>296</sup> (далее по тексту – Закон № 218-ФЗ) положения Закона об участии в долевом строительстве о поручительстве банка признаны утратившими силу.

Для понимания причин, по которым такой качественный способ обеспечения исполнения обязательств как поручительство, не сработал как способ правовой защиты дольщиков, необходимо тщательнее изучить его. Итак, исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве может обеспечиваться поручительством банка за неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения (п. 18 ст.25 Закона № 218-ФЗ). Поручительство применяется в том случае, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства в отношении объектов недвижимости заключен до даты государственной регистрации Фонда. Вопрос о деятельности Фонда будем нами подробно исследован в последующем.

Поручителем по договору участия в долевом строительстве может быть только банк, который должен отвечать достаточно высоким требованиям, изложенным в ст. 18 Закона № 218-ФЗ.

Определение в законе в качестве поручителя банка, как заведомо платежеспособного субъекта, сводит к минимуму для участников долевого строительства риск потерь в случае неисполнения застройщиком своих обязанностей<sup>297</sup>.

Договор поручительства заключается до государственной регистрации договора и должен предусматривать субсидиарную ответственность

---

<sup>296</sup> Российская газета. N 169. 02.08.2017.

<sup>297</sup> Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ...канд. юрид.наук. - М.,2009. С.188.

поручителя перед участником долевого строительства по обязательству застройщика по передаче жилого помещения. Следует отметить, что субсидиарная ответственность поручителя введена сравнительно недавно, а именно Федеральным законом от 17.06.2010 № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>298</sup>. Определенная законом субсидиарная ответственность поручителя по обязательствам застройщика позволяет максимально гарантировать защиту прав и законных интересов участников долевого строительства, которые в случае возникновения оснований для предъявления требований к застройщику могут предъявить требования в полном объеме к поручителю (банку)<sup>299</sup>.

Особенностью поручительства в отношениях долевого строительства является нарушение классической модели поручительства. По положению сторон поручительство в долевом строительстве это совсем не поручительство. В силу ст. 361 ГК РФ поручитель обязуется перед кредитором другого лица (должника) отвечать за исполнение должником его обязательства полностью или в части. Как следует из анализа ст. 15.1 Закона об участии в долевом строительстве, договор поручительства заключает застройщик (должник) с банком, а не сам участник долевого строительства. О.Р. Ирдисов предлагает для решения этой проблемы, заключать договор поручительства с участием самого банка, застройщика и дольщика<sup>300</sup>.

Трудно не согласиться с О.Г. Ершовым: «При таких условиях теряется смысл принципа свободы договора, предусматривающим возможность по

---

<sup>298</sup> Российская газета. N 133.21.06.2010.

<sup>299</sup> Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ...канд. юрид.наук. - М.,2009. С.189.

<sup>300</sup> Ирдисов О.Р. Некоторые проблемы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве. Научные достижения и успехи в области юриспруденции: сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. – Краснодар, Эвенис, 2016. С.11-13.

своему усмотрению выбирать контрагента»<sup>301</sup>. Кроме того, в соответствии с п. 2 ст. 363 ГК РФ поручитель несет ответственность перед кредитором в том же объеме. Закон об участии в долевом строительстве императивно указал возможности обеспечения исполнения обязательств.

Очень интересен вопрос акцессорности поручительства. Как следует из позиции большинства ученых, способы обеспечения исполнения обязательств (поручительство!) обладают признаком акцессорности, а не самостоятельности<sup>302</sup>. Кроме того, законодатель в п. 1 ст. 367 ГК РФ определил, что поручительство прекращается с прекращением обеспеченного им обязательства. В связи с изложенным, усматривается коллизия в нормах действующего законодательства, регулирующего отношения долевого строительства. Дело в том, что срок действия поручительства, должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. На практике может случиться так, что основное обязательство застройщика и дольщика прекратилось, а поручительство осталось. Для устранения такого двусмысленного понимания этой нормы закона и в целях обеспечения защиты прав участников долевого строительства целесообразнее было бы в случае увеличения срока передачи застройщиком объекта недвижимости, срок действия договора поручительства пролонгировать на тот же срок.

Наиболее спорным моментом применения поручительства является возможность применения поручительства при недостаточности уставного капитала застройщика.

---

<sup>301</sup> Ершов О.Г. Обеспечение исполнения обязательств застройщика поручением банка// Нотариус. 2011. № 4

<sup>302</sup> Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств: Монография. – М., 2002. С. 4; Научно-практический комментарий к ГК РФ части 1. – М.: Статут, 1997. С. 361; Ершов О.Г. Обеспечение исполнения обязательств застройщика поручением банка// Нотариус. 2011. № 4; Идрисов О.Р. Некоторые проблемы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве. Научные достижения и успехи в области юриспруденции: сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции..С.11-13.

Следует сказать о том, что использование поручительства невыгодно участнику долевого строительства. В современных условиях банки не желают участвовать в подобных рисках, в т.ч. из-за возможного банкротства застройщика. Стоимость поручительства застройщик перекладывает на участников долевого строительства, что приводит к увеличению цены договора.

Таким образом, анализ действующего законодательства, регулирующего отношения поручительства, как способа обеспечения исполнения обязательства, позволяет сделать вывод о низкой эффективности поручительства банка как правового механизма, обеспечивающего надлежащее исполнение обязательств застройщиками и гарантирующих защиту прав и законных интересов участников долевого строительства.

Подведем итоги:

1. Залог у застройщика возникает в силу положений Закона об участии в долевом строительстве.

2. Закон об участии в долевом строительстве при залоге прав аренды, субаренды земельного участка не требует получения согласия собственника земельного участка для передачи его в залог.

3. Законодатель считает возможным признать объект незавершенного строительства предметом залога, но только после государственной регистрации права собственности застройщика на объект недвижимости. Суды при рассмотрении данной категории дел придерживаются такой же правовой позиции.

4. При возникновении оснований для обращения взыскания на земельный участок и объект незавершенного строительства, составляющие предмет залога, для выяснения мнения участников долевого строительства о судьбе предмета ипотеки: получить объект долевого строительства или осуществить возврат денежных средств и возмещение убытков, целесообразней установить срок в течение которого участники обязаны

направить заявление с указанием своего мнения застройщику, после истечения установленного срока для подачи заявления, произвести обработку мнений и выбрать вариант, получивший наибольшее число голосов участвовавших в опросе участников долевого строительства.

5. Договор поручительства заключается до государственной регистрации договора и должен предусматривать субсидиарную ответственность поручителя перед участником долевого строительства по обязательству застройщика по передаче жилого помещения. Срок действия поручительства должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. В целях обеспечения защиты прав участников долевого строительства, предлагаем изложить п. 54 ст. 25 Закона № 218-ФЗ в следующей редакции: «в случае увеличения срока передачи застройщиком объекта недвижимости, срок действия договора поручительства пролонгируется на тот же срок».

### ГЛАВА 3. Специальные способы правовой защиты участников долевого строительства

#### §1. Применение страхования гражданской ответственности, деятельность компенсационного фонда

Специальным способом правовой защиты участников долевого строительства является в настоящее время деятельность компенсационного фонда. Предпосылкой и основной причиной создания компенсационного фонда стала неэффективность страхования ответственности застройщиков. Прежде чем перейти к исследованию деятельности компенсационного фонда, необходимо проанализировать ошибки, допущенные при попытке создания качественного способа защиты дольщиков в виде страхования ответственности застройщиков. Это наиболее наглядная иллюстрация того, как законодатель вынужденно переходит от частноправовых способов защиты прав дольщиков к аналогичным по сути, но уже публично-правовым способам защиты. Федеральным Законом от 30 декабря 2012г. № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»<sup>303</sup> (далее по тексту – Закон № 294 –ФЗ) внесены изменения в Закон об участии в долевом строительстве, Закон о банкротстве, Федеральный закон от 29.11.2007г № 286-ФЗ «О взаимном страховании»<sup>304</sup> и некоторые кодексы.

Закон № 294 – ФЗ предусмотрел возможность застройщикам застраховать свои риски, сама идея страхования предусматривает исключение недобросовестных застройщиков на этапе до начала продаж покупателям.

Рассмотрим изменения законодательства в области регулирования отношений участия в долевом строительстве. До действия Закона № 294-

---

<sup>303</sup> Российская газета. N 3.11.01.2013.

<sup>304</sup> Российская газета. N 271. 04.12.2007.

ФЗ обеспечение исполнения обязательств застройщиком предусматривалось двумя способами: залог и поручительство. Согласно нормам Закона № 294-ФЗ выполнение обязательств застройщиком гарантируется также страхованием гражданской ответственности.

При правовой оценке страхования гражданской ответственности застройщика отметим, что согласно подп. 10 п.4 ст. 16 Закон № 218-ФЗ положения Закона об участии в долевом строительстве о гражданской ответственности застройщика признаны утратившими силу.

Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве может обеспечиваться страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения (п. 26 ст.25 Закон № 218-ФЗ).

Закон № 218-ФЗ, так же как и Закон об участии в долевом строительстве, предусматривает для застройщика два пути страхования:

1. Участие застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков. Задачей Общества взаимного страхования ответственности застройщиков является предоставление членам объединения наиболее качественных услуг по страхованию за адекватную страховому риску цену.

Согласно п. 3 ст. 3 Закона о взаимном страховании, общество обязуется при наступлении страхового случая произвести страховую выплату члену общества, уплатившему страховую премию (страховые взносы), или выгодоприобретателю в порядке и в сроки, которые установлены договором страхования и (или) правилами страхования. Пунктом 3 ст.7 Закона о взаимном страховании предусмотрено, что члены общества солидарно несут субсидиарную ответственность по страховым обязательствам общества в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов общества. Указанная субсидиарная

ответственность означает, что в случае невнесения членом общества дополнительного взноса каждый другой член общества обязан внести часть такого дополнительного взноса пропорционально причитающейся к получению от члена общества страховой премии. Таким образом, если участник- застройщик не внесет свой дополнительный взнос, то остальные будут обязаны его восполнить пропорционально размеру своей страховой премии (страхового взноса). Абсолютно справедливым в этой связи является замечание А.В. Асташкиной: «Это означает, что размер страховых взносов участников должен быть изначально достаточно высоким, так как при наличии массовых страховых случаев по итогам года значительно увеличится и сумма дополнительных взносов. Следовательно, с одной стороны, недобросовестный застройщик всегда может рассчитывать на помощь Общества и не выполнять свои обязательства, а с другой стороны, Общества, учитывая все риски строительной деятельности, должно быть готово практически в любой момент осуществить выплату значительных по объему денежных сумм, что зачастую недоступно для большинства застройщиков – потенциальных участников ОВСГОЗ (Общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщика), за исключением самых крупных»<sup>305</sup>. Застройщики не желают участвовать в таком ОВС, т.к. верно отмечает директор саморегулируемой организации «Объединение строителей Санкт-Петербурга», что добросовестные застройщики не хотят отвечать за ненадежных застройщиков<sup>306</sup>.

2. Заключение договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией.

---

<sup>305</sup> Асташкина А.В. Особенности страхования гражданской ответственности застройщика// Вестник Белгородского юридического института МВД России. 2014. № 2-1. С.29—33.

<sup>306</sup> Застройщики переложат новые затраты на дольщиков. [Электронный ресурс]: Режим доступа:URL: <http://www.bn.ru/articles/2014/04/13/141524.html> дата обращения: 15.04.2016.

Страховая организация должна отвечать требованиям к страховым организациям, изложенными в подп. подп. а-е подп. 2 п. 26 ст. 25 Закона № 218-ФЗ. А именно,

- а) осуществлять страховую деятельность не менее пяти лет;
- б) иметь собственные средства в размере не менее чем один миллиард рублей, в том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 миллионов рублей;
- в) не иметь предписаний Центрального банка Российской Федерации о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности;
- г) не иметь оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации;
- д) не иметь решения Центрального банка Российской Федерации (Банка России) о назначении временной администрации страховой организации;
- е) не иметь решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства.

В случае, если застройщик выбрал страхование в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств по передаче жилого помещения по договору, то он до государственной регистрации договора, заключенного с первым участником долевого строительства, за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору.

Застройщик обязан довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения об обществе

взаимного страхования или о страховой организации (далее - страховщик), которые осуществляют страхование гражданской ответственности застройщика.

Выгодоприобретателями по договору страхования являются участники долевого строительства, а именно: граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций).

Страховым случаем по договору является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве, а именно по передаче жилого помещения. Подтверждением наступления страхового случая являются:

1) вступившее в законную силу решение суда об обращении взыскания на предмет залога или

2) решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, а также выписка из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

Страховым является совершившееся событие, с наступлением которого возникает обязанность страховщика произвести страховую выплату страхователю, застрахованному лицу, выгодоприобретателю или иным третьим лицам (п. 2 ст. 9 Закон РФ от 27.11.1992 № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации»<sup>307</sup>).

