

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ
Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

Договор долевого участия в жилищном строительстве

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 3 курса 363 группы
направления 40.04.01 – «Юриспруденция»
юридического факультета

Лушиной Елены Владимировны

научный руководитель

К.Ю.Н., ДОЦЕНТ

Конобеевская И.М.

_____ *подпись, дата*

зав. кафедрой:

К.Ю.Н., ДОЦЕНТ

Тогузаева Е.Н.

_____ *подпись, дата*

С а р а т о в
2019

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность работы. Жилищное строительство на современном этапе в условиях рыночной экономики набирает все большие и большие темпы. Это связано с тем, что жилищное строительство является благоприятной средой для инвестиций, а также с тем, что большинство граждан хочет приобрести жилье за собственные средства.

В каждом развитом государстве состояние жилищной сферы определяет уровень жизни граждан, потому что именно эта сфера является одной из самых важных в обеспечении необходимых потребностей человека.

Право каждого на достойный жизненный уровень провозглашено Всеобщей декларацией прав человека 1948 года и Международным пактом об экономических, социальных и культурных правах 1966 года, а также данное право закреплено в статье 40 Конституции Российской Федерации, в которой провозглашено право на жилище. В связи с этим органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления данного права путем принятия различных федеральных, региональных и местных программ по стимуляции и поддержке жилищного строительства за счет механизма долевого участия.

Появление института долевого строительства повлекло изменения в законодательстве, которыми закреплена гражданско-правовая ответственность застройщиков, однако и по сегодняшний день остаются проблемы и пробелы в нормативно-правовых актах, регулирующих эту сферу деятельности.

В настоящее время законодательство о долевом строительстве подверглось серьезным изменениям - ужесточили требования к застройщикам, их профессионализму, также предусматривается переход к проектному финансированию строительства. Однако, до сих пор возникают случаи неоднозначной юридической квалификации договоров долевого участия в строительстве, существует многообразие схем инвестиционной деятельности, а

также наличествует особая сложность предмета договора долевого участия в строительстве.

По итогам первого квартала 2018 года в России насчитывалось 842 проблемных объекта, или 1261 дом. В данных ЖК заключено 80,3 тысяч ДДУ дольщиками, которые попали в реестр пострадавших. Число проблемных домов растет несмотря на то, что часть домов достраивается: с начала года введено 67 долгостроев, по 15 из них приняты компенсационные меры. Всего в стране свыше 1,1 млн договоров долевого строительства, и объем денег, который там находится, — 3,4 трлн руб.¹

Научная новизна работы заключается в том, что в условиях современных рыночных отношений увеличивается число застройщиков, предлагающих свои услуги гражданам, которые хотят приобрести жилье, в связи с чем возникла необходимость более тщательной проработки норм, регулирующих отношения по поводу долевого участия в строительстве. Исходя из этого, в научной работе отражены нововведения в долевом строительстве, рассмотрен большой блок изменений, внесенных в 2018 году, а также указан ряд предложений, направленных на разрешение проблем, возникающих при заключении и исполнении договора долевого участия в жилищном строительстве, и восполнение пробелов действующего законодательства во избежание нарушения прав граждан и злоупотреблений со стороны застройщика.

Целью данной работы является анализ основных теоретических и практических проблем правового регулирования участия в договоре долевого строительства, особенностей применения норм законодательства о долевом строительстве, выработка рекомендаций по улучшению норм действующего законодательства о долевом строительстве.

Для достижения данной цели поставлены следующие задачи:

¹ Для дольщиков и застройщиков: что изменят поправки в 214-ФЗ. 2018. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5b39e5df9a7947709b5b1b8a> (дата обращения: 09.09.2018).

1. Изучение истории долевого строительства как самостоятельного института;

2. Исследование правовой природы договора долевого строительства и его соотношение со смежными гражданско-правовыми договорами;

3. Анализ порядка заключения и государственной регистрации договора долевого участия в строительстве;

4. Рассмотрение нововведений в законодательство о долевом строительстве;

5. Выявление проблем в действующем законодательстве относительно регулирования договора долевого участия в строительстве.

Объектом данной работы выступают гражданско-правовые отношения, которые возникают по поводу долевого участия в строительстве, связанные с защитой прав граждан, участвующих в них.

Предметом исследования являются российское гражданское законодательство, регулирующее процедуру заключения и исполнения договора долевого участия в строительстве, доктрина права в исследуемой области, сложившаяся судебная практика и проблемы правоприменения.

