

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

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

Кафедра гражданского права и процесса

**Договор участия в долевом строительстве: проблемы правового
регулирувания и правоприменительной практики**

Автореферат магистерской работы

студентки 3 курса 362 группы
направления подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»
юридического факультета
Ковальчук Динары Эмильевны

Научный руководитель
канд. юрид. наук, доцент

_____ Ю.Ю. Илюхина
подпись, дата

Зав. кафедрой
гражданского права и процесса
канд. юрид. наук, доцент

_____ Е.Н. Тогузаева
подпись, дата

Саратов
2022

Актуальность темы исследования заключается в том, что приобретение недвижимости посредством заключения договора участия в долевом строительстве является одним из самых доступных способов обеспечения конституционного права граждан на жилище. Сфера долевого строительства за все время своего существования претерпела многочисленные реформы и изменения и, пожалуй, одним из самых масштабных является переход на проектное финансирование долевого строительства. Новый механизм привел к перераспределению рисков на рынке первичной недвижимости. В долевом строительстве появился новый участник – уполномоченный банк. Тем самым сложился совершенно новый баланс интересов лиц, вовлеченных в соответствующие правоотношения. В этой связи несомненный практический интерес представляет исследование вопросов эффективности реализации новой модели финансирования долевого строительства, выработка мер, направленных на совершенствование существующих механизмов защиты прав и имущественных интересов участников долевого строительства.

Кроме того, защита прав участников долевого строительства обеспечивается установлением в законодательстве повышенных мер ответственности, например, за просрочку передачи объекта долевого строительства или невыполнение требований к его качеству. Установленный размер неустоек и штрафов зачастую может превышать половину стоимости объекта долевого строительства. В связи с чем актуальным с практической точки зрения является исследование условий и оснований наступления гражданско-правовой ответственности застройщиков и установление фактов злоупотребления правом со стороны участников долевого строительства.

Объектом исследования являются общественные отношения, связанные с осуществлением прав и исполнением обязанностей, вытекающих из договора участия в долевом строительстве.

Предмет исследования – применимые к объекту исследования нормы российского законодательства, материалы правоприменительной практики,

данные официальной статистики, результаты исследований проблем правового регулирования договора участия в долевом строительстве.

Целью работы является выявление и исследование правовых проблем реализации договора участия в долевом строительстве, разработка предложений по совершенствованию механизмов защиты прав участников долевого строительства, обеспечению баланса интересов субъектов договора.

Достижение названной цели потребовало решения следующих задач:

1) Определение понятия, признаков и существенных условий договора участия в долевом строительстве.

2) Анализ правового статуса субъектов договора участия в долевом строительстве.

3) Изучение особенностей гражданско-правовой ответственности застройщика за ненадлежащее исполнение обязательств.

4) Установление и уточнение оснований для наступления гражданско-правовой ответственности в виде неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

5) Определение преимуществ проектного финансирования долевого строительства и рисков его реализации для каждой из сторон рассматриваемого договора.

6) Определение роли уполномоченного банка в договоре участия в долевом строительстве.

Нормативную основу диссертации составили Конституция Российской Федерации, Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 11.06.2021) «О защите прав потребителей», Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая), Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другие нормативные акты.

Теоретическую основу работы составили труды Н.А.Маштаковой, М.В. Петрухина, А.В. Дикун, А.Ю. Хамова, Е.Н. Горбуновой, Ю.В. Никоноровой, Г.Ф. Ручкиной, Кирсановой А.Р. и других авторов.

Методологической основой исследования явились общие и частные научные методы познания объективной действительности: формально-юридический и формально-логический методы, системный метод, статистический метод, метод системного анализа и синтеза.

Научная новизна магистерского исследования состоит в выработке предложений по совершенствованию механизма проектного финансирования долевого строительства, определении функций уполномоченного банка в отношениях долевого участия в строительстве, уточнении оснований для снижения размера неустойки, взыскиваемой с застройщика за нарушение срока передачи объекта долевого строительства. Научная новизна находит непосредственное выражение в основных положениях, выносимых на защиту:

1. Выявлены и систематизированы основания для снижения размера неустойки, взыскиваемой с застройщика за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, в том числе при злоупотреблении правом со стороны участника долевого строительства.

2. Оценены результаты и перспективы реализации проектного финансирования долевого строительства, выявлены недостатки механизма проектного финансирования. В качестве меры по его усовершенствованию предложено установление поэтапного раскрытия счетов эскроу по мере завершения этапов строительства объекта.

3. Определен правовой статус уполномоченного банка в отношениях по договору участия в долевом строительстве, раскрыты публично-правовые функции уполномоченного банка.

Теоретическая значимость результатов исследования состоит в том, что в работе формулируются положения, дающие целостное представление о правовом регулировании договора участия в долевом строительстве, о

проблемных аспектах гражданско-правовой ответственности застройщика, о перспективах совершенствования законодательства в рассматриваемой сфере.

Практическая значимость результатов исследования заключается в том, что содержащиеся в нем выводы, предложения и рекомендации могут быть использованы для дальнейшего совершенствования законодательства в сфере защиты прав участников долевого строительства, а также в практической деятельности при выстраивании позиции в судах общей юрисдикции и арбитражных судах по вопросам гражданско-правовой ответственности застройщика.