Мы считаем, что требование законодателя подтверждать наступление страхового случая решениями судов по названной в статье Закона об участии в долевом строительстве узкой категории дел является не совсем удачным. Из этого следует, что получить страховое возмещение участник долевого строительства может только, при обращении взыскания на предмет залога или при объявлении застройщика банкротом, в остальных

---

<sup>307</sup> Российская газета. N 6. 12.01.1993.

случаях предъявление участником долевого строительства требования о возмещении не представляется возможным.

При этом договор страхования должен обеспечивать право выгодоприобретателя на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения (п. 9 ст. 15.2 Закона об участии в долевом строительстве). Получается, что если судебное дело об обращении взыскания на предмет залога или о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства не закончится к истечению двух годичного срока, то участник долевого строительства лишится не только жилья, но и возможности компенсировать убытки.

Более того, законодатель указывает не на любой судебный акт, а только на вступивший в законную силу, не предполагая возможности отмены судебного постановления либо в кассационном порядке, либо в порядке надзора. Судебный акт вообще не может быть элементом страхового случая<sup>308</sup>, судебный акт не создает ответственность, но лишь подтверждает ее<sup>309</sup>.

В обоснование нашей позиции о недопустимости подтверждения наступления страхового случая являются положения абз. 2 п. 12 Постановление Пленума Верховного суда РФ от 27 июня 2013 г. № 20 «О применении судами законодательства о добровольном страховании имущества граждан»<sup>310</sup>, страховой случай включает в себя опасность, от которой производится страхование, факт причинения вреда и причинную связь между опасностью и вредом и считается наступившим с момента причинения вреда. Применительно к отношениям долевого строительства опасностью является неисполнение или ненадлежащее исполнение

---

<sup>308</sup> Там же

<sup>309</sup> Фогельсон Ю.Б. Страхование: теоретические основы и практика применения. М.: Норма, 2012. С. 150 - 152.

<sup>310</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ", N 8, август, 2013

застройщиком своих обязанностей по договору участия долевого строительства. Как следует из приведенного выше Постановления Пленума Верховного Суда РФ, суды считают, что для взыскания страхового возмещения необходимо установить факт причинения вреда, опасность от которой производится страхование и наличие причинно-следственной связи.

В целях защиты прав участников долевого строительства необходимо исключить требование законодателя о подтверждении факта наступления страхового случая судебными постановлениями, так как для взыскания страхового возмещения необходимо установить факт нарушения застройщиком своих обязательств по договору. Не является секретом, что страховые компании не спешат производить выплату страхового возмещения при наступлении страхового случая, из чего следует, что существующая формулировка статьи Закона об участии в долевом строительстве, не только «отодвигает» по времени получение участником долевого строительства страхового возмещения, но и позволяет страховым компаниям отсрочить выплату, пользуясь при этом деньгами страхователей.

Целесообразно внести изменения в п.35 ст. 26 Закона № 218 –ФЗ, исключив слова «подтвержденные одним из следующих документов:

- 1) вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога;
- 2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований».

На наш взгляд, подтверждением наступления страхового случая – неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком своих обязательств по договору строительства, являются требования о возмещении убытков в связи с передачей объекта долевого

строительства участникам долевого строительства и/или невозврата привлеченных денежных средств вследствие невозведения соответствующего объекта долевого строительства.

Законодатель предусмотрел гарантии защиты участников долевого строительства, расторжение договора страхования по соглашению сторон, односторонний отказ от исполнения договора страхования допускаются только с согласия выгодоприобретателя по договору страхования. При этом расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования.

При этом застройщик обязан заключить другой договор страхования в течение пятнадцати дней с даты расторжения или досрочного прекращения договора страхования. В случае отзыва лицензии на осуществление добровольного имущественного страхования у страховой организации, с которой застройщиком заключен договор страхования, или назначения в такой страховой организации временной администрации застройщик в течение пятнадцати дней с даты отзыва лицензии или назначения временной администрации страховой организации в зависимости от того, какое из событий наступило ранее, обязан заключить договор страхования с другой страховой организацией или участвовать в обществе взаимного страхования либо заключить договор поручительства.

Следует отметить, что несмотря на то, что положения Закона об участии в долевом строительстве о страховании ответственности застройщиков признаны утратившими силу, страховщики доведут уже заключенные по новостройкам договоры до истечения их срока.

За 2016 год в Общество вступило 105 строительных компаний, что увеличило количество его членов до 433. При этом за весь отчетный период было заключено 58 658 договоров страхования по более, чем 1,8 тыс.

строительным объектам. Такой показатель превысил результаты 2015 года почти в 4 раза<sup>311</sup>.

С начала 2017 года «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» («ПОВС застройщиков») заключило свыше 29,5 тысяч договоров страхования с 258 строительными компаниями<sup>312</sup>.

«Общество продолжает вести свою деятельность в полном объеме, заключая договоры страхования согласно букве закона. На сегодняшний день нами застраховано свыше 2 тыс. объектов по более чем 73,5 тыс. договорам страхования. В настоящий момент срок окончания действия ряда договоров НКО «ПОВС застройщиков» - май 2022 года. С началом работы нового механизма «ПОВС застройщиков» не будет расформировано, а дальнейшее направление деятельности будет определено на общем собрании членов Общества», - заверил председатель правления НКО «Потребительское общество взаимного страхования застройщиков» А. Ручьев<sup>313</sup>.

Для целей настоящего исследования проанализируем способы обеспечения исполнения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства в зарубежном законодательстве. Опыт зарубежного законодательства в этом сегменте достоин анализа для возможного применения в той или иной степени в российской практике.

Например, в Англии, Франции, Италии, Испании и др. в качестве способа обеспечения надлежащего исполнения обязательств застройщиком перед участниками долевого строительства является банковская гарантия.

---

<sup>311</sup> Данные статистики//[Электронный ресурс].Режим доступа: <http://www.ovsz.ru/press-center/news>. Дата обращения:01.09.2018.

<sup>312</sup> Данные статистики // [Электронный ресурс].Режим доступа: <http://www.ovsz.ru/press-center/news/press/interfaks-zaklyuchennyye-s-dolshchikami-strakhovye-dogovory-budut-deystvovat-do-kontsa-sroka>. Дата обращения:01.09.2018.

<sup>313</sup> Интервью А. Ручьева // [Электронный ресурс].Режим доступа: <http://www.ovsz.ru/press-center/news/press/interfaks-zaklyuchennyye-s-dolshchikami-strakhovye-dogovory-budut-deystvovat-do-kontsa-sroka/> Дата обращения:01.09.2018.

Обязательное страхование ответственности за объект строительства во Франции называется «десенналь». Регулируют отношения десенналь Закон от 04.01.1978 № 78-12<sup>314</sup>. Объектом страхования являются: ответственность застройщика за возможное нарушение устойчивости возводимого здания в течение 10 лет с даты сдачи объекта и сам объект строительства. В основе страхования лежит принцип презумпции ответственности строителей за нарушение устойчивости здания.

В такой ситуации строительная компания обеспечивает защиту объекта строительства с начального цикла и до гарантийного цикла его эксплуатации<sup>315</sup>.

Страховая сумма включена в стоимость объекта недвижимости, ее оплачивает застройщик. Страховая сумма в «десенналь», как правило, равна половине стоимости возводимого объекта недвижимости. По российскому законодательству она устанавливается по соглашению сторон. На наш взгляд, можно использовать опыт французского законодателя и установить правило, согласно которому страховая сумма устанавливается по соглашению сторон, но не ниже половины стоимости объекта долевого строительства.

Далее перейдем к исследованию нового специального способа правовой защиты участников долевого строительства публично-правового характера - компенсационному фонду.

Закон № 218-ФЗ предусмотрел новый специальный способ защиты прав участников долевого строительства, а именно создание фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства (далее по тексту – Фонд). С целью комплексного и всестороннего исследования правового анализа способов защиты прав и законных интересов участников долевого

---

<sup>314</sup> Закон Франции от 04.01.1978 № 78-12//[Электронный ресурс].Режим доступа: <https://wiseeconomist.ru/poleznoe/76700-obyazatelnoe-strahovanie-otvetstvennosti-obekt-stroitelstva-francii> Дата обращения:01.09.2018.

<sup>315</sup>Горбунова Е.Н. Правовое регулирование прав участников долевого строительства: дис. ...канд.юрид.наук. - М., 2014. С.91.

строительства, в настоящем параграфе мы проведем исследование этого новшества законодателя.

«Этот фонд поможет завершить строительство или возместить дольщикам вложенные средства, если сам застройщик обанкротился, но при этом уплатил обязательные отчисления в компенсационный фонд»<sup>316</sup>, — заявил Медведев на заседании Правительства 16 октября 2017г.

По словам бывшего Министра строительства и ЖКХ М.Меня: «Нынешнее страхование не защищает участников долевого строительства. С 1 января 2017 года в отношении новых объектов строительства застройщики будут делать взносы в Фонд защиты прав граждан. Работа Фонда повысит инвестиционную привлекательность принципа ДДУ. Это гарантия минимизации рисков, в отличие от нынешней системы, где страхование не работает»<sup>317</sup>.

Среди правоведов единого мнения о целесообразности создания Фонда не сложилось.

Так, например, по мнению одних ученых, создание компенсационного фонда застройщиков «самой эффективной из предложенных законодателем мер. При обоснованных размерах взносов и правильной организации эта мера позволит избежать проблемы "обманутых дольщиков" в будущем. Компенсационный фонд будет защищать права дольщиков также надежно, как защищает права вкладчиков Агентство по страхованию вкладов»<sup>318</sup>.

В науке существует и противоположное мнение согласно, которому «результатом поправок станут дополнительные административные и финансовые ограничения деятельности застройщиков, что само по себе не

---

<sup>316</sup> Заявление Председателя Правительства Д.А. Медведева//[Электронный ресурс].Режим доступа: <http://eaomedia.ru/news/630968/> Дата обращения:01.09.2018.

<sup>317</sup> Интервью бывшего Министра строительства и ЖКХ М.Меня //[Электронный ресурс].Режим доступа:<https://дом.рф/2016/12/08/fond-zashhity-prav-grazhdan-uchastnikov-dolevogo-stroitelstva-sozdana-baze-aizhk/> Дата обращения:01.09.2018.

<sup>318</sup> Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее// Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6 (189). С.64-74.

имеет самостоятельной ценности»<sup>319</sup>. По нашему мнению, компенсационный фонд является специальным способом эффективной правовой защиты участников долевого строительства.

Следует отметить, что деятельность компенсационного фонда аналогична деятельности агентства по страхованию вкладов. Агентство по страхованию вкладов (далее по тексту – АСВ) действует на основании Федерального закона от 23 декабря 2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках РФ»<sup>320</sup> (далее по тексту – Закон № 177-ФЗ).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 7 декабря 2016 года № 1310 «О защите прав граждан - участников долевого строительства» создана некоммерческая организация «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»<sup>321</sup> (далее по тексту – Фонд).

Положения Федерального закона от 03 июля 2016 № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>322</sup> регулируют создание и деятельность Фонда.

Причины создания и цели деятельности Агентства схожи с причинами создания компенсационного фонда. Система страхования вкладов создана для защиты прав и законных интересов вкладчиков, для стимулирования развития банковской системы, для обеспечения стабильности банковской деятельности; компенсационный фонд создан для правовой защиты прав участников долевого строительства, для обеспечения стабильности в области долевого строительства жилья.

Согласно ст. 34 Закона № 177-ФЗ Фонд обязательного страхования вкладов формируется за счет: 1) страховых взносов, уплачиваемых коммерческими банками; 2) пеней за несвоевременную и (или) неполную

---

<sup>319</sup> Щербатова Т.В. Анализ изменений законодательства в сфере долевого строительства: тенденции и перспективы развития// Новая наука: проблемы и перспективы. 2016. № 121-2. С.286-291.

<sup>320</sup> Российская газета. N 261. 27.12.2003.

<sup>321</sup> Российская газета. N 286. 16.12.2016.

<sup>322</sup> Российская газета. N 152. 13.07.2016.

уплату страховых взносов; 3) средств федерального бюджета и иных источников, предусмотренных либо не запрещенных законодательством РФ. Далее мы исследуем источники формирования компенсационного фонда, заранее отметим, что фонд формируется за счет взносов застройщиков, что аналогично формированию фонда страхования вкладов - взносы коммерческих банков.

Страховые взносы едины для всех банков, обязанность уплаты возникает в момент внесения банка в реестр банков и прекращается после отзыва лицензии. Первым расчетным периодом для уплаты страховых взносов признается период со дня внесения банка в реестр банков до дня окончания календарного квартала включительно, в котором банк был внесен в реестр банков, Расчетная база для исчисления страховых взносов (далее - расчетная база) определяется как средняя хронологическая за расчетный период ежедневных балансовых остатков на счетах по учету вкладов.

