

Министерство образования и науки РФ
Автономная некоммерческая организация высшего образования
Самарский университет государственного управления
«Международный институт рынка»
(АНО ВО Университет «МИР»)

Факультет заочного обучения
Кафедра «Государственного и муниципального управления и правового
обеспечения государственной службы»
Программа высшего образования
Направление подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное
управление»
Профиль «Муниципальное управление»

ДОПУСКАЕТСЯ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

к.ю.н., доцент, Березовский



. (подпись)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА
«ФОРМИРОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНЫХ МЕХАНИЗМОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
(НА ПРИМЕРЕ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ)»

Выполнил:

Пшегорский С.А., гр. ЗГМУ 135А



(подпись)

Научный руководитель:

к.ю.н., доцент, Рябов Е.В.



(подпись)

Самара

2018

**Министерство образования и науки РФ
Автономная некоммерческая организация высшего образования
Самарский университет государственного управления
«Международный институт рынка»
(АНО ВО Университет «МИР»)**

**Факультет заочного обучения
Кафедра «Государственного и муниципального управления и правового
обеспечения государственной службы»
Программа высшего образования
Направление подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное
управление»
Профиль «Муниципальное управление»**

ДОПУСКАЕТСЯ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой:
к.ю.н., доцент, Березовский Д.В.

(подпись)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА БАКАЛАВРА
«ФОРМИРОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНЫХ МЕХАНИЗМОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
(НА ПРИМЕРЕ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ)»**

Выполнил:
Пшегорский С.А., гр. ЗГМУ 135А

(подпись)

Научный руководитель:
к.ю.н., доцент Рябов Е.В