Нормативную основу работы составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский Кодекс Российской Федерации, различные федеральные законы Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, нормативные документы различных министерств и ведомств и другие.

Теоретической основой работы выступают труды следующих ученых и юристов: Бузун Е.В., Дикун А.В., Кондратьева К.С., Майборода Т.Ю., Маштакова Н.А., Романец Ю.В., Филиппова Е.С. и других.

Методологическая основа работы представлена следующими методами: сравнительно-правовой, логический, системный, исторический, аналитический, социологический, формально-юридический и другие.

Эмпирической основой работы выступает судебная практика Верховного суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного суда

Российской Федерации, судов общей юрисдикции, арбитражных судов первой, апелляционной и кассационной инстанций.

Практическая и теоретическая значимость исследования заключается в том, что исследованные и разработанные положения могут быть использованы при реформировании законодательства, касающегося правового регулирования отношений по поводу долевого участия в строительстве.

Основные положения, выносимые на защиту:

1. Увеличивающийся объем жилищного строительства требует детального нормативного регулирования данной сферы во избежание нарушения прав участников данных отношений. Такой защитой, а также основным этапом развития института долевого строительства стало принятие 30 декабря 2004 года Федерального Закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Автор аргументирует самостоятельность института долевого участия в строительстве, отмечая серьезные отличия от таких договоров как: договор купли-продажи, подряда, простого товарищества, инвестиционного договора.

3. Законодатель определяет, что цена договора может быть только в денежной форме и вноситься должна в безналичном порядке, однако это не во всех случаях целесообразно.

4. Рассматривается вопрос о закреплении требований к описанию строящегося объекта императивно. В настоящее время законодатель в полной мере не регламентировал вопрос о том, какие сведения должны включаться в описание строящегося объекта. В связи с этим при исполнении договора долевого участия в строительстве возникает вероятность неполучения гражданами своего имущества.

5. Автор отмечает необходимость установления конкретного срока для подачи заявления на государственную регистрацию договора.

6. Предлагается установить ограниченный срок передачи законченного объекта участнику долевого строительства - на данном этапе это положение не учтено законодателем.

7. Договор долевого участия в строительстве должен заключаться путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Структура работы обусловлена целью, задачами и логикой всего исследования и состоит из введения, двух глав, включающих в себя шесть параграфов, заключения и списка использованных источников.

Апробация результатов исследования. По теме исследования опубликовано две работы:

1. Лушина Е.В. Изменения в законодательстве в сфере долевого строительства: плюсы и минусы // Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России. Материалы X Международной научно-практической конференции студентов, магистрантов, аспирантов; Саратовский источник, Саратов, 2017.

2. Лушина Е.В. Права участников долевого строительства в блокированных жилых домах при банкротстве застройщика // Актуальные вопросы современной юридической науки. Материалы VIII Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых, аспирантов, магистрантов и студентов; Саратовская государственная юридическая академия, Балаковский филиал, Саратов, 2018.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Первая глава магистерской работы «Договор долевого участия в жилищном строительстве» состоит из двух параграфов и посвящена рассмотрению истории становления института долевого строительства и основных отличий от смежных гражданско-правовых договоров, а также обоснованию самостоятельности договора участия в долевом строительстве в системе гражданского права.

В первом параграфе **«Исторические предпосылки возникновения института долевого участия в жилищном строительстве»** рассматриваются исторические предпосылки зарождения отношений участия в долевом строительстве, отмечаются нормативные акты, положившие начало регулированию данных отношений, также указывается, что институт долевого участия сравнительно новый для российского законодательства, который получил активное развитие только после перехода страны к рыночной экономике.

Рассмотрены основные этапы становления института долевого строительства, родоначальником которому послужил договор найма, зародившийся в Древнем Риме. В России же развитие договора долевого строительства началось лишь в послереволюционный период, оно прошло в несколько этапов. После принятия Декрета Совета народных комиссаров РСФСР от 1 декабря 1919 года договор долевого участия долгое время существовал в рамках договора подряда, над которым, однако, устанавливался особый контроль государства. В 1930-е годы была признана эффективность подрядного строительства, росли требования населения к жилищу, увеличивались объемы строительства. В конце 1950-х - начале 1960-х годов государство предприняло новый шаг по улучшению жилищных условий большого количества граждан, начав переселять их из ветхого и неблагоустроенного жилья и общежитий. Уже в 1990-е годы планировалось провести новый этап по улучшению жилищных условий, но в связи с переходом страны к рыночным отношениям, взгляды государства на решение жилищного вопроса значительно изменились. Проблема отсутствия рыночных механизмов решалась за счет государственных вложений и плановых договоров на капитальное строительство, от которых вскоре отказались. Благодаря данным изменениям институт долевого строительства получил свое развитие. Поскольку доля жилья, которая строилась за счет средств индивидуальных застройщиков, увеличилась примерно в три раза с конца 1990 по 1998 год и достигла 39,4 % от общего годового объема вводимого в эксплуатацию жилья,