Создание и деятельность фонда страхования вкладов направлено на то, чтобы вкладчик смог получить деньги, в пределах установленной суммы, даже, если банк не сможет выполнить свои обязательства по возврату денежных средств. Целью деятельности Фонда является защита прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве.

Формирование компенсационного фонда должно будет заменить не оправдавшую себя систему страхования ответственности застройщика; безусловно, введение подобного механизма повысит профессионализм застройщика и даст больше гарантии дольщикам, что их жилье будет построено и сдано в эксплуатацию в установленные сроки<sup>323</sup>.

---

<sup>323</sup> Закупень Т.В. Проблемы реализации прав обманутых дольщиков при осуществлении многоэтажного строительства//Вестник арбитражной практики. 2017.№6.

Основными функциями Фонда являются:

- формирование фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, а также имущества, приобретенного за счет размещения и инвестирования денежных средств фонда;

- контроль за поступлением взносов застройщиков в компенсационный фонд;

- осуществление за счет средств компенсационного фонда выплаты возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве при банкротстве застройщика;

- взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и застройщиками;

От имущества Фонда обособляется компенсационный фонд, по компенсационному фонду ведется обособленный учет, на имущество, составляющее компенсационный фонд, не может быть обращено взыскание по обязательствам Фонда.

Застройщики осуществляют обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд с 1 января 2017 г. в отношении объектов недвижимости, если государственная регистрация договора участия в долевом строительстве таких объектов недвижимости с первым участником долевого строительства осуществляется после 1 января 2017 г.

Размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

При банкротстве застройщика средства компенсационного фонда используются:

а) на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства;

б) на оказание финансовой помощи застройщику в целях завершения строительства объекта недвижимости и исполнения обязательств по

передаче жилых помещений в указанном объекте недвижимости участникам долевого строительства.

В случае введения процедуры банкротства в отношении застройщика, решение о выплате денежной компенсации или о завершении строительства дома будет принято участниками долевого строительства самостоятельно на общем собрании, которое будет организовано конкурсным управляющим. Принятое решение направляется в Фонд, после чего будут проведены все необходимые процедуры, установленные законодательством. Следует отметить, что согласно п. 71 ст.217 НК РФ, возмещение, полученное физическим лицом-дольщиком за счет средств компенсационного фонда, освобождено от налогообложения.

По словам бывшего главы Министерства строительства и ЖКХ М. Меня, аккумулированные в фонде средства будут направляться в первую очередь на достройку проблемных объектов, в 2018 году их объем может достичь 3,5-4,5 миллиарда рублей<sup>324</sup>.

Фонд, так же как и АСВ имеет похожую организационную структуру, что так же сближает их статус. Управление - это вид деятельности, которая совершается для достижения общественно-полезных целей.

Высшим органом управления АСВ является Совет директоров, в состав которого входят представители Правительства РФ, представители ЦБ РФ и генеральный директор.

Высшим органом управления публично-правовой компании является наблюдательный совет, в состав которого входят: председатель наблюдательного совета единого института развития в жилищной сфере, генеральный директор единого института развития в жилищной сфере, два представителя Правительства Российской Федерации, два представителя Федерального Собрания Российской Федерации (по одному представителю от каждой палаты Федерального Собрания Российской

---

<sup>324</sup> Интервью бывшего Министра строительства и ЖКХ М.Меня // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://riarealty.ru/news/20170809/408829409.html> Дата обращения: 01.09.2018

Федерации) и генеральный директор Фонда, являющийся членом наблюдательного совета Фонда по должности.

Таким образом, в состав АСВ и в состав Фонда входят представители публичной власти, что является доказательством публично-правовой природы и АСВ и Фонда.

Эффективность деятельности Фонда покажет время. Однако, на наш взгляд, такое нововведение законодателя удобно, прежде всего, застройщикам. Им не надо страховать каждый договор участия в долевом строительстве или заключать договор поручительства с банком, достаточно перечислить определенный процент сделки в компенсационный фонд.

В связи с тем, что в настоящей части нашего исследования мы проводим аналогию деятельности Фонда и АСВ, обратимся положительным результатам деятельности АСВ. Деятельность АСВ заложила функциональные основы защиты вкладов физических лиц, вклады у физических лиц могут принимать только банки, участвующие в системе обязательного банковского страхования вкладов. В случае банкротства банка вкладчик получит вклад полностью или частично, при этом источником выплат является фонд страхования вкладов, формируемый в основном за счет отчислений вкладчиков.

Деятельность компенсационного фонда так же направлена на защиту прав участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве

Выделим наиболее спорные, на наш взгляд, положения в деятельности компенсационного фонда:

- вопрос о том, какой вариант более выгоден участнику долевого строительства: получение возмещения или достройка жилого объекта, решает правление фонда. По нашему мнению, участник долевого строительства вкладывает денежные средства в строительство объекта

недвижимости с целью получить объект недвижимости в натуре, а не с целью вернуть денежные средства;

- площадь жилья, за которое возвращаются деньги из компенсационного фонда участников долевого строительства, не должна превышать 120 м<sup>2</sup>. (п.2 ст. 13 Закона № 218-ФЗ). Таким образом, по непонятным причинам, покупателей больших квартир законодатель поставил в невыгодное положение по отношению с другими покупателями.

Итоги параграфа:

1. Законодатель предусматривает для застройщика два пути страхования: участие застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков и заключение договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией.

2. Целесообразно внести изменения в п.35 ст. 26 Закона № 218 –ФЗ, исключив слова «подтвержденные одним из следующих документов:

1) вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога;

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований».

Подтверждением наступления страхового случая – неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком своих обязательств по договору строительства, являются требования о возмещении убытков в связи с непередачей объекта долевого строительства участникам долевого строительства и/или невозврата привлеченных денежных средств вследствие невозведения соответствующего объекта долевого строительства.

3. Законодатель предусмотрел новые предупредительные способы защиты прав участников долевого строительства, а именно создание фонда защиты прав граждан –участников долевого строительства, признав утратившими силы нормы Закона об участии в долевом строительстве о страховании гражданской ответственности и поручительства банка. Создан новый специальный способ правовой защиты участников отношений долевого строительства.

4. Целью деятельности Фонда является защита прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве.

5. При банкротстве застройщика средства компенсационного фонда используются:

а) на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства;

б) на оказание финансовой помощи застройщику в целях завершения строительства объекта недвижимости и исполнения обязательств по передаче жилых помещений в указанном объекте недвижимости участникам долевого строительства.

6. Недоработанными, на наш взгляд, являются положения:

- вопрос о том, какой вариант более выгоден участнику долевого строительства: получение возмещения или достройка жилого объекта, решает правление фонда;

- площадь жилья, за которое возвращаются деньги из компенсационного фонда участников долевого строительства, не должна превышать 120 м<sup>2</sup>. (п.2 ст. 13 Закона № 218-ФЗ). Таким образом, покупателей больших квартир законодатель поставил в невыгодное положение.

## §2. Административная и уголовная ответственность застройщика

Нами определены способы защиты прав участников долевого строительства, предусмотренные гражданским законодательством РФ. Для того, чтобы исследование было всесторонним считаем необходимым предложенную классификацию расширить, предусмотрев дополнительные основания – в зависимости от отрасли права, регуливающей защиту участников долевого строительства. В соответствии с п. 2.2 ст. 1 Закона об участии в долевом строительстве, лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных Законом об участии в долевом строительстве, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Применительно к данной статье под категорией «законодательство РФ» подразумеваются нормы административного и уголовного права, положения которых направлены на поддержание правопорядка в исследуемой области общественных отношений и предупреждение преступлений и правонарушений. Установление административной ответственности за нарушение законодательства об участии в долевом строительстве является важной формой правового регулирования в данной области, стимулирующей застройщиков не нарушать права участников долевого строительства<sup>325</sup>, однако административные меры за все время существования долевого строительства не смогли решить проблему появления новых обманутых дольщиков<sup>326</sup>, права участников долевого строительства продолжают нарушаться, и проблемы их защиты не теряют своей актуальности<sup>327</sup>.

---

<sup>325</sup> Ячменев Г.Г. Административная ответственность за нарушение законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов (судебно-арбитражная практика применения части 2 статьи 14.8, статьи 14.28 и части 4 статьи 19.5 КоАП РФ)// Арбитражные споры. 2012. № 1.

<sup>326</sup> Горбунова Е.Н. Правовое регулирование прав участников долевого строительства: дис. ...канд.юрид.наук. - М., 2014. С.51.

<sup>327</sup> Там же. С.52

В соответствии со ст. 23 Закона об участии в долевом строительстве контроль (надзор) в области долевого строительства осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ, на территории которого осуществляется строительство.

Заслуживающей внимания, но не соответствующей сложившейся практике, является точка зрения Л.К. Теняковой, считающей, что «придерживаясь теории разграничения понятий «контроль» и «надзор», предлагается под категорией «контроль в сфере жилищного строительства» понимать деятельность уполномоченных органов, направленную на осуществление систематических проверок: соблюдения субъектами строительной деятельности требований действующего законодательства; качества строительных работ; сохранения градостроительной эстетики; выполнения социально значимых проектов и т.д. Под категорией «строительный надзор» предлагается понимать деятельность уполномоченных органов в отношении неподчиненных им субъектов, выражающуюся в проверке соблюдения законности в сфере жилищного строительства субъектами строительной деятельности, соответствующими государственными органами и должностными лицами»<sup>328</sup>. Так органы прокуратуры никогда не осуществляли строительный надзор.

Функциональным органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим функции по организации государственного контроля и надзора соблюдения в городе Москве законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в силу п. 1, 4.2, 4.3 Положения о Комитете города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 26 апреля 2011 № 157-ПП,

---

<sup>328</sup> Тенякова Л.К. Административно-правовое регулирование деятельности коммерческих организаций-застройщиков в сфере жилищного строительства: дис. ...канд.юрид.наук. -Ростов-на-Дону, 2010. С.130.

является Москомстройинвест<sup>329</sup>; в Ростовской области функции регионального государственного строительного надзора, а также контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости, в соответствии с п. 1 Положения о региональной службе государственного строительного надзора в Ростовской области, утвержденного Постановлением Правительства Ростовской области от 15 декабря 2011г. № 230<sup>330</sup>; аналогичные организации созданы в других городах. Согласно п.9 ч.6 Закона об участии в долевом строительстве контролирующий орган направляет лицам, привлекающим денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, предписания об устранении нарушений требований действующего законодательства РФ.

Задача государственного надзора в области отношений долевого строительства жилья состоит в предупреждении, выявлении и пресечении допущенных застройщиком нарушений соответствия выполняемых работ требованиям не только технических регламентов, но и соответствия их действий нормам действующего законодательства в области защиты прав участников долевого строительства.

Контролирующие органы вправе привлекать застройщиков к административной ответственности. Административная ответственность является превентивным специальным способом публично-правового характера. Административная ответственность застройщиков за нарушение прав участников долевого строительства установлена ст. 14.28 КоАП РФ. В соответствии со ст. 2.10 КоАП РФ, юридические лица являются субъектами административной ответственности, таким образом,

---

<sup>329</sup>Постановление Правительства Москвы от 26 апреля 2011 № 157-ПП//[Электронный ресурс].Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/537905970> Дата обращения 25.12.2016. Дата обращения: 25.12.2016.

<sup>330</sup>Постановление Правительства Ростовской области от 15 декабря 2011г. № 230//[Электронный ресурс].Режим доступа:<http://www.lawsrf.ru/region/documents/1331828/> Дата обращения: 25.12.2016

застройщики при совершении действий, нарушающих права участников долевого строительства, содержащих в себе признаки состава административного правонарушения, являются субъектами административной ответственности.

Юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых КоАП или законами субъекта РФ предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению (ч. 2 ст.2.1 КоАП РФ).

Состав правонарушения, предусмотренного ч.1 ст. 14.28 КоАП РФ, предусматривает ответственность за:

- привлечение денежных средств участника долевого строительства лицом, не имеющим на это права и (или) привлекающим денежные средства граждан в нарушение требований, установленных п.2 ст.1 Закона об участии в долевом строительстве, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния;

- опубликование в средствах массовой информации и (или) размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования застройщиком проектной декларации (в том числе вносимых в нее изменений), содержащей неполную и (или) недостоверную информацию, предоставление застройщиком неполной и (или) недостоверной информации, опубликование, размещение или предоставление которой предусмотрено законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно нарушение сроков опубликования и (или) размещения проектной декларации либо вносимых в нее изменений.

