

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ
Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и гражданского процесса

КУЛИЕВА САКИНА ТАВАККЮЛЕВНА

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДОГОВОРА
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Направление подготовки 40.03.01 – «Юриспруденция»
юридического факультета СГУ им. Н.Г. Чернышевского

Автореферат бакалаврской работы

Научный руководитель

ДОЦЕНТ, К.Ю.Н.

« ____ » _____ 20 ____ г.

_____ И.М. Конобеевская

Заведующий кафедрой

ДОЦЕНТ, К.Ю.Н.

« ____ » _____ 20 ____ г.

_____ Е.Н. Тогузаева

Саратов 2020

Введение

Актуальность темы исследования. Проблемы нормативно-правового регулирования сделок, предметом которых является недвижимое имущество, в настоящее время обладают высокой значимостью в связи с их многообразием. Безусловная необходимость подробного анализа вопросов регулирования сделок с указанными объектами обусловлена особенностями их правовой сущности.

Жилищные вопросы стали решаться быстрее в период перехода к рыночным отношениям, т.к. стало возможным оформление купли-продажи недвижимости. Отсутствие финансовых ресурсов соответственно тормозила процесс удовлетворения потребности граждан в приобретении жилья. В качестве альтернативы договору купли-продажи выступает договор долевого участия в строительстве, который в свою очередь позволил вкладывать денежные средства поэтапно, но и существенно снизил затраты приобретателей недвижимости. Стоит говорить о выгоде не только приобретателей жилья, но и строительных организаций, выступающих в роли застройщиков. Привлекая финансовые ресурсы со стороны, они могут сформировать необходимый для начала строительства капитал.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимого имущества и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон № 214-ФЗ), по сути, закрепив ранее выработанную на практике гражданско-правовую конструкцию долевого участия в строительстве, стал финальной точкой процесса законодательного закрепления отношений между участниками долевого строительства и застройщиком, связанных с привлечением денежных средств для строительства (создания) многоквартирных домов или иных объектов недвижимого имущества.

Несмотря на все нормативные правовые акты, принятые в связи с появлением новой формы договора, долевое участие в строительстве содержит в себе определенные риски, что доказывает существующая судебная практика.

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

Объектом исследования являются общественные отношения, которые возникают в сфере долевого строительства при заключении договора участия в долевом строительстве.

Предмет исследования составляют нормы российского права, регулирующие общественные отношения, которые возникают в сфере долевого строительства при заключении договора участия в долевом строительстве, положения исследований по теме исследования, а также правовые позиции, касающиеся договора участия в долевом строительстве, изложенные в судебной практике.

Цель выпускной квалификационной работы – анализ правового регулирования договора участия в долевом строительстве.

Задачи выпускной квалификационной работы:

1. изучить исторические предпосылки возникновения института долевого участия в жилищном строительстве;
2. выявить особенности, отличающие договор участия в долевом строительстве от других гражданско-правовых договоров;
3. определить понятие и элементы договора участия в долевом строительстве;
4. проанализировать существенные условия договора участия в долевом строительстве;
5. изучить вопросы формы и государственной регистрации исследуемого договора;

6. рассмотреть порядок заключения договора участия в долевом строительстве;

7. исследовать проблемы правового регулирования отдельных вопросов в сфере долевого строительства.

Методология исследования. При написании работы были использованы анализ теоретических источников и нормативно-правовых источников, сравнение, обобщение, анализ документов, правовое моделирование.

Теоретическую базу исследования составили нормативно-правовые акты, а также труды таких авторов, как Алексей П.В., Беспалов, Ю. Ф., Брагинский М.И., Витрянский В.В., Камышанский В.П., Курбанов Р.А., Богданов Е.В., Крашенинников П.В., Симонова Е.В., Тихомиров М.Ю. и других.

Эмпирическую базу исследования составляет изучение и анализ различных правоприменительных актов, а также привлечение результатов социологических исследований, статистических материалов, касающихся вопросов гражданско-правового регулирования правоотношений в сфере реализации договоров долевого участия в Российской Федерации.

Практическая значимость работы заключается в формировании базы анализа имеющихся проблем в области гражданско-правового регулирования договоров долевого участия в строительстве, а также в возможности применения предложенных в работе решений в целях совершенствования нормативно-правовой базы и повышения правовой защиты участников данных взаимоотношений.

Бакалаврская работа состоит из введения, двух глав, включающих в себя параграфы, заключения, списка использованных источников.

Основное содержание работы

Глава 1 «Правовая природа договора участия в долевом строительстве и его место в системе гражданско-правовых обязательств» посвящена исследованию истории развития института долевого строительства и его нормативно-правового регулирования, понятию и содержанию договора долевого участия в строительстве, его сравнению с иными гражданско-правовыми договорами.

Так, в первом параграфе «Исторические предпосылки возникновения института долевого участия в жилищном строительстве» отмечается, что долевое строительство в его современном понимании в России получило развитие только в начале 90-х годов XX-го века при переходе экономики страны на рыночные отношения. В условиях планово-распорядительной экономики данный правовой институт отсутствовал, поскольку в тот период потребность в жилье в основном обеспечивалась с помощью безвозмездной передачи жилья во владение и пользование лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Во втором параграфе «Проблема разграничения договора участия в долевом строительстве со смежными договорами» рассматриваются сходства и различия ДДУ с другими гражданско-правовыми договорами. В результате чего сделан вывод, что место договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости среди договоров смежных форм (инвестиционных договоров, договоров простого товарищества, подряда, купли-продажи недвижимости) предопределяется спецификой области его применения, индивидуальностью предмета договора и других его элементов. В этом смысле, характеризуя правовую природу договора участия в долевом строительстве, следует отметить, что он в полной мере не похож ни на один из видов договоров.