появилась необходимость принятия закона, который закрепил бы нормативное регулирование в сфере жилищного строительства. Таким актом выступил Федеральный Закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», положивший новый этап в строительстве жилья.

Во *втором параграфе* **«Сравнительная характеристика договора долевого участия в строительстве с другими гражданско-правовыми договорами»** рассматриваются проблемы классификации договора долевого строительства, его отличия от таких договоров, как договор купли-продажи недвижимости, подряда, простого товарищества, возмездного оказания услуг, смешанный договор.

Отмечается проблема отсутствия в Гражданском Кодексе РФ норм, посвященных договору участия в долевом строительстве, в связи с чем возникает необходимость отнесения данного договора к одному из уже существующих видов договоров либо признания его в качестве самостоятельного вида договора.

Говоря о признаках, по которым отличается договор участия в долевом строительстве, отмечают следующие: специфический предмет, не свойственный ни одному из перечисленных видов договоров, различное содержание договоров, разный субъектный состав, а также особый порядок заключения договора долевого строительства.

Кроме того, указана проблема различной квалификации договора долевого строительства судами, что приводит к неоднообразию судебной практики.

Указывается также, что следует отнести договор о долевом участии в строительстве к самостоятельному виду гражданско-правового договора, который регулируется Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В данной связи выделено мнение Дикун А.В., который считает, что договор участия в долевом строительстве обладает своеобразными чертами, которые ставят его на особое место в системе гражданско-правовых обязательств.

Вторая глава исследования «Договор долевого участия в жилищном строительстве» состоит из четырех параграфов и посвящена рассмотрению существенных условий договора долевого участия, формы и порядка его заключения, включая государственную регистрацию договора, а также основные риски, с которыми могут столкнуться участники рассматриваемых отношений.

В *первом параграфе «Существенные условия договора участия в долевом строительстве»* рассматриваются условия, без которых договор не будет считаться заключенным.

Разъяснено понятие договора долевого участия в строительстве, закрепленное в статье 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: «По договору участия в долевом строительстве (далее 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».

Отмечено, что существенные условия содержатся в части 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и к ним относятся:

1. Предмет договора, который является специфичным из-за наличия следующих признаков: предметом выступает деятельность по созданию и передаче объекта, в момент заключения договора объекта не существует, наличествует обширная характеристика создаваемого объекта, вещное право возникает только после исполнения сторонами всех своих обязательств и государственной регистрации данного права;

2. Срок передачи объекта характеризуется тем, что его невозможно точно определить, в связи с чем возникают риски и споры;

3. Цена, срок и порядок ее уплаты. Отмечается, что цена может быть уплачена только в безналичном порядке. Кроме того, с 1 июля 2019 года застройщики обязаны открывать специальные счета-эскроу по каждому отдельному объекту строительства;

4. Гарантийный срок на объект долевого строительства является наиболее важным условием, защищающим граждан. Законодатель отмечает, что любые условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными;

5. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору. В долевом строительстве основным способом обеспечения исполнения обязательств является залог, а также обязательные отчисления в компенсационный фонд в размере 1,2% от стоимости каждой квартиры, в противном случае договор не пройдет регистрацию. Кроме того, в связи с нововведением использования счетов-эскроу некоторые способы обеспечения стали необязательными, например, такое как, страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств.

В работе раскрыто основное содержание отмеченных условий, особенности указания их в тексте договора. Кроме того, проведен анализ судебной практики, связанной с отдельными условиями договора участия в долевом строительстве.

Во *втором параграфе* **«Форма и государственная регистрация договора участия в долевом строительстве»** раскрываются условия для осуществления и сама процедура государственной регистрации договора, а также вносимых в него изменений.

Для застройщика установлено правило обязательного опубликования проектной декларации в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования перед заключением договора с первым участником долевого строительства, а также требование выполнить соответствующие отчисления в компенсационный фонд.