Согласно ст. 19 Закона об участии в долевом строительстве проектная декларация включает в себя информацию о застройщике, информацию о

проекте строительства. Административным правонарушением, предусмотренным ч.2 ст.14.28 КоАП, может быть:

- недостоверные сведения застройщика в проектной декларации относительно своего финансово-экономического состояния (размер кредиторской и дебиторской задолженностей)<sup>331</sup>;

- неверно указана информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объектов недвижимости в эксплуатацию<sup>332</sup>. Мы считаем, что такая норма носит односторонний характер. На наш взгляд, застройщики обязаны предоставлять информацию о себе и проекте строительства не любому обратившемуся, а ограниченному кругу лиц. В данном случае, благие задумки законодателя по защите прав дольщиков фактически делают беззащитным и застройщика<sup>333</sup>;

- непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль в области долевого строительства объектов недвижимости, отчетности, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме. В соответствии с п. 2 Правил представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, утвержденными Постановлением Правительства № 645 от 27 октября 2005г.<sup>334</sup>, застройщик ежеквартально представляет в уполномоченный орган отчетность об

---

<sup>331</sup> Постановление Верховного Суда РФ от 25.07.2016 N 305-АД16-6649 по делу N А40-149133/2015// [Электронный ресурс].Режим доступа:СПС «Консультант плюс. Дата обращения:06.07.2016.

<sup>332</sup> Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.09.2016 N Ф05-12989/2016 по делу N А40-4712/16// Бумажный носитель; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.08.2016 N Ф05-12005/2016 по делу N А40-4720/2016//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 05.09.2017.

<sup>333</sup> Тенякова Л.К. Административно-правовое регулирование деятельности коммерческих организаций-застройщиков в сфере жилищного строительства: дис. ...канд.юрид.наук. -Ростов-на-Дону, 2010. С.58.

<sup>334</sup> Российская газета. N 250.09.11.2005.

осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства; отчетность представляется не позднее 30 дней после окончания отчетного квартала, за исключением отчетности за IV квартал, которая представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 90 дней после окончания IV квартала. Действиями, входящими в состав правонарушения, предусмотренного ч.3 ст. 14.28 КоАП, являются: предоставление документов и форм, входящих в состав отчетности, не подписанных директором<sup>335</sup>; неверное указание срока окончания строительства и ввода в эксплуатацию жилого дома, отсутствие справки с указанием оснований расторжения договора участия в долевом строительстве<sup>336</sup>; представление отчетности, содержащей недостоверные сведения об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого<sup>337</sup> и др.;

- непредставление лицом застройщиком в установленный срок в орган, осуществляющий региональный государственный контроль в области долевого строительства документов, которые необходимы для осуществления указанного регионального государственного контроля, а равно представление таких документов не в полном объеме или недостоверных сведений (перечень таких документов устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации). Перечень сведений и документов, необходимых для осуществления

---

<sup>335</sup> Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 22.10.2015 N Ф02-5661/2015 по делу N А19-1021/2015//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 05.09.2017.

<sup>336</sup> Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23.09.2014 по делу N А45-575/2014//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 05.09.2017.

<sup>337</sup> Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 17.11.2016 N Ф06-13883/2016 по делу N А06-2805/2016//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 05.09.2017.; Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2015 N 10АП-4390/2015 по делу N А41-71135/14//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 05.09.2017.; Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.05.2015 N 09АП-12997/2015 по делу N А40-209751/14//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 05.09.2017.

контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

- непредставление лицом, обеспечивающим исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, в установленный срок в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, информации о расторжении или досрочном прекращении договора страхования и (или) досрочном прекращении поручительства.

Кроме того, застройщик может быть привлечен к административной ответственности за следующие правонарушения:

- продажа товаров, выполнение работ либо оказание населению услуг ненадлежащего качества или с нарушением установленных законодательством РФ требований (ст. 14.4 КоАП РФ);

- обман потребителей (ст. 14.7 КоАП РФ);

- нарушение иных прав потребителей (ст. 14.8 КоАП РФ). Например, за включение в договор участия в долевом строительстве условий, ущемляющих законные права участников долевого строительства (ч.2 ст. 14.18 КоАП). Для целей настоящего научного исследования, считаем необходимым проанализировать судебную практику, с целью установить, включение каких условий в договор участия в долевом строительстве суды квалифицируют, как ущемление законных прав граждан - участников долевого строительства, заключивших договоры исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Постановлением ФАС Волго-Вятского округа от 03 ноября 2009 по делу № А79-5960/2009<sup>338</sup> признано нарушающим права участника долевого строительства «условие о расторжении договора застройщиком в одностороннем порядке в случае

---

<sup>338</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 03.11.2009 по делу N А79-5960/2009 // [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС Консультант плюс. Дата обращения: 05.09.2017.

просрочки внесения взносов дольщиком более чем на 10 банковских дней, при этом дольщику возвращается фактически внесенные им денежные средства в месячный срок с момента заключения нового договора на данную квартиру с другим дольщиком, за вычетом одного процента от общего размера взноса, внесенного им на момент расторжения настоящего договора; условие расторжения договора по инициативе дольщика по причинам, не связанным со строительством дома, при этом возврат уплаченной суммы производится в месячный срок с момента заключения нового договора на данную квартиру с другим дольщиком за вычетом 1 процента от общего размера взноса, внесенного им на момент расторжения настоящего договора». Включение вышеназванных условий в договор участия в долевом строительстве признано судом правонарушением, предусмотренным ч.2 ст. 14.8 КоАП, в связи с тем, что «правовая природа удерживаемой суммы в данных пунктах договоров не конкретизирована, порядок ее расчета не приведен. Требование потребителя о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы в силу ст. 31 Закона о защите прав потребителей подлежит удовлетворению в десятидневный, а не месячный срок со дня предъявления соответствующего требования»<sup>339</sup>.

ФАС Западно - Сибирского округа Постановлением от 11 ноября 2010 по делу № А27-4278/2010 признал условием, нарушающим права участников долевого строительства, следующее условие договора: «в случае, если фактическая общая площадь квартиры после технической инвентаризации будет отличаться от проектной, указанной в договоре, в большую сторону, то она полностью принадлежит Участнику долевого строительства без дополнительной оплаты разницы; если в меньшую - то Застройщик не несет перед Участником долевого строительства ответственность за изменение площадей в меньшую сторону, а сумма внесенных Участником долевого строительства денежных средств

---

<sup>339</sup> Там же

перерасчету не подлежит». В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика, в том числе, соразмерного уменьшения цены договора (ч.2 ст.7 Закона об участии в долевом строительстве). На наш взгляд, суд пришел к правильному выводу, что такая формулировка договора ограничивает право участника долевого строительства на соразмерное уменьшение стоимости объекта недвижимости. «Формулировка указанного пункта о возможном расхождении данных фактического учета площади квартиры (по техническому паспорту) с проектными данными, указанными в договоре, где разница в стоимостном выражении возмещению не подлежит, нарушает права и законные интересы участника долевого строительства как потребителя»<sup>340</sup>;

- невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (ч. 4 ст. 19.5 КоАП РФ).

Далее следует остановиться на способах защиты прав участников долевого строительства, предусмотренных нормами уголовного законодательства РФ. Уголовная ответственность является превентивным специальным способом публично-правового характера.

Федеральным законом №-139 глава 22 УК РФ дополнена ст. 200.3. В соответствии с диспозицией ст.200.3 УК РФ, привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве на сумму,

---

<sup>340</sup> Там же

превышающую три миллиона рублей, влечет за собой привлечение виновных к уголовной ответственности.

Следует отметить, что до введения в действие вышеназванного закона, УК РФ не содержал норм, напрямую устанавливающих ответственность нарушителям в области долевого строительства. Однако нормы УК РФ активно применялись в указанной сфере, по результатам прокурорских проверок возбуждались уголовные дела по признакам составов преступлений, предусмотренных ст. ст. 159 (мошенничество), 171 (незаконное предпринимательство) УК РФ и т.п. Целью настоящего исследования не является подробный правовой анализ уголовно-правовой защиты участников долевого строительства. Однако считаем необходимым кратко проанализировать данный состав преступления. Применение ст. 200.3 УК РФ позволит обеспечить действенную защиту прав участников долевого строительства и разграничить данный состав преступления от преступления, предусмотренного ст. 159 УК РФ (мошенничество). В отличие от мошеннических действий указанная новелла уголовного закона признает оконченным преступлением «привлечение», а не «хищение» денежных средств<sup>341</sup>. При таких обстоятельствах незаконный застройщик привлекается к уголовной ответственности независимо от того, похитил он денежные средства или потратил их на строительные нужды<sup>342</sup>. ФЗ № 139, несомненно, имеет революционное значение, он расширил перечень способов защиты участников долевого строительства, криминализовав деяния застройщиков, нарушающих требование законодательства о долевом строительстве.

Однако, данная статья Уголовного кодекса имеет более выгодное положение не для дольщиков, а для застройщиков, потому что ранее их действия квалифицировали как мошенничество, совершенное группой лиц,

---

<sup>341</sup> Демьяненко В.А. Квалификация преступлений, связанных с нарушением требований законодательства об участии в долевом строительстве// Вестник Генеральной прокуратуры РФ. 2016. № 5 (55). С.98-101.

<sup>342</sup> Там же

в особо крупном размере или повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение, и эти действия относились к части четвертой статьи 159 УК РФ<sup>343</sup>. Мошенничество является тяжким преступлением, срок наказания достигает до 10 лет лишения свободы, а преступление, предусмотренное ст. 200.3 УК РФ является преступлением небольшой тяжести с уменьшением срока наказания (максимальный срок лишения свободы – 2 года).

---

<sup>343</sup> Князев Г.А., Сутурин М. А. Проблемы уголовной ответственности за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости//Тренды развития современного общества: управленческие, правовые, экономические и социальные аспекты. Сборник научных статей 6-й международной научно-практической конференции. Ответственный редактор Горохов А.А., -М.; Университетская книга. 2016. С. 73-75.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках поставленных целей в настоящей работе были комплексно исследованы вопросы правовой защиты прав участников долевого строительства.

Гарантированное Конституцией РФ право граждан на жилище реализуется посредством норм гражданского, предпринимательского, жилищного, административного и уголовного права.

Недостаточное финансирование строительства жилья государством, послужило причиной развития строительства на долевых началах, такой способ приобретения жилья и иной недвижимости является популярным в России.

Для правового регулирования отношений участия в долевом строительстве 30 декабря 2014 г. был принят Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Закон об участии в долевом строительстве ввел в хозяйственный оборот новый вид гражданского договора – договор участия в долевом строительстве. По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Закон об участии в долевом строительстве содержит определения основных понятий, а именно: застройщик и объект долевого строительства.

Автор пришел к выводу, что отсутствие в Законе об участии в долевом строительстве определения «участник долевого строительства» является пробелом законодательства, кроме того, в работе предложено наравне с категорией «участник долевого строительства» использовать категорию «дольщик». Автор сформулировал определение «участник долевого строительства (дольщик)».

В работе подтверждается общее мнение ученых о том, что договор участия в долевом строительстве является возмездным и двусторонним. Кроме того, автор не относит данный вид договора по моменту заключения ни к консенсуальным, ни к реальным. Моментом заключения договора участия в долевом строительстве является государственная регистрация.

В работе предложена и обоснована необходимость внести в Закон об участии в долевом строительстве изменения, наделив договор признаком публичности, предусмотрев невозможность изменения цены для граждан-участников договора, приобретающих жилье без цели предпринимательской деятельности.

Автор предлагает применять к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства для приобретения объекта недвижимости, без цели осуществления предпринимательской деятельности, законодательство РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом об участии в долевом строительстве.

Автором исследованы содержания правовых категорий: «способ защиты права» и «средство защиты», предложено определение категории «способ защиты участника долевого строительства».

Автором предложена квалификация способов защиты прав участников долевого строительства в зависимости от отрасли права, предусматривающей те или иные способы защиты.

Проведен подробный правовой анализ наиболее часто используемых способов защиты, сформулированы предложения по внесению изменений

в действующее законодательство с целью повышения эффективности правовой защиты прав участников долевого строительства.

Популярным способом защиты прав участников долевого строительства является взыскание неустойки. Сложившаяся судебная практика значительного снижения размера неустойки при рассмотрении дел о взыскании неустойки с застройщиков, способствует привлечению на рынок строительства жилья недобросовестных застройщиков, которые не заинтересованы в исполнении обязательств по строительству объектов недвижимости надлежащим образом, заведомо зная, что при нарушении сроков сдачи объектов недвижимости они могут рассчитывать на снижение размера ответственности. Автор обосновал позицию, при которой суды могут снижать размер законной неустойки, только в том случае, если объект строительства не введен в эксплуатацию с учетом иных исключительных обстоятельств, в целях сохранения платежеспособности застройщика.

У судов не сложилось единой практики по делам о взыскании убытков с застройщиков. Например, отсутствует единая позиция о возможности отнесения к убыткам арендной платы, в случае вынужденной аренды квартиры участником долевого строительства. Диссертантом предложено принимать во внимание целесообразность аренды квартиры, при этом учитывать количество проживавших в квартире и площадь арендуемого жилья.

