

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра гражданского права и процесса

**ОСНОВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ
СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студента 4 курса 432 группы направления подготовки
40.03.01 – «Юриспруденция» юридического факультета
СГУ им. Н.Г.Чернышевского

АТАЖАНОВА МУХАММЕТБЕРДИ АШИРОВИЧА

Научный руководитель
доцент, к.ю.н., доцент _____ «___» _____ Ю.Ю. Илюхина

Зав. кафедрой
гражданского права
и процесса
к.ю.н., доцент _____ «___» _____ Е.Н. Тогузаева

Саратов, 2018

Актуальность темы исследования определяется необходимостью оценки нового законодательства в области долевого строительства и проведения сравнительного анализа изменений, которые в нём произошли за последние годы. Долевое строительство – это особый способ возведения объекта недвижимости. Данная деятельность основана на привлечении денежных средств граждан и юридических лиц, в последующем приобретающих право требования той доли, в которую они произвели вложение. С момента своего появления в нашей стране долевое строительство получило различные отзывы. С одной стороны, оно несёт в себе преимущества, позволяя участнику долевого строительства сэкономить свои сбережения. С другой стороны, в нём существуют многочисленные риски, связанные с возможным банкротством застройщика. На сегодняшний день в целях предотвращения имущественных потерь участников долевого строительства для застройщиков были созданы очередные ограничения и запреты для выхода на рынок долевого строительства. Наряду с этим, была введена обязанность застройщика с момента заключения с гражданином первого договора участия в долевом строительстве уплачивать взносы в компенсационный фонд. На законодательном уровне большинство изменений затрагивают общественные отношения, возникшие из договора участия в долевом строительстве. При этом таким способам участия в долевом строительстве, как создание жилищно-строительных или жилищно-накопительных кооперативов внимание практически не уделяется. Вместе с тем, остаются нерешёнными проблемы участников долевого строительства, претерпевших в недавнем прошлом крупные имущественные потери.

Объект исследования включает в себя общественные отношения, возникающие в сфере долевого строительства между застройщиком и участником долевого строительства.

Предметом исследования являются нормы законодательства об участии в долевом строительстве объектов недвижимости, судебная практика.

Цель выпускной работы заключается в анализе правовой природы участия в долевом строительстве и его регулирования по законодательству Российской Федерации.

Для достижения поставленной цели были поставлены следующие взаимообусловленные **задачи**:

- раскрытие общей характеристики правового регулирования участия в долевом строительстве;
- определение понятия и содержания права на привлечение денежных средств участников долевого строительства для создания объектов недвижимости;
- оценка способов привлечения денежных средств для участия в долевом строительстве;
- исследование понятия, признаков и элементов договора участия в долевом строительстве;
- анализ способов обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве
- изучение правового регулирования и целей компенсационного фонда долевого строительства.

Реализация намеченных целей и задач осуществлялась на основе изучения юридической литературы, посвящённой заявленной теме. Повышенный интерес к проблемам правового регулирования участия в долевом строительстве проявляли следующие специалисты-правоведы: А.А. Биньковская, Е.А. Гажа, Е.А. Гагал, О.С. Гринь, В.А. Запорощенко, Н. Колоколов, А.Р. Кирсанов, Д.М. Натариус, Е.А. Суханов и др.

При написании выпускной квалификационной работы использовались такие подходы и методы как общенаучный диалектический метод, анализ и синтез, индукция и дедукция, историко-правовой, сравнительно-правовой и статистический методы.

Работа состоит из введения, трёх взаимосвязанных глав, разделённых на параграфы и заключения.

Основное содержание работы

Глава 1. Теоретические аспекты института долевого строительства объектов недвижимости. Долевое строительство является одной из форм инвестиционной деятельности. Участие в долевом строительстве представляет собой совокупность общественных отношений, складывающихся между застройщиком и лицами, ставшими участниками долевого строительства. В России долевое строительство за свою многолетнюю историю зарекомендовало себя в большей степени с негативной стороны. Это было вызвано несовершенством правового регулирования данной сферы деятельности, которое приводило к возникновению различных рисков, связанных, прежде всего, с оборотом денежных средств и других ресурсов, вложенных в создание недвижимости. Изначально для решения проблем, связанных с участием в долевом строительстве объектов недвижимости, использовались превентивные меры, выраженные в создании ограничений для выхода новых компаний на рынок долевого строительства.

По своей структуре 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"¹ состоит из правовых норм, которые можно разделить на следующие группы:

1. устанавливающие требования к застройщику и процедуре по организации подготовительного этапа долевого строительства;
2. регулирующие порядок ведения деятельности в сфере долевого строительства;
3. предписывающие порядок осуществления расчётов в сфере долевого строительства;
4. направленные на защиту прав участников долевого строительства.

¹ См.: Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40; СЗ РФ. 2017. № 31 (часть I). Ст. 4816.

