

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

Кафедра гражданского права и процесса

**ЗАЩИТА ПРАВ ГРАЖДАН УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ**  
студента 5 курса 513 группы  
направления 40.03.01 «Юриспруденция»  
юридического факультета  
Свешникова Алексея Анатольевича

Научный руководитель  
доцент кафедры  
гражданского права и процесса  
доцент, к.ю.н.

И.М. Конобеевская

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022г.

Заведующий кафедрой  
гражданского права и процесса  
доцент, к.ю.н.

Е.Н. Тогузаева

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022г.

Саратов 2022

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность** выбранной темы выпускной квалификационной работы обусловлена активной динамикой развития законодательства в сфере долевого строительства, за последние годы были приняты принципиальные нововведения, такие как счета эскроу для оплаты договоров ДДУ, а также компенсационный фонд как средство обеспечения исполнения договора.

Анализ нововведений в долевом строительстве дает повод говорить об усилении публично-правового регулирования процессов происходящих вокруг данной сферы и постепенном усилении роли государства в решении ее проблем.

Причиной таких тенденций является нестабильность данного рынка. Долевое строительство осуществляется в больших масштабах. В результате действий недобросовестных застройщиков значительная доля объектов долевого строительства стали долгостроями, множество людей стали «обманутыми дольщиками» что в значительной степени поспособствовало повышенному вниманию государства к данной сфере.

Несмотря на все меры, принимаемые государством на данный момент проблема остается достаточно острой, однако с точки зрения потребителя вклад в долевое строительство является выгодной инвестицией, так как зачастую стоимость недвижимости по договорам долевого строительства сравнительно ниже готового жилья, таким образом, в результате появления ФЗ «Об участии в долевом строительстве» большое количество граждан улучшило свои жилищные условия.

Наиболее незащищенной категорией участников долевого строительства несомненно являются граждане, приобретающие недвижимость для личных и семейных нужд, так как не являются профессиональными участниками рынка и часто сталкиваются с злоупотреблениями со стороны застройщиков, данная проблема не теряет свою актуальность год от года, поскольку участников долевого строительства лишают права на жилище, которое закреплено в ст. 40 Конституции РФ.

Исходя из вышесказанного, следует, что основной задачей правового регулирования отношений, вытекающих из долевого строительства, является поиск эффективных способов правовой защиты граждан - участников долевого строительства, приобретающих недвижимость для личных или семейных нужд.

**Предметом** исследования является комплекс проблем теоретического и практического характера связанных с правоотношениями, возникающими между гражданами - участниками долевого строительства и застройщиком, а также изучение правовых норм, регламентирующих данные отношения.

**Объектом** исследования выступают общественные отношения по защите прав граждан - участников долевого строительства.

**Целью** данной выпускной квалификационной работы является исследование проблематики защиты участников долевого строительства, а также анализ теоретических и практических аспектов отношений, вытекающих из ДДУ.

Согласно данной цели были поставлены следующие **задачи**:

- исследовать правовую природу договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- определить юридический статус участников договора участия в долевом строительстве;
- определить способы правовой защиты участников долевого строительства;
- проанализировать практические способы правовой защиты прав граждан-участников долевого строительства;

**Теоретической основой** исследования стали труды отечественных ученых, таких как: О.Г. Ершов Е.П. Згонникова, Т.Ю. Майборода, Н.А. Маштакова, М.В. Петрухин, Н.А. Романенкова, К.И. Скловский, О.Ю. Тархова, И.И. Харитошин и многих других.

**Структура** выпускной квалификационной работы обусловлена ее содержанием и состоит из введения, двух глав, включающих в себя параграфы, заключения и списка использованных источников.

## **Основное содержание работы**

**Первая глава работы «Правовая природа договора участия в долевом строительстве и статус его участников»** посвящена правовому анализу договора участия долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, его структуре, особенностям. Рассмотрен статус граждан участников и застройщика в рамках отношений, возникающих из законодательства о долевом строительстве.

**В параграфе 1.1 «Правовая природа договора участия в долевом строительстве»** детально изучена правовая природа ДДУ, общие принципы, а также нормы, введенные ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» в целях определения правовой характеристики договоров долевого участия проведен их анализ по классическим основаниям классификации договоров, а именно:

- распределение прав и обязанностей между сторонами;
- наличие встречного удовлетворения;
- момент возникновения обязательств по договору.