Автором исследованы общие способы защиты прав участников долевого строительства. Одним из таких способов является залог. Сложной ситуацией на практике является конфликт интересов между участниками долевого строительства в случае обращения взыскания на земельный участок и объект незавершенного строительства, составляющие предмет залога, т.к. одна часть участников хотят получить объект долевого строительства, а другая – вернуть денежные средства и получить возмещение убытков. В настоящей работе предложено установить срок, в

течение которого участники обязаны направить заявление с указанием своего мнения застройщику, после истечения установленного срока для подачи заявления, произвести обработку мнений и выбрать вариант, получивший наибольшее число голосов участвовавших в опросе участников долевого строительства.

В настоящем исследовании проведен правовой анализ страхования ответственности застройщика, как способа правовой защиты участников долевого строительства. Автор предложил и обосновал исключение требования законодателя о подтверждении факта наступления страхового случая судебными постановлениями, так как для взыскания страхового возмещения необходимо установить факт нарушения застройщиком своих обязательств по договору. В настоящее время страховые компании не спешат производить выплату страхового возмещения при наступлении страхового случая, из чего следует, что существующая формулировка статьи Закона об участии в долевом строительстве, не только «отодвигает» по времени получение участником долевого строительства страхового возмещения, но и позволяет страховым компаниям отсрочить выплату, пользуясь при этом деньгами выгодоприобретателей.

Исследователь высказал свое мнение о деятельности Компенсационного фонда, указав, что такое нововведение законодателя удобно, прежде всего, застройщикам. Им не надо страховать каждый договор участия в долевом строительстве или заключать договор поручительства с банком, достаточно перечислить определенный процент сделки в Компенсационный фонд. При этом диссертант провел аналогию с деятельностью агентства по страхованию вкладов физических лиц.

Автор проанализировал новый предупредительный способ правовой защиты участников долевого строительства - предоставление денежных средств застройщику, при которой банк выдает застройщику целевой кредит на строительство, а участники долевого строительства вносят денежные средства на специальные эскроу счета, открытые в таком банке.

Автор пришел к выводу, что нормы Закона об участии в долевом строительстве о возможности привлечения денежных средств застройщиком с использованием счетов эскроу выгодны, в-первую очередь, банку, во-вторую очередь они выгодны добросовестному застройщику. Насколько эта модель выгодна для участника долевого строительства покажет практика применения этих норм. Использование счетов эскроу однозначно приведет к усилению правовой защиты участников долевого строительства и так же неизбежно повлечет за собой подорожание объектов недвижимости.

Реформа долевого строительства в ближайшие годы, безусловно, будет продолжена, но, чтобы двигаться в правильном направлении, необходимо обязательно учитывать опыт прошлых ошибок, четко понимать, почему тот или иной способ правовой защиты дольщиков оказался неэффективным или вообще не сработал.

В первую очередь для этой цели в настоящей работе и осуществлена гражданско-правовая характеристика отношений участия в долевом строительстве, изучены и сопоставлены доктринальные позиции всех ученых, занимающихся вопросами участия в долевом строительстве. Рассмотрена судебная практика по делам о защите прав участников долевого строительства. Выявлены недостатки и пробелы в правовом регулировании. Сформулированы предложения по внесению изменений в действующее законодательство РФ, регулирующего отношения участия в долевом строительстве.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.). // СЗ РФ. 2014. N 31. Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. –Режим доступа: <http://base.garant.ru/10164072/>. Дата обращения: 14.04.2015.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации// СЗ РФ. 2005. 3 января. N 1 (часть I) .
4. Жилищный кодекс Российской Федерации// Российская газета. N 1.12.01.2005.
5. Кодекс об административных нарушениях Российской Федерации// Российская газета. N 97. 06.05.2016.
6. Налоговый кодекс Российской Федерации // Российская газета. N 148-149. 06.08.1998.
7. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30 декабря 2004г.// Российская газета.31.12. 2014г.№ 292.
8. Федеральный закон «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления уголовной ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» от 01 мая .2016 № 139 –ФЗ// Российская газета.- 06.05.2016.-N 97.
9. Федеральный закон Российской Федерации от 01 июля 2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»// Российская газета N 145. 06.07.2018.

10. Федеральный закон от 18 июля 2006 г. № 111-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»// Российская газета. N 156. 20.07.2006.

11. Федеральный закон от 03 июля 2016г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»// Российская газета. N 149. 08.07.2016.

12. Федеральный закон от 03 июля 2016 № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»// Российская газета. N 152. 13.07.2016.

13. Федеральный закон от 30 декабря 2012г. № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»// Российская газета. N 271. 04.12.2007.

14. Федеральный закон «О взаимном страховании» № 286-ФЗ от 29.11.2007г// Российская газета. -2007. - N 271.

15. Федеральный закон «Об ипотеке» № 102-ФЗ от 16.07.1998г.// Российская газета. - 1998. - N 137.

16. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства» N 210-ФЗ от 12.07.2011 // Российская газета. 2011. N 153.

17. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» N 119-ФЗ от 17.06.2010// Российская газета. - 2010.- N 133.

18. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» № 39-ФЗ от 25.02.1999г.// СЗ РФ. 1999. № 9.Ст.1096.

19. Федеральный закон от 04 мая 2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»// Российская газета. N 97. 06.05.2011.

20. Федеральный закон «О защите прав потребителей» № 2300-1 от 07.02.1992// Российская газета. № 816.01.1996

21. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» N 127-ФЗ от 26.10.2002 // Российская газета. N 209-210. 02.11.2002.

22. Федеральный закон от 23 декабря 2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках РФ»// Российская газета. N 261. 27.12.2003.

23. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015г. № 218-ФЗ// Российская газета. - 2015 г. - N 156.

24. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 13.07.1997// Российская газета. 1997. N 145.

25. Закон РФ от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»// Ведомости СНД РФ и ВС РФ.13.05.1993. № 19. Ст. 683.

26. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года утверждена Распоряжением Правительства Российской Федерации от 17.11.2008 г. № 16-п// СЗ РФ. 2008. N 47. Ст. 5489.

27. Постановление Правительства «Об утверждении Правил представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства № 645 от 27.10.2005// Российская газета. -2005.- N 250.

28. Постановление Правительства РФ от 7 декабря 2016 года № 1310 «О защите прав граждан - участников долевого строительства» создана некоммерческая организация «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»// Российская газета. N 286. 16.12.2016.

29. Письмо Министерства экономического развития от 25.07.2011г. №Д23-3155//[Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://zakonbase.ru/content/base/187969/>.

30. Закон г. Москвы «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» N 29 от 14.06. 2006 г.// Ведомости Московской городской Думы. - 2006. - № 7. - Ст. 170.

31. Закон Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге» № 754-151 от 02.12.2015г.// Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга.- 2015.- N 36.

32. Положение о Комитете города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 26.04.2011 N 157-ПП//[Электронный ресурс].Режим доступа: <http://www.lawsrf.ru/region/documents/1331828>

33. Постановление Правительства г. Москвы от 8 августа 2017 г. № 517- ПП «Об учреждении Московского фонда реновации жилой застройки»// Вестник Мэра и Правительства Москвы. № 45. 15.08.2017.

34. Приказ Минстроя России от 20.12.2016 N 996/пр "Об утверждении формы проектной декларации"//[Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>.

35. Приказ Министерства экономического развития РФ от 17 ноября 2016г. № 724// [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС Консультант плюс.

36.Краткая Русская Правда // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.hrono.ru/dokum/1000dok/pravda72.php>.

37.Пространная Русская Правда//[Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://cito-web.yspu.org/link1/metod/met135/node17.html>

38. Гражданский кодекс РСФСР 1922// Собрание узаконений РСФСР.1922. № 71. Ст.904.

39. Гражданский кодекс РСФСР 1964г// Ведомости ВС СССР. 1964. №24. Ст. 407.

40. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик от 08 декабря 1961г.// Ведомости ВС СССР. - 1961. - № 50. - Ст.525.

41. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991г.// Ведомости СНД и ВС СССР. - 1991. - № 26. - Ст.733.

42. Декрет ВЦИК от 14 декабря 1917г. «О запрещении сделок с недвижимостью»// Собрание узаконений РСФСР. 1917г. N 10. Ст. 154.

43. Декрет ВЦИК от 20.08.1918г. «Об отмене частной собственности на недвижимости в городах» // [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС Консультант плюс.

44. Декрет Совета народных комиссаров РСФСР от 01 декабря 1919г.// Собрание узаконений РСФСР. 1919. № 62. Ст.571.

45. Положение СНК РСФСР «О государственных подрядах и поставках»// Собрание узаконений и распоряжений РКП. 1921.№ 69. Ст.659.

46. Постановление ВЦИК и СНК РСФСР «О порядке эксплуатации и использования жилищного фонда, принадлежащего местным советам, предприятиям промышленности и транспорта» от 20 августа 1928 года// Собрание узаконений РСФСР. 1928г. № 116. Ст. 724.

47. Постановление СНК СССР и ЦК ВКП (б) Постановления «Об улучшении строительного дела и об удешевлении строительства» от 11.02. 1936// Собрание Законов СССР.1936. № 9. Ст.70.

48. Постановление Совета Министров СССР № 973 от 24.12.1969г «Об утверждении Правил о договорах подряда на капитальное строительство» // Собрание Постановлений Правительства СССР. 1970. № 2. Ст.11.

49. Постановление ЦИК СССР и СНК СССР от 19 августа 1924г. «О жилищной кооперации»// Собрание законов СССР . 1924.№ 5. Ст. 60.

50. Положение «О мерах содействия строительству рабочих жилищ», утвержденное Постановлением ЦИК СССР и СНК СССР от 15 июня 1927г.// Собрание законов СССР.1927. № 36.Ст.369.

51. Постановление «О жилищной политике» ЦИК СССР и СНК СССР от 04 января 1928г.// Собрание законов СССР.1928. № 6.Ст.49.

52. Постановление «О сохранении жилищного фонда и улучшения жилищного хозяйства в городах» ЦИК СССР и СНК СССР от 17 октября 1937г.// Собрание законов СССР. 1937.№ 69. Ст. 314.

53. Постановление СНК СССР от 25 ноября 1937г. №2077 «О порядке ликвидации жилищных кооперативов и их союзов, передачи им домов, дач, предприятий и имущества и расчета с пайщиками»// Собрание законов СССР.1937.№74. Ст.360.

54. Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О развитии жилищного строительства в СССР» от 31 июля 1957г. № 931// Собрание Постановлений Правительства СССР . 1957. № 9. Ст.102.

55. Постановление Совета министров СССР «О жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации» № 320 от 20 марта 1958г.// Собрание Постановлений Правительства СССР. 1958. № 5. Ст. 47.

56. Постановление СНК РСФСР от 31.10.1939г. № 634 «Об утверждении примерных уставов жилищно-строительного и дачно-строительного кооперативов»// [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/ussr\\_4212.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_4212.htm)

57. Постановление Совета Министров РСФСР «О жилищно-строительных и дачно-строительных кооперативах» №1125 от 24 сентября 1958г.// Собрание Постановлений Правительства РСФСР. 1958.№ 13. Ст. 154.

58. Постановление Совета Министров РСФСР «Об индивидуальном и кооперативном жилищном строительстве в РСФСР» № 1395 от 05 октября 1962г. // Собрание Постановлений Правительства РСФСР. 1962.№ 21.Ст. 103.

59. Постановление Совета Министров РСФСР «Об утверждении примерного устава жилищно-строительного кооператива» № 1143 от 02 октября 1965г. // Собрание Постановлений Правительства РСФСР. 1965. № 23.Ст. 144.

60. Постановление Совета Министров «О дополнительных мерах по строительству молодежных жилых комплексов и кооперативных жилых домов для молодежи» № 628 от 05.07.1985г.// Собрание Постановлений Правительства СССР. 1985. № 22. Ст.111.

61. Постановление Совета Министров СССР «О некоторых вопросах, связанных с проектированием и строительством молодежных жилых комплексов» № 690 от 12.06.1986г.// Собрание Постановлений Правительства СССР. 1986. № 25. Ст.142.

62. Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации, Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части установления уголовной ответственности за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных

домов и (или) иных объектов недвижимости и нецелевое использование денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве[Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://asozd.duma.gov.ru>.

### **Международные правовые акты и зарубежное законодательство**

63. Всеобщая декларация прав человека (принята резолюцией 217 А (III) Генеральной Ассамблеи ООН от 10 декабря 1948 года) // Российская газета. N 67. 05.04.1995.

64. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах 16.12.1966г// Бюллетень Верховного Суда РФ. 1994. N 12.

65. Европейская конвенция о защите прав и основных свобод от 04 ноября 1950г.// СЗ РФ. 2001. N 2. Ст. 163.