Отношения в сфере долевого строительства предполагают два основных субъекта – застройщика и участника долевого строительства. Изначально застройщиком могло быть любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, а также индивидуальному предпринимателю. На данный момент им может стать хозяйственное общество или некоммерческая организация, созданная в соответствии с Законом РФ от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" (далее – Закон № 4802-1).²

Для привлечения денежных средств граждан для строительства объектов недвижимости застройщик должен соответствовать определённым требованиям, которые можно подразделить на:

1. материальные – наличие уставного капитала;
2. организационные (процессуальные) – привлечение денежных средств только после получения всех разрешительных документов на строительство объекта недвижимости, отсутствие процедуры по ликвидации или банкротству, недоимок по налогам и сборам, задолженностей по обязательным платежам (кредитам, займам, ссудам) и др.

На сегодняшний день застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства только по одному разрешению на строительство, что делает невозможным осуществлять расход денежных средств участников долевого строительства, в частности, на строительство инфраструктуры вне пределов одного участка и затрудняет реализацию проектов комплексного освоения территорий.

Привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для участия в долевом строительстве осуществляется тремя способами:

1. заключение договора участия в долевом строительстве;
2. создание жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативов;

² См.: О статусе столицы Российской Федерации: Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 (ред. от 29.07.2017) // Ведомости СНД РФ и ВС РФ. 1993. № 19. Ст. 683; СЗ РФ. 2017. № 31 (часть I). Ст. 4767.

3. выпуск облигаций особого вида – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение жилых помещений в соответствии с законодательством РФ о ценных бумагах.

Самым актуальным на сегодняшний день является договор участия в долевом строительстве, обеспечивающий максимальную степень защиты его сторонам. Именно он получил подробное правовое регулирование в законодательстве об участии в долевом строительстве.

Глава 2. Договор участия в долевом строительстве. По договору участия в долевом строительстве лицо получает право требовать получения соответствующего жилого или нежилого помещения, выступающего предметом данного договора. В прошлом застройщики нередко шли на обман и заключали с участниками долевого строительства предварительные договоры купли-продажи, договоры об инвестировании и договоры займа.

Договор участия в долевом строительстве частично схож с договором строительного подряда. Однако между ними есть значительная разница:

1. участник долевого строительства как заказчик не вступает в непосредственные отношения с подрядчиком;
2. по договору участия в долевом строительстве в основном происходит финансирование строительства многоквартирных домов;
3. возможность влияния участника долевого строительства на процесс возведения объекта недвижимости не предусматривается.

Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров является самостоятельным. Его отличительные черты:

1. цель заключения договора участия в долевом строительстве;
2. субъектный состав сторон;
3. существенные условия.

По своим свойствам договор участия в долевом строительстве является двусторонним, взаимным, возмездным и консенсуальным.

Предмет договора участия в долевом строительстве подразумевает создание объекта долевого строительства в виде жилого или нежилого

помещения с последующей его передачей участнику долевого строительства. Кроме предмета, другими существенными условиями договора участия в долевом строительстве являются цена договора, порядок её уплаты, срок передачи объекта недвижимости, гарантийный срок и способы обеспечения исполнения застройщиком своих обязательств.

В правоотношениях, возникших в связи с участием в долевом строительстве, у застройщика имеются такие обязанности, как:

- обеспечение строительства объекта недвижимости;
- своевременная сдача объекта недвижимости в эксплуатацию;
- передача объекта недвижимости участнику долевого строительства по передаточному акту;
- выплата неустойки в случае просрочки исполнения обязательств.

Участник долевого строительства обязан со своей стороны принять объект долевого строительства после получения сообщения застройщика о завершении строительства и уплатить обусловленную договором цену.

В правоотношениях, возникающих из договора участия в долевом строительстве, сегодня существуют следующие способы обеспечения исполнения обязательств:

1. залог, основанный на законе;
2. неустойка (штраф, пеня);
3. страхование гражданской ответственности.

В прошлом страхование относилось к числу обязательных способов обеспечения обязательств, альтернативой которому являлось поручительство банка. На данный момент полностью система гарантий имущественных прав участников долевого строительства претерпела изменения. На сегодняшний день эти способы обеспечения исполнения обязательств уступили место другому механизму, гарантирующему возврат вложенных участниками долевого строительства денежных средств. Речь идёт о деятельности компенсационного фонда, формируемого за счёт отчислений застройщиков.

Глава 3. Общая характеристика и отдельные проблемы функционирования компенсационного фонда долевого строительства.

Государственный компенсационный фонд представляет собой новый защитный инструмент имущественных прав участников долевого строительства. В число его основных функций входит:

1. осуществление финансирования мероприятий по завершению строительства объектов недвижимости;
2. выплата возмещения гражданам-участникам долевого строительства в размере цены договора за счёт средств фонда при банкротстве застройщика.

Правом на получение возмещения не обладают граждане, которые приобрели право требования передачи жилого помещения по договору участия в долевом строительстве у юридического лица, также являющегося участником долевого строительства, после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика. На наш взгляд, данная норма является наглядным примером реализации функции по предупреждению злоупотреблений правом.

Деятельность компенсационного фонда направлена преимущественно на те проблемные ситуации, которые возникнут в будущем. Таким образом, она не касается поддержки граждан, ранее пострадавших от недобросовестных действий застройщиков.

Заключение выпускной работы отражает основные выводы автора, сделанные в ходе всего выпускного исследования.