Подводя итог, автор пришел к выводам о том, что договор участия в долевом строительстве по своей правовой природе относится к возмездным, двухсторонним-обязывающим и консенсуальным договорам, договор долевого участия не относится к договорам присоединения или купли-продажи будущей вещи, а также законодательно не закреплена обязанность застройщика заключать идентичные договоры с одинаковыми условиями для всех категорий участников долевого строительства.

**В параграфе 1.2 рассмотрен правовой статус сторон договора участия в долевом строительстве»** дано определение застройщика и граждан – участников долевого строительства (дольщиков), их права и обязанности. Под застройщиком понимается хозяйственное общество, которое непосредственно или через свои дочерние компании имеет опыт работы в строительстве не менее 3-х лет домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии разрешений, полученных в законном порядке, на постройку таких многоквартирных домов в качестве застройщика, технического заказчика, или генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.

Автор указал основные обязанности застройщика, такие как возведение в эксплуатацию объекта долевого строительства в обусловленные договором сроки и передача его участнику долевого строительства на основании акта приема-передачи объекта долевого строительства или иного передаточного документа, размещение проектной декларации в единой информационной системе жилищного строительства, регистрация права собственности на земельный участок, либо договоры аренды, субаренды или безвозмездного пользования земельным участком, предоставленным для возведения объекта недвижимости. Также в работе изложены основные права застройщика, такие как право требовать от участника долевого строительства оплатить цену договора и принять объект строительства.

Участниками долевого строительства (дольщиками) 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.

Автор выделил такие основные требования к гражданину – участнику долевого строительства, как правоспособность и дееспособность необходимые для заключения договора.

Анализируя законодательство о долевом строительстве, были выделены следующие права участника долевого строительства: право отказаться от исполнения договора; право расторгнуть в судебном порядке договор; в случае смерти участника долевого строительства его доля подлежит наследованию, а также обязанности: уплатить цену договора; принять объект долевого строительства.

**Во второй главе «Способы правовой защиты участников долевого строительства»** проведен правовой анализ всех способов правовой защиты участников долевого строительства, их можно разделить на общие и специальные. К общим были отнесены: неустойка, возмещение убытков, признание права на объект недвижимости, привлечение денежных средств с использованием счета эскроу, проектное финансирование, применение залога. А также один специальный способ – компенсационный фонд. Под неустойкой понимается предусмотренная законом или договором сумма денежных средств, которую должник будет обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, особенно в случае несвоевременного исполнения (просрочки). В работе перечислены основания для взыскания законной неустойки, такие как: нарушение срока передачи объекта долевого строительства; сдача объекта долевого строительства с недостатками; срыв срока требования об устранении недостатков объекта долевого строительства. В результате ненадлежащего исполнения обязательств застройщиком, дольщики вправе требовать сверх неустойки возмещения понесенных убытков. Автор указывает, что при отсутствии акта приема-передачи объекта долевого строительства или иного передаточного документа для проведения государственной регистрации и истечении срока, установленного договором для передачи объекта строительства, дольщик вправе обратиться с иском в суд о признании права собственности на: долю в общей долевой собственности; на спорный объект недвижимости; на объект незавершенного строительства. В работе описан относительно новый способ защиты дольщиков, такой как использование счетов эскроу для оплаты суммы

договора. Счет эскроу - это временное юридическое соглашение между двумя сторонами сделки, в котором третья сторона удерживает финансовый платеж. Третьей стороной обычно является банк или агент условного депонирования. Наличие счета условного депонирования снижает риск неплатежей. Одним из общих способов защиты является залог на земельный участок находящийся у застройщика в собственности, аренде или субаренде, а так же строящийся на нем многоквартирный дом. Автор отмечает, что при привлечении денежных средств дольщиков через счета эскроу правила залога не применяются.

В качестве специального способа защиты прав граждан – участников долевого строительства в работе рассмотрена деятельность компенсационного фонда, его механизм работы и правовая основа деятельности. Автор отмечает, что он появился сравнительно недавно, одной из его целей является выплата возмещения дольщикам в случае банкротства застройщика за счет средств, отчисляемых фонду застройщиками. Основанием для его деятельности является ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**В заключении** подведены итоги исследования, а также раскрыта проблематика вопросов возникающих из отношений граждан участников долевого строительства и застройщиков.