66. Закон о долевом участии в жилищном строительстве от 06.04.2016г Республики Казахстан[Электронный ресурс]// Режим доступа:[http://egov.kz/wps/portal!/ut/p/b0/04\\_Sj9CPyкssy0xPLMnMz0vMAfIjc7PyChKtUvKTS3NT80r0w\\_Wj9KNgPM8U\\_cgoQzMDEDCxMANJ5STmpZcmprqfqRxaV6hfk5lqUOyoqAgAbA3jY/#z71](http://egov.kz/wps/portal!/ut/p/b0/04_Sj9CPyкssy0xPLMnMz0vMAfIjc7PyChKtUvKTS3NT80r0w_Wj9KNgPM8U_cgoQzMDEDCxMANJ5STmpZcmprqfqRxaV6hfk5lqUOyoqAgAbA3jY/#z71)

67. Правила заключения, исполнения и расторжения договора создания объекта долевого строительства Республики Беларусь утверждены Указом Президента Республики Беларусь № 396 от 15.05.2006г. // [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://a-h.by/s153/archives/19-ravila\\_zakljucheniJa,\\_ispolneniJa\\_i\\_rastorZheniJa\\_dogovora\\_sozdaniJa\\_obekt\\_a\\_dolevogo\\_stroitelstva.html](http://a-h.by/s153/archives/19-ravila_zakljucheniJa,_ispolneniJa_i_rastorZheniJa_dogovora_sozdaniJa_obekt_a_dolevogo_stroitelstva.html)

68. Закон № 8 от 2007г. «О счетах условного депонирования строительных проектов в эмирате Дубай»// [Электронный ресурс]. Режим доступа:

[https://www.emirat.ru/wiki/Закон\\_эмирата\\_Дубай\\_№8\\_от\\_2007\\_года](https://www.emirat.ru/wiki/Закон_эмирата_Дубай_№8_от_2007_года).

69. Закон Франции от 04.01.1978 № 78-12//[Электронный ресурс].Режим доступа: <https://wiseeconomist.ru/poleznoe/76700-obyazatelnoe-strahovanie-otvetstvennosti-obekt-stroitelstva-francii>

70. Германское гражданское уложение// [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС консультант плюс.

### **Диссертации и авторефераты**

71. Акчулпанова Е.Х. Правовое регулирование договора участия в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03/Акчулпанова Елена Халитовна - Казань, 2006. – 196 с.

72. Алтухов А.В. Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика: дис. ...канд.юрид.наук.: 12.00.03/ Алтухов Алексей Владимирович - М., 2016. – 226 с.

73. Горбунова Е.Н. Правовое регулирование прав участников долевого строительства: дис. ...канд.юрид.наук:12.00.03/ Горбунова Елена Николаевна - М., 2014. - 201 с.

74. Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: дис. ...канд.юрид.наук: 12.00.03/Дикун Андрей Васильевич - Ростов-на-Дону, 2011. – 214 с.

75. Згонникова Е.П. Правовое регулирование отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03/Згонникова Елена Петровна -Волгоград, 2006. – 227 с.

76. Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве: Автореф. дис. ...канд.юрид: 12.00.03/ Ольга Леонидовна - Краснодар, 2005.- 28 с.

77. Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве: дис. ...канд.юрид: 12.00.03/ Ольга Леонидовна - Краснодар, 2005. – 212 с.

78. Кирсанова Е.В. Правовое регулирование долевого строительства многоквартирных домов с привлечением средств граждан: дис. ...канд.юрид.наук: 12.00.03/Кирсанова Евгения Валерьевна - М., 2008. – 151 с.

79. Кучерков И.А. Расследование преступных нарушений правил безопасности при проведении строительных работ: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.09/ Кучерков Иван Александрович - М., 2003. -230 с.

80. Левин А.А. Гражданско-правовое регулирование участия физических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов: дис. ...канд.юрид.наук:12.00.03/ Левин Александр Александрович - М., 2008. – 189 с.

81. Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: автореф. дис.....канд.юрид.наук: 12.00.03/ Майборода Татьяна Юрьевна – Екатеринбург, 2007. -29 с.

82. Майборода Т.Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. ...канд.юрид.наук: 12.00.03/ Майборода Татьяна Юрьевна - Екатеринбург. 2007. – 169 с.

83. Маштакова Н.А. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития: дис. ... канд.юрид.наук: 12.00.03/ Маштакова Наталья Андреевна - Екатеринбург. 2012. - 242 с.

84. Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: автореф. дис. ... канд.юрид. наук: 12.00.03 / Романенкова Наталья Дмитриевна. - М., 2009. - 27 с.

85. Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ...канд. юрид.наук: 12.00.03/ Романенкова Наталья Дмитриевна. - М.,2009. – 236 с.

86. Семенов С.А. Специальный субъект преступления в уголовном праве: дис. ... канд. юрид. наук.: 12.00.08/ Семенов Сергей Александрович - М., 1999. – 209 с.

87. Соболев Д.А. Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве: дис.... канд.юрид.наук: 12.00.03/ Соболев Дмитрий Артурович - М., 2011. – 189 с.

88. Степанян И.Г. Заверения, гарантии, обязательства по возмещению потерь (indemnity), опцион и эскроу по праву России, США, Англии в трансграничных коммерческих договорах: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03./ Степанян Ирэна Гигамовна –М.,2014. – 170 с.

89. Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение: автореф. ...канд. юрид.наук: 12.00.03/ Тархова Ольга Юрьевна - Ростов-на-Дону, 2006. – 27 с.

90. Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение: дис. ...канд.юрид.наук: 12.02050.03/ Тархова Ольга Юрьевна - Ростов-на-Дону, 2006. – 205 с.

91. Тенякова Л.К. Административно-правовое регулирование деятельности коммерческих организаций-застройщиков в сфере жилищного строительства: дис. ...канд.юрид.наук:12.00.14/ Тенякова Любовь Константиновна -Ростов-на-Дону, 2010. – 189 с.

92. Троценко О.С. Проблемы лицензирования предпринимательской деятельности: Гражданско-правовой аспект: дис. ... канд.юрид.наук: 12.00.03/ Троценко Оксана Сергеевна– Екатеринбург, 2005.- 205 с.

93. Харитошин И.И. Договор участия в долевом строительстве: гражданско-правовые вопросы квалификации и применения: дис. ...канд.юрид.наук:12.00.03/ Харитошин Илья Игоревич - М., 2009. – 164 с.

**Книги, монографии, учебники, учебные пособия**

94. Андреев Ю.Н. Механизм гражданско-правовой защиты. - М.: Норма, 2010. -464 с.
95. Беляева О. А. Предпринимательское право: учебное пособие / под ред. В. Б. Ляндреса. М.: КОНТАРАКТ; ИНФРА-М, 2009 // [Электронный ресурс] Режим доступа; СПС «Консультант Плюс»
96. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. - М.: Статут, 2001.-848 с.
97. Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств: Монография. – М.: Статут, 2002.-258 с.
98. Граве К.А. Договорная неустойка в советском праве.-М.: Юрид. лит.; 1950.г. -50 с.
99. Гражданское право: учебник: в 4 т. / отв. ред. Е.А. Суханов. Т. 1: Общая часть. - М.: Волтерс Крувер, 2005. – 720 с.
100. Гражданское право / под ред. Б.М. Гонгало, Т.И. Илларионовой, В.А. Плетнева. - М.: Норма, Инфра-М, 2001.- 464 с.
101. Гражданское право: учебник. Ч. 1 / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. – М., 2009. – 765 с.
102. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. Изд. 2-е, стереотип. М.: Статут, 2001.- 411 с.
103. Егоров А.В. Шишмарева Т.П. Федеральный закон о несостоятельности (банкротстве) и практика его применения: Учебное пособие для экзамена по Единой подготовки арбитражных управляющих- М.: Статут, 2015 . – 416с.
104. Зенин И.А. Гражданское право Российской Федерации: Учебное пособие / Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. - М., 2003 – с. 421.

105. Зюзин В.А., Королев А.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (постатейный).изд.2-е, перераб. И доп. – М.: Юстицинформ, 2007. – 128 с.
106. Исаев И.А. История государства и права России: Учебник. - М.: Юристъ, 2001. – 797 с.
107. Кайль А.Н. Постатейный комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве» многоквартирных домов». – М.: ГроссМедиа, 2008. – 221 с.
108. Келина С. Г. Ответственность юридических лиц в проекте нового УК Российской Федерации // Уголовное право: новые идеи: сб. ст. М., 1994. – 50-60 с.
109. Келина С.Г., Кудрявцев В.Н. Принципы советского уголовного права. –М.: Наука, 1988. - 176 с.
110. Комментарий к Гражданскому кодексу РСФСР/Под ред. Е.А. Флейшиц, О.С. Иоффе. 2-е изд., доп. и перераб. — М.: Юрид. лит., 1970. — 823 с.
111. Крашенинников П.В. Жилищное право/ П.В. Крашенинников Изд.4-е, перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса РФ. - М.: Статут, 2005. -315 с.
112. Крылова Н.Е. Основные черты нового Уголовного кодекса Франции- М.: Спарк, 1996. - 124 с.
113. Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан – участников строительства. - М.: Статут, 2015. -208 с.
114. Кузнецова Н.Ф., Тяжкова И.М. Курс уголовного права. Общая часть. Т.1: Учение о преступлении. М.: Зерцало, 1999. – 562 с.
115. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Т.1.- М.: Статут, 1997. – 501 с.

116. Наумов А.В. Российское уголовное право. Общая часть: курс лекций. - М.: БЕК, 1996. – 496 с.
117. Научно-практический комментарий к ГК РФ части 1. – М.: Статут, 1997. -923 с.
118. Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости. Проблемы правового регулирования.- М.: Инфротропик Медиа, 2012. – 208 с.
119. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч.3. Договоры и обязательства. - М.: Статут, 2003. – 622 с.
120. Предпринимательское право Российской Федерации: учебник / отв. ред. Е.П. Губин, П.Г. Лахно. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Норма, Инфра-М, 2010. -1108 с.
121. Рожкова М.А. Средства и способы правовой защиты сторон коммерческого спора. – М.: .: Волтерс Клувер, 2007. – 416с.
122. Свод законов гражданских. Ч. 1. Т. 10 Общего свода законов российской империи. - СПб.: Русское книжное товарищество Деятель, 1845. - 441с.
123. Скловский К.И. Гражданский спор. Практическая цивилистика. - М.: Дело, 2003. – 362 с.
124. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 4-е изд, перераб. и доп.- М.: Статут, 2008. – 922 с.
125. Скловский К.И. Применение законодательства о собственности. Трудные вопросы - М.: Статут, 2004. - 365 с.
126. Советское гражданское право: Учебник/ Под ред. С.Н. Братуся. 4 –е изд. - М.: Госюриздат, 1950. - 677 с.
127. Софонов И. Ю. Снижение неустойки судом: способы противодействия судейскому усмотрению// [Электронный ресурс]Право и экономика. 2014. № 12 (322). С.59-66 / СПС «КонсультантПлюс»
128. Толковый словарь русского языка Т.Ф. Ефремовой// [Электронный ресурс] //http://www.efremova.info/.

129. Уголовный закон: опыт теоретического моделирования // Отв. ред. Кудрявцев В.Н., Келина С.Г. - М.: Наука, 1987. - 276 с.
130. Уголовное право Российской Федерации. Общая часть / отв. ред. Б.В. Здравомыслов. - М.: Юристъ, 1996. - 509 с.
131. Уголовное право. Общая часть / отв. ред. И.Я. Козаченко, З.А. Незнамова. - М.: Норма, Инфра-М, 1998. - 516 с.
132. Уголовное право. Общая часть / отв. ред. Н.И. Ветров, Ю.И. Ляпунов. - М.: Новый Юрист, 1997. - 592 с.
133. Фогельсон Ю.Б. Страхование право: теоретические основы и практика применения: Монография. - М.: Норма, 2012. 576с.
134. Чефранова Е.А., Певницкий С.Г. Многоквартирные дома: проблемы и решения. - М.: Статут. 2006. – 541 с.
135. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – Тула: Автограф, 2001.- 720 с.
136. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Изд. 10-е. - М., 1912. С.8-9.
137. Шершеневич Г.Е. Наука гражданского права. – М.: Статут, 2003.- 250 с.

### **Статьи**

138. Абаев Б.Э., Цаликова М.Б. Некоторые проблемы отношений между инвесторами и застройщиками: правовая политики в сфере регулирования покупки гражданами строящегося жилья; анализ НПА и судебной практики// Международный студенческий научный вестник. 2015.№ 1. С.27.
139. Абрамов, А.С. Долевое строительство: история и практика // Жилищное право. 2013. № 2.
140. Арутюнова М. Г., Гаркуша И. В. Договор условного депонирования (эскроу) и договор счета эскроу // Научно-технический прогресс: актуальные и перспективные направления будущего / Сборник

материалов II Международной научно-практической конференции: в 2-х томах. Кемерово: Изд. ООО «Западно-Сибирский научный центр», 2016. С. 238

141. Архипов Д. Возложение на предпринимателя неблагоприятных последствий случая в обязательствах из договора // Хозяйство и право. 2000. № 12. С. 46-61.