Третий параграф «Понятие и элементы договора участия в долевом строительстве» содержит понятие ДДУ, установленное законодательством, и его элементы. 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 недвижимости¹.

Таким образом, договор долевого участия в строительстве появился как способ облегчения приобретения недвижимости в условиях экономической нестабильности. Объект жилой недвижимости должен быть построен за счет определенного числа заинтересованных лиц – дольщиков. При этом однако четкое определение договоров, регулирующих деятельность в сфере долевого строительства, в законе не содержится. В связи с этим правоприменительные органы по-разному квалифицируют их, наблюдается ошибочная квалификация со схожими общественными отношениями: в одних случаях данные договоры рассматриваются как договоры простого товарищества, в других случаях - как договоры подряда, а иногда даже как инвестиционные договоры. Элементами ДДУ являются субъектный состав, предмет и цели договора, а также государственная регистрация договора.

Глава 2 «Форма и порядок заключения договора долевого участия в жилищном строительстве» включает в себя анализ существенных условий ДДУ, особенности его заключения, основные риски, которые могут возникнуть для участников долевого строительства, а также способы защиты своих прав.

В первом параграфе «Существенные условия договора участия в долевом строительстве» рассматриваются в качестве положений, по которым

¹ Ч. 1 Ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации // СЗ РФ от 2005 г., № 1, ст. 40 (Часть I).

должно быть достигнуто соглашение сторон. От правильного определения условий зависят особенности возникновения прав и обязанностей, а также возможность надлежащего исполнения возникающего обязательства.

К числу существенных условий договора участия в долевом строительстве законодателем отнесены:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цена договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства

5) одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства

5.1) исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд;

5.2) размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу².

Второй параграф «Форма и государственная регистрация договора участия в долевом строительстве» конкретизирует требования к письменной форме и необходимости государственной регистрации договоров долевого участия. Регистрация ДДУ позволяет устранить случаи «двойной продажи» квартир (заключения застройщиком в отношении одного объекта недвижимости более двух договоров с разными участниками долевого строительства), которые имели место на территории многих субъектов РФ.

Третий параграф «Порядок заключения договора участия в долевом строительстве» определяет требования к застройщику, особенности порядка

² Ч. 4 Ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации // СЗ РФ от 2005 г., № 1, ст. 40 (Часть I).

расчетов. Также автором отмечается, что введение проектного финансирования безусловно стало существенной гарантией для дольщиков получения в результате строительства объекта недвижимости или сохранности денежных средств при невыполнении застройщиком условий договора. Реформа долевого строительства уже привела к росту банкротств региональных застройщиков: деятельность многих компаний приостановлена.

В четвертом параграфе «Основные риски участия граждан в долевом строительстве жилья» выделены риски, связанные с заключением ДДУ, изучены поправки, внесенные в законодательство для устранения этих рисков. Также изучена деятельность Фонда защиты прав граждан участников долевого строительства как регулятора отношений между застройщиками и дольщиками.

Заключение

На сегодняшний день жилищный вопрос продолжает оставаться одним из приоритетных направлений повышения качества жизни населения, что, безусловно, способствует и дальнейшему активному распространению долевого строительства. Однако, по-прежнему, существует целый ряд моментов, требующих и уточнений, и корректировок. Свою положительную роль здесь должны сыграть практика применения принятого закона о долевом строительстве и разработки специалистов различных отраслей законодательства.

Важно обратить внимание, что при заключении договора, по которому передаются денежные средства в счет будущего строительства дома, необходимо заключать именно договор долевого участия строительства многоквартирного дома, а не другой вид договора. Необходимо проверить надежность застройщика, в договоре обязательно указать конкретный объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщика, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства, цену договора, гарантийный срок на объект долевого строительства. Кроме того, необходима обязательная государственная регистрация данного договора. При соблюдении всех условий дольщик может минимизировать риски при заключении договора долевого участия строительства многоквартирного дома.

Объекты строительства попадают в реестр проблемных объектов в случае если, нарушены сроки завершения строительства или сроки передачи квартир дольщикам, а также если застройщик признан банкротом. Ведение реестра проблемных домов закреплено за Фондом защиты прав граждан участников долевого строительства, осуществляющим контроль за деятельностью застройщиков. Таким образом, данная организация способствует возмещению дольщикам вложенных средств (например, при банкротстве или в отношении него открыто конкурсное производство).

Безусловно, создание Фонда защиты прав дольщиков благоприятно отразилось на решении проблем обманутых дольщиков, и пресечении таких проблем в будущем, а также активное внесение 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» способствует снижению рисков при заключении договоров долевого участия в строительстве. Однако, вопросы, требующие своевременного правового регулирования, все же возникают, что обуславливает необходимость постоянного мониторинга проблем и рисков в части соблюдения застройщиками обязательств по договору и устранения пробелов нормативно-правового регулирования общественных отношений, связанных с заключением договор долевого участия в строительстве.