Апробация результатов исследования происходила в форме выступления с докладом «Уполномоченный банк как участник правоотношений долевого строительства» на межвузовском круглом столе «Актуальные проблемы предпринимательского права» (24.03.2021 г. ФГБОУ ВО «Саратовская государственная юридическая академия») и публикации статьи «Проектное финансирование как новый механизм защиты прав участников долевого строительства» в сборнике научных статей по материалам XIV Международной научно-практической конференции на тему «Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России» (08.04.2021 г. ФГБОУ ВО «Саратовский национальный исследовательский государственный университет имени Н.Г. Чернышевского»).

Структуру диссертации определяет характер исследуемых в ней вопросов. В работу входит введение, три главы, включающие семь параграфов, заключение, список использованной литературы и источников.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** автор обосновывает актуальность темы, определяет цель и задачи, объект и предмет исследования, отражает методологию работы, а также теоретическую, нормативную и эмпирическую базы исследования, раскрывает научную новизну полученных результатов, их практическую и теоретическую значимость, формулирует основные положения, выносимые на защиту.

Глава первая «Общая характеристика договора участия в долевом строительстве» состоит из трех параграфов, в которых раскрыто понятие договора участия в долевом строительстве, охарактеризованы субъекты договора, рассмотрены его существенные условия и содержание.

В параграфе первом «Понятие и субъекты договора участия в долевом строительстве» автором рассмотрены различные определения указанного договора на разных этапах формирования законодательства в сфере долевого строительства, представлено легальное определение договора участия в долевом строительстве, определены его основные черты, дана характеристика субъектам договора – участнику долевого строительства и застройщику. В рамках данного параграфа автором раскрыты основные требования, предъявляемые законодательством к деятельности организаций-застройщиков, определены особенности правового регулирования договора в случае, если участником долевого строительства является гражданин, приобретающий жилое помещение для личных целей.

Во втором параграфе «Существенные условия договора участия в долевом строительстве» раскрыто содержание таких существенных условий договора, как: объект долевого строительства, срок его передачи, цена договора, сроки и порядок её уплаты, гарантийный срок на объект долевого строительства, сведения об исполнении застройщиком одного из условий привлечения денежных средств дольщиков, а именно об уплате взносов в компенсационный фонд или размещении привлеченных денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

В третьем параграфе «Права и обязанности субъектов договора участия в долевом строительстве» раскрыто содержание договора участия в долевом строительстве – правомочия застройщика и участника долевого строительства, а также корреспондирующие им обязанности сторон. Автором подробно изложен порядок передачи застройщиком объекта долевого строительства, определены особенности уступки права требования по договору участия в долевом строительстве участником долевого строительства.

Вторая глава «Особенности гражданско-правовой ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве» посвящена исследованию оснований и условий гражданско-правовой ответственности застройщика в случае нарушения им обязательств по договору. Глава состоит из двух параграфов.

В первом параграфе «Последствия неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства надлежащего качества» автором определены основания наступления гражданско-правовой ответственности застройщика в случае выявления недостатков в объекте долевого строительства, особенности взыскания с застройщика неустойки, штрафа, убытков и морального вреда. Также раскрыты особенности одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора в случае выявления недостатков в объекте долевого строительства, раскрыто понятие «существенные недостатки объекта долевого строительства».

Во втором параграфе «Основания и условия снижения размера неустойки за просрочку застройщиком передачи объекта долевого строительства» по результатам анализа судебной практики выявлены и систематизированы основания снижения размера неустойки, взыскиваемой с застройщика в случае нарушения срока передачи объекта дольщику. В рамках второго параграфа определены признаки злоупотребления правом со стороны участника долевого строительства, которые являются основанием для освобождения застройщика

от гражданско-правовой ответственности за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, приведены примеры судебной практики.

Вторая глава «Современные механизмы защиты прав участников долевого строительства» подразделяется на два параграфа и посвящена вопросам защиты прав более слабой стороны договора – участника долевого строительства.

В первом параграфе «Проектное финансирование жилищного строительства» автором раскрыт порядок осуществления расчетов между участником долевого строительства и застройщиком посредством счетов-эскроу, дано понятие счета-эскроу, выявлены его особенности. Определены преимущества и возможные негативные последствия перехода на новую схему финансирования долевого строительства, приведены результаты указанной реформы, в качестве совершенствования законодательства в сфере долевого строительства предложено поэтапное раскрытие счетов эскроу по мере завершения отдельных этапов строительства.

Во втором параграфе «Публично-правовые функции уполномоченного банка» раскрыто понятие уполномоченного банка, требования, предъявляемые к деятельности уполномоченных банков законодательством. Автором выявлены и систематизированы основные функции уполномоченного банка по договору участия в долевом строительстве, определен его правовой статус, раскрыты публично-правовые функции уполномоченного банка.

В заключении диссертационного исследования подводятся итоги выполненной работы, в обобщенном виде формулируются основные выводы и предложения по совершенствованию законодательства Российской Федерации и практики его применения в рассматриваемой области.