142. Асташкина А.В. Особенности страхования гражданской ответственности застройщика// Вестник Белгородского юридического института МВД России. 2014. № 2-1. С.29—33.

143. Багамаева А.М. Участник долевого строительства-сторона договора участия в долевом строительстве// Закон и право. 2012. №1. С.32-36.

144. Багамаева А.М. Требования, предъявляемые к застройщику, осуществляющему привлечение денежных средств участников долевого строительства// Образование, наука, научные кадры. 2011. № 4. С. 120-123.

145. Бартош В.М. Состояние и перспективы совершенствования законодательства о взаимном страховании // Законы России: опыт, анализ, практика. 2009. № 12. 69-77.

146. Баскакова И.В. Договор счета-эскроу: отдельные вопросы правоприменения// Военное право. 2018. № 3 (49). С. 116-121.

147. Бекаури АНА Проектное финансирование в сфере строительства: причины введения, перспективы применения на практике// Образование и право.2018. № 6. С.82-87.

148. Биньковская А.А. Является ли договор участия в долевом строительстве публичным договором либо договором присоединения? // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление.2013. № 10. С. 75-80.

149. Блинкова Е.В. Договор условного депонирования (эскроу) в российском гражданском праве // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2015. № 3.С. 21-26.

150. Бобровникова М.А. Договор участия в долевом строительстве // Журнал российского права. 2006. N 1.
151. Бычков А.С. Защита от недобросовестного застройщика // ЭЖ-Юрист. 2013. № 48. С.16.
152. Бычков А. С. Не зарегистрирован, но должен исполняться// ЭЖ-Юрист. 2014. №10.
153. Василевская Л. Ю. Договор счета эскроу: проблемы правовой квалификации // Электронное приложение к «Российскому юридическому журналу». 2016. № 2. С. 40.
154. Верещак С.Б. Некоторые проблемы изучения становления жилищного права в Советской России (1917г.- 1991г.) в курсе истории отечественного государства и права // Интеграция образования. 2006г. №3. С.64-69.
155. Витрянский В.В. Договор продажи недвижимости// Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1999. №7. С. 68.
156. Гимадрисламова О.Р. История становления жилищной кооперации в России// Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2008. № 2. С.41-49.
157. Гладнева Е.П. О договоре участия в долевом строительстве: цена, сроки и порядок уплаты// Вестник Воронежского государственного университета. 2015. 1(20). С. 114-118.
158. Гладнева Е.П. К вопросу о сроках в договоре участия в долевом строительстве//Вестник Тамбовского университета. 2014. № 12(140). С.193-197.
159. Гришмановский Д.Ю., Никонова Н.Е. Анализ изменений, вносимых в первую часть гражданского кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ//Управление в современных системах. 2016.№ 4(11). С. 72-74.

160. Грызихина Е.А. О залоге как способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве// Вестник Омского университета. 2010. № 1. С. 91-95.

161. Деменьтев В.В. Информация о застройщике – индикатор надежности// Современные социально-экономические, экономические процессы: проблемы, закономерности, перспективы. сборник статей победителей Международной научно-практической конференции. Издательство: "Наука и Просвещение" 2017. С.21-23.

162. Демьяненко В.А. Квалификация преступлений, связанных с нарушением требований законодательства об участии в долевом строительстве// Вестник Генеральной прокуратуры РФ. 2016. № 5 (55). С.98-101.

163. Евстратова Н.К. Последствия и риски одностороннего отказа застройщика от договора долевого участия в строительстве// Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. №10(137). С.84-90.

164. Ершов О.Г. Проблемы защиты прав граждан, вкладывающих денежные средства в долевое строительство жилья // Вестник Омского университета. Серия "Право". 2006. N 2 (7). С. 161 - 170.

165. Ершов О.Г. Обеспечение исполнения обязательств застройщика поручением банка// Нотариус. 2011. № 4.

166. Ершов О.Г. О существенных условиях договора участия в долевом строительстве // Право и экономика. 2007. № 3. С. 36.

167. Ершов О.Г. О залоге как способе обеспечения исполнения обязательства застройщика при долевом строительстве// Право и инвестиции. 2011. № 3-4. С.108-111.

168. Ефимова Л. Проблемы правового регулирования безналичных расчетов и электронных расчетов в Положении Банка России «О правилах осуществления перевода денежных средств» // Хозяйство и право. 2012. № 12 (431). С. 34.

169. Жевлаков Э.Н. К вопросу об ответственности юридических лиц за совершение экологических преступлений // Государство и право. 2002. № 1.

170. Жигачев А.В. Цена договора участия в долевом строительстве: гражданско-правовые и налоговые аспекты//[Электронный ресурс]СПС Консультант плюс

171. Закупень Т.В. Проблемы реализации прав обманутых дольщиков при осуществлении многоэтажного строительства//Вестник арбитражной практики. 2017.№6.

172. Застройщики переложат новые затраты на дольщиков. [Электронный ресурс]: URL: <http://www.bn.ru/articles/2014/04/13/141524.html> (дата обращения: 15.04.2016)

173. Идрисов О.Р. Некоторые проблемы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве. Научные достижения и успехи в области юриспруденции: сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции.С.11-13.

174. Камолов С.Г. Государственная жилищная политика как политический инструмент в строительстве нового общества в России// Вестник Московского государственного областного университета. Серия: история и политические науки. 2009. № 4. С.81-87.

175. Кабанов П.А. Соотношение карательной и регулятивной функций юридической ответственности // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. 2010. № 74. С. 22–27.

176. Карманова Е.В. Штрафная функция гражданско-правовой ответственности: общая характеристика// Актуальные теоретические и практические вопросы развития юридической науки: общегосударственный и региональный аспекты. 2015. № 1. С.238-242.

177. Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее// Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6 (189). С.64-74.

178. Кицай Ю.А. История становления жилищных правоотношений в России по управлению квартирными домами // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2010 г. № 12. С.284-287.

179. Кодификация норм о хозяйственных преступлениях // Вестник Московского университета. Сер. 11. Право. 1993. № 4. С. 20.

180. Ковриженко Д., исполнительный директор управления по работе с клиентами крупного и среднего бизнеса Сбербанка, — об особенностях взаимодействия девелоперов и банков после принятия поправок // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.rbcplus.ru/partners>

181. Коневина Ю. Л. Юридическая конструкция условного депонирования (эскроу) // Вопросы экономики и права. 2013. № 8. С. 11.

182. Крушевская М.В. Значение изменений, внесенных в законодательство о долевом строительстве// Правовые вопросы строительства. 2011. № 1. С.33.

183. Кузнецова Н.Ф. Цели и механизмы реформы Уголовного кодекса// Государство и право. 1992. № 6. С.78-86.

184. Князев Г.А., Сутурин М. А. Проблемы уголовной ответственности за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства РФ об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости//Тренды развития современного общества: управленческие, правовые, экономические и социальные аспекты. Сборник научных статей 6-й международной научно-практической конференции. Ответственный редактор Горохов А.А., -М.; Университетская книга. 2016. С. 73-75.

185. Козлова Е.Г. Содержание договора долевого участия в строительстве: субъекты, их права и обязанности // Правовые вопросы строительства. 2010. N 2. С. 25.

186. Кубасова Т.И., Новикова Н.Г., Суходолов А.П. Перспективы и проблемы развития жилищного строительства в России в контексте последних изменений законодательства// *Baikal Research journal*. 2017. Т.8, № 4. С.23.

187. Кузнецова Н.Ф. Цели и механизмы реформы Уголовного кодекса // *Государство и право*. 1992. № 6. С. 82.

188. Кузьмина, О.А. Правовое регулирование долевого участия в строительстве многоквартирного дома // *Закон*. 2013. № 9. С.137.

189. Курников А.Г. Новое в уголовном законодательстве: уголовная ответственность за обман участников долевого строительства// *Жилищное право*. 2016. №7. С.7-17.

190. Курова Н.Н., Тараканов П.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы// *Научные ведомости Белгородского государственного университета*// 2016. № 10(231). С.120-126.

191. Лазукин М. Долевое участие в строительстве. Как избежать обмана при покупке квартиры в строящемся доме// *Жилищное право*. 2012. № 9.

192. Лапшина Д. О новых способах обеспечения исполнения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства// *Хозяйство и право*. 2013. № 6. С.80-86.

193. Латыев А.Н. Признание права собственности на объекты долевого строительства: поворот в практике (Комментарий к определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 24.02.2015 N 305-ЭС14-1186)// *Вестник экономического правосудия*. 2015. № 3.

194. Лепехин И.А. Проблема правовой квалификации договора участия в долевом строительстве // *Юрист*. 2011. № 22. С. 6-8.

195. Липинский Д.А., Мусаткина А.А. Лекция: юридическая ответственность, санкции и меры защиты // *Вестник Орловского*

государственного университета. Серия: Новые гуманитарные исследования. 2010. № 4. С. 55–62.

196. Ломидзе О., Ломидзе Э. Распоряжение вещами: потенциал правового регулирования и приемы его реализации//Хозяйство и право. 2004. № 3. С.45-51.

197. Лушкин С.А. Ответственность сторон по договору участия в долевом строительстве // Право и экономика. 2006. № 2. // Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.center-bereg.ru/k2626.html>.

198. Лысенко Е.С. Проблема определения размера неустойки в договоре долевого участия строительства недвижимости с участием граждан при нарушениях застройщиком сроков сдачи объекта// Вестник ВЭГУ. 2014. № 5. С.32-38.

199. Маковская А.А. Договор участия в долевом строительстве// Хозяйство и право. 2005. № 5. С.35.

200. Маковская А.А. Ипотека в силу закона при долевом строительстве// Хозяйство и право. 2005. № 9. С.25.

201. Маштакова Н.А. Гражданско-правовая ответственность по договору участия в долевом строительстве// Вестник Удмуртского университета. 2010. № 2-3. С. 83-90.

202. Маштакова Н.А. Признание права на долю в объекте незавершенного строительства как способ защиты прав участника долевого строительства//Вестник Удмуртского университета. 2011. № 4. С.130-133.

203. Меерович М.Г. Власть и жилище (жилищная политика в СССР 1917-1940 годах) // Вестник Евразии. 2003. № 1. С. 5-66.

204. Мищенко Е.А . Особенности заключения публичных договоров// Арбитражный и гражданский процесс. 2003. № 4. С.33.

205. Муравьев В.Б. Инвестиционные обязательства в строительстве// Юрист. 2001.№ 2.С.39.

206. Новикова Н. А. Перспективы эскроу счетов в российском законодательстве // Научный диалог. 2013. № 7 (19). С. 135
207. Петрова Ю.А. Генезис развития жилищного законодательства в России (вопросы теории и практики) // Вестник Московского университета МВД им. В.И. Кикотя. 2014. № 10. С.175-182.
208. Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве с условием договора подряда, их общая и особенная правовая природа // Юрист. 2010. № 5. С. 38-44.
209. Платонова Н.И. Машино-место как объект гражданских прав// Юридические исследования. 2017. № 2. С. 44-50.
210. Полякова К.А. Страхование гражданской ответственности застройщика//. Статья в сборнике трудов конференции 5 Международный студенческий конгресс Развитие Российской экономики: проблемы и перспективы.2014. С. 1408-1414.
211. Пустозерова В. Договор купли-продажи объекта незавершенного строительства//Юрисконсульт в строительстве. 2011. № 4.
212. Романенкова Н.Д. Некоторые аспекты гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве// Международная научно-практическая конференция. Сборник научных статей преподавателей, аспирантов и студентов: в 2-х частях. Под редакцией Ю.В.Рагулиной; Московская академия предпринимательства при Правительстве Москвы. 2014. С. 221-222.
213. Савина С.В. Новеллы правового регулирования отношений по участию в долевом строительстве: дополнительные ограничения, новые возможности или компромисс// Закон. 2017. №1.
214. Светник Т. В. Система долевого строительства и оценка механизмов ее замещения/ -2016. -№ 6. -С. 907-918. - DOI: 10.17150/2500-2759.2016.26(6).907-918
215. Сидоров А. Новеллы долевого участия // ЭЖ-ЮРИСТ. 2005. № 19. С.7-12.