Основанием для государственной регистрации договора долевого строительства является совместное заявление застройщика и участника. Кроме того, установлен определенный перечень документов, необходимых для регистрации: разрешение на строительство, план создаваемого объекта с указанием его местоположения, количество жилых и нежилых помещений, машино-мест, планируемой площади каждого из указанных помещений и машино-мест в составе строящегося объекта, проектная декларация, заключение уполномоченного органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», договор поручительства по обязательствам застройщика, списки граждан, имеющих право на приобретение стандартного жилья, построенного или строящегося на земельных участках единого института развития в жилищной сфере или на земельных участках, с неразграниченной на них государственной собственностью, которыми единый

институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти.

Указаны проблемы отсутствия конкретного срока регистрации договора, что может повлечь негативные последствия для участника долевого строительства, например, заключение договора с несколькими участниками долевого строительства на один и тот же объект. А также говорится о том, что закрепление положения об обязательной письменной форме договора путем составления одного документа, подписанного сторонами, поможет избежать определенных проблем, например, одностороннего изменения условий договора.

В *третьем параграфе* **«Порядок заключения договора участия в долевом строительстве»** анализируется процесс заключения договора. В тексте работы эта процедура разделена на три этапа: подготовительный, составление договора и государственная регистрация.

На подготовительном этапе получается разрешение на строительство, регистрируется право собственности на землю или заключается договор аренды земельного участка, публикуется проектная декларация.

Далее следует составление договора. Данный этап заключается в формировании текста договора и указании всех существенных, а также дополнительных условий по желанию сторон. Кроме того, в текст договора могут включаться любые условия, не противоречащие законодательству Российской Федерации.

Следует обратить внимание на название договора, поскольку недобросовестные застройщики в некоторых случаях пытаются заключать с гражданами другие договоры, в которых нет гарантий, предусмотренных по договору долевого участия в строительстве. Например, договор может именоваться, как «Договор инвестирования», «Договор финансирования строительства» и так далее. В случае подписания договора, не отвечающего требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», участник долевого строительства не сможет претендовать на гарантии по указанному закону.

Третий этап - государственная регистрация в Росреестре.

Отмечаются особенности заключения предварительного договора долевого участия в строительстве, предметом которого являются обязательства сторон заключить в будущем договор долевого строительства на условиях, указанных в таком договоре. Данные отношения не попадают под регулирование Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Некоторые авторы, например, Дикун А.В. считают, что взимание платы по предварительному договору долевого участия в строительстве незаконно, поскольку данный договор является организационным инструментом, который исключает конкретные имущественные обязательства.

В *четвертом параграфе «Основные риски участия граждан в долевом строительстве жилья»* рассматриваются наиболее распространенные проблемы, связанные с заключением и исполнением договора долевого участия в строительстве, обобщается судебная практика.

В настоящее время существует единый Реестр пострадавших граждан, что позволяет участникам долевого строительства получить помощь при столкновении с различными проблемами.

Риски, которые могут возникнуть при участии в долевом строительстве, можно разделить на следующие группы:

1. Риски, связанные с дополнительными денежными потерями (неплатежеспособные участники, повышение затрат при строительстве из-за удорожания строительных материалов или оборудования и так далее);

2. Риски, связанные с неисполнением застройщиком своих обязательств (административные барьеры связаны с оформлением документации и

получением разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объекта, неэффективное управление строительством, задержка поставок строительных материалов и оборудования и так далее);

3. Риски, связанные с потерей качества объекта долевого строительства (некачественные строительные материалы и конструкции, некачественное выполнение строительного-монтажных и отделочных работ и так далее).

Рассматриваются способы защиты участников долевого строительства: возмещение в виде различных денежных требований, признание права собственности в судебном порядке, обращение к органам исполнительной власти субъекта для удовлетворения требований по договору долевого строительства.

Следует отметить, что в настоящее время, несмотря на большое количество рисков, связанных с участием в долевом строительстве, законодатель старается развивать данный институт и вносит многие изменения в законодательные акты, которые направлены на защиту участников долевого строительства. Например, в последней редакции Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» значительно расширен перечень требований к застройщикам, например: отсутствие судимости у руководителя, главного бухгалтера и иных физических лиц органов управления застройщика, открытие счета только в уполномоченном банке, кроме того, теперь застройщиком может быть только хозяйственное общество с опытом работы на рынке строительства многоквартирных домов не менее 3-х лет, при этом обязательно наличие разрешений на ввод в эксплуатацию не менее 10 тыс. кв.м многоквартирных домов и другие требования.

В заключении работы представлены основные результаты проведенного исследования.