216. Скупов Б. Проблемы и перспективы проектного финансирования строительного комплекса России//Строительный эксперт.// [Электронный ресурс]Режим доступа: <https://ardexpert.ru>
217. Соболев Д.А. О «публичности» договора участия в долевом строительстве // Труды СГА. 2010. № 6 (34). С. 39-45.
218. Соболев Д.А. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства// Правовые проблемы укрепления российской государственности. 2009. С.52-54.
219. Сотникова Л.В., Севрюк Н.А. История жилищных реформ в России // Управление в современных системах. 2014. № 3. С.38-44.
220. Старцева Ю. В. Покупка места на парковке. Когда суд признает такой объект недвижимым // Арбитражная практика. 2015. №2. С.76-80.
221. Степин А.Б. Выбор способа защиты жилищных прав// Семейное и жилищное право. 2011.№ 1. С.44-46.
222. Степина Н.П. Залог как способ обеспечения финансирования застройщика при строительстве желтых и нежилых помещений// Современное право. 2008. № 8. С.3-8.
223. Сушкова И.А. Общие и специальные способы защиты нарушенных гражданских прав// Теория практика общественного развития. 2011. № 6. С. 221.
224. Тархова О.Ю. Срок как одно из существенных условий договора долевого участия в строительстве//Гуманитарные и социально-экономические науки. 2006. № 6. С.84-88.
225. Трушев В.В., Ковтун Н.А. К проблеме понятия «содержание защиты гражданских прав»// Символ науки. 2015. № 11-1. С. 244-246.
226. Фоков А.П. Объекты недвижимости и защита физических и юридических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов// Юрист. 2005. № 2.

227. Хачатуров Р.Л. Вопросы международно-правовой ответственности // Вектор науки Тольяттинского государственного университета. 2009. № 1. С. 69–75.

228. Харитошин И.И. Проектная декларация в составе оснований договора участия в долевом строительстве// Вестник Московского университета МВД России. 2009. №4. С.144-147.

229. Хлапова Е.С. Применение эскроу счета в долевом строительстве. сборник статей по материалам международной научно-практической конференции. 2017.Актуальные вопросы развития юридической науки и практики в современных условиях. С.453-455.

230. Черкашина И. Защита жилищных прав в публичных договорах// Российская юстиция.2001. № 10. С.64.

231. Чернякова С.А. Защита прав граждан, участвующих в строительстве многоквартирных домов//Сервис в России и за рубежом.2014. № 9(56). С.171-186.

232. Шишмарева Т.П. Защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве при признании застройщика несостоятельным (банкротом)// Правовые вопросы строительства. 2010. № 1. С. 22-25.

233. Шпачева Т.В., Шпачев Е.В. О способах защиты права (законного интереса) в арбитражном суде//Арбитражные споры. 2008. №4. С.45.

234. Щербатова Т.В. Анализ изменений законодательства в сфере долевого строительства: тенденции и перспективы развития// Новая наука: проблемы и перспективы. 2016. № 121-2. С.286-291.

235. Ячменев Г.Г. Административная ответственность за нарушение законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов (судебно-арбитражная практика применения части 2 статьи 14.8, статьи 14.28 и части 4 статьи 19.5 КоАП РФ)// Арбитражные споры. 2012. № 1.

### **Судебная практика**

236. Информационное письмо № 56 от 25.07.2000г. Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ // Вестник ВАС РФ. - 2000. - № 9.

237. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного суда № 90 от 28.01.2005г. «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором ипотеки»// Вестник ВАС РФ. 2005. N 4.

238. Письмо Верховного Суда Российской Федерации от 30.01.2013 № 7-ВС-368/13 «О применении законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости при рассмотрении дел по спорам об исполнении сделок по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов (иных объектов недвижимости)// Экономика и жизнь. (Бухгалтерское приложение). N 6.15.02.2013.

239. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 4 декабря 2013 //Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС Консультант плюс.

240. Обобщение практики рассмотрения судами дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов Верховного Суда РФ от 19.02.2002г// Бюллетень Верховного Суда РФ. -2003. - № 2.

241. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»// Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. N 5.

242. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» № 54 от 11.07.2011г.// Вестник ВАС РФ. -2011.- № 9

243. Постановление Верховного Суда РФ от 25.07.2016 N 305-АД16-6649 по делу N А40-149133/2015// [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС «Консультант плюс».

244. Решение Верховного Суда РФ от 13 августа 2007 г. N ГКПИ07-728.// [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС Гарант.

245. Определение Верховного Суда РФ от 17.11.2016 по делу N 305-ЭС16-6006(7), А40-159054/2014//[Электронный ресурс]. Режим доступа: Консультант плюс;

246. Определение Верховного Суда РФ от 08.06.2016 N 46-КГ16-3//[Электронный ресурс]. Режим доступа: Консультант плюс;

247. Определение Верховного Суда РФ от 24.02.2015 N 305-ЭС14-1186 по делу N А40-80775/2013// [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС консультант плюс;

248. Определение Верховного Суда РФ от 12.01.2015 по делу N 305-ЭС14-1186, А40-80775/2013//[Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС консультант плюс.

249. Определение Верховного Суда РФ от 10.10.2016 N 305-ЭС15-10820(4) по делу N А40-27589/2008//[Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС консультант плюс.

250. Определение Высшего Арбитражного Суда от 21.05.2014г. № ВАС -5545/14 «Об отказе в передаче дела в Президиум ВАС РФ»//[Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС «Консультант плюс».

251. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 21.09.2016 N Ф01-3246/2016 по делу N А11-9495/2015//[Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС Консультант плюс.

252. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 11.03.2016 N Ф01-247/2016 по делу N А79-3529/2015//[Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС Консультант плюс;

253. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23.11.2015 N Ф01-4675/2015 по делу N А43-31004/2014//[Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС Консультант плюс.

254. Постановление ФАСВВО от 19.04.2011г. по делу А79-3670/2010// [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/a6384133-234e-4cbc-a21e-688d3>.

255. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23.09.2014 по делу N А45-575/2014//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс

256. Постановление ФАС Московского округа от 04.04.2006, 28.03.2006 N КГ-А40/2340-06 по делу N А40-21609/05-53-170 // [Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс

257. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 03.11.2009 по делу N А79-5960/2009 // [Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс.

258. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 22.12.2016 N Ф02-6191/2016, Ф02-7121/2016 по делу N А19-11049/2014// [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС Консультант плюс.

259. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.09.2016 N Ф05-12989/2016 по делу N А40-4712/16// [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС консультант плюс

260. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30.08.2016 N Ф05-12005/2016 по делу N А40-4720/2016//// [Электронный ресурс].  
Режим доступа: СПС консультант плюс

261. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 22.10.2015 N Ф02-5661/2015 по делу N А19-1021/2015//// [Электронный ресурс]. Режим доступа: СПС консультант плюс

262. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 17.11.2016 N Ф06-13883/2016 по делу N А06-2805/2016//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс.

263. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 09.07.2015 N 10АП-4390/2015 по делу N А41-71135/14// Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс.

264. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.05.2015 N 09АП-12997/2015 по делу N А40-209751/14//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс.

265. Постановление 1 АСС от 26. 11. 2010г по делу № А79-3670/2010// Режим доступа: [http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/304b5d78-c1e6-4a3e-98e2-e0e336179d2b/A79-3670-010\\_20101126\\_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/304b5d78-c1e6-4a3e-98e2-e0e336179d2b/A79-3670-010_20101126_Reshenija%20i%20postanovlenija.pdf)

266. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2015 N 09АП-13813/2015 по делу N А40-116240/14//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс.

267. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 25.03.2015 N 08АП-385/2015 по делу N А46-13759/2014//[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс.

268. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.09.2015 N 09АП-35230/2015 по делу N А40-9868/2015 //[Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс.

269. Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2016 N 20АП-4965/2016 по делу N А68-780/2016//[Электронный ресурс].Режим доступа:СПС Консультант плюс.

270. Решение Арбитражного суда Чувашской республики от 14.09.2010г. по делу № А79-3670/2010// [Электронный ресурс].Режим доступа:[http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/ec9e29e5-243c-43d0-91c1-c472fb6fd346/A79-3670-010\\_20100914\\_Reshenie.pdf](http://kad.arbitr.ru/PdfDocument/ec9e29e5-243c-43d0-91c1-c472fb6fd346/A79-3670-010_20100914_Reshenie.pdf)

271. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 12 февраля 2016г. по делу № 11 – 2174/2016// [Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс.

272. Апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 16.08.2012 по делу № 33-16447/12 // [Электронный ресурс].Режим доступа: СПС Консультант плюс.

273. Апелляционное определение Московского городского суда от 10.03.2017 по делу N 33-6493/2017// [Электронный ресурс]Режим доступа: СПС Консультант плюс.

274. Определение Воронежского областного суда от 02.02.2010г. по делу № 33- 468 // [Электронный ресурс].Режим доступа:СПС Консультант плюс.

275. Решение Арбитражного суда города Москвы от 17.09.2003 г. по делу № А40- 24866/85-220// бумажный носитель

276. Решение Пролетарского районного суда г. Саранска от 06.02.2012г. по делу № 2-101/2012.// [Электронный ресурс].Режим доступа:Режим доступа : <https://rospravosudie.com/court-proletarskij-rajonnyj-sud-g-saranska-respublika-mordoviya-s/act-102318659/>

277. Заочное решение Октябрьского районного суда г. Иркутска от 27.01.2011г // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-oktyabrskij-rajonnyj-sud-g-irkutska-irkutskaya-oblast-s/act-102297348/>

278. Решение Индустриального районного суда г. Ижевска от 02.02.2011г. по делу № 2-371-11// [Электронный ресурс].Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-industrialnyj-rajonnyj-sud-g-izhevskau-dmurtskaya-respublika-s/act-102647682/>

279. Решение Орджоникидзевского районного суда г. Перми от 13.02.2012г. по делу № 2-96/2012// [Электронный ресурс].Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-ordzhonikidzevskij-rajonnyj-sud-g-permi-permskij-kraj-s/act-105698544/>

280. Решение от 03 июля 2012г. по делу № 2-614/12 Иркутский районный суд г. Иркутска// [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-irkutskij-rajonnyj-sud-irkutskaya-oblast-s/act-105986279/> .

281. Заочное решение Советского районного суда г. Тулы от 02 июня 2010г. по гражданскому делу № 2-649/10// [Электронный ресурс].Режим доступа: <https://rospravosudie.com/court-sovetskij-rajonnyj-sud-g-tuly-tulskaya-oblast-s/act-100092767/>

282. Обвинительное заключение по уголовному делу в отношении 51-летнего генерального директора ЗАО «СФК «Р» С. Ж.// [Электронный ресурс].Режим доступа: [p://www.mosproc.ru/news/moscow/prokuratura\\_goroda\\_napravila\\_v\\_sud\\_ugolovnoe\\_delo\\_potervevshimi\\_po\\_kotoromu\\_yavlyayutsya\\_305\\_uchastn?sphrase\\_id=321035](p://www.mosproc.ru/news/moscow/prokuratura_goroda_napravila_v_sud_ugolovnoe_delo_potervevshimi_po_kotoromu_yavlyayutsya_305_uchastn?sphrase_id=321035)

#### **ИНТЕРНЕТ ССЫЛКИ**

283. Данные статистики [электронный ресурс].- Режим доступа: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b15\\_44/Main.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b15_44/Main.htm).

284. Данные статистики [электронный ресурс].- Режим доступа <http://old.stroi.mos.ru/statistics>.

285. Данные статистики [электронный ресурс].- Режим доступа: <https://stroi.mos.ru/news/statistika-prodazh-zhil-ia-v-moskvie-ghovorit-ob-otsutstvii-spada-na-rynkie-timofieiev>.

286. Данные статистики [электронный ресурс] <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost-77/>

287. Данные статистики//[Электронный ресурс].Режим доступа: <http://www.ovsz.ru/press-center/news>.

288. Данные статистики // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.ovsz.ru/press-center/news/press/interfaks-zaklyuchennye-s-dolshchikami>

289. Данные статистики // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost-77/>

290. Поручение Президента РФ В.В. Путина министерствам 25.10.2017. // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://realty.vesti.ru/zhile/vladimir-putin-poruchil-otkazatsya-ot-dolevogo-stroitelstva>.

291. Обращение к В.В. Путину Президенту РФ от обманутых дольщиков ЖК Лебединое озеро. // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.youtube.com/watch?v=VrFN7GgfoE0>.

292. Заявление Председателя Правительства Д.А. Медведева // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://eaomedia.ru/news/630968/>

293. Интервью бывшего Министра строительства и ЖКХ М.Меня // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://дом.рф/2016/12/08/fond-zashhity-prav-grazhdan-uchastnikov-dolevogo-stroitelstva-sozdan-na-baze-aizhk/>

294. Интервью бывшего Министра строительства и ЖКХ М.Меня // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://riarealty.ru/news/20170809/408829409.html>

295. Интервью А. Ручьева // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.ovsz.ru/press-center/news/press/interfaks-zaklyuchennye-s-dolshchikami-strakhovye-dogovory-budut-deystvovat-do-kontsa-sroka/>

296. Девелоперы прогнозируют подорожание жилья // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://iz.ru/788613/svetlana-volokhina-irina-tcyruleva/novostroiki-v-tcene-developery-obiavili-o-griadushchem-podorozhanii-zhilia>

297. ЖК «Лебединое озеро». Официальный сайт. // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://lebedinoe-ozero.building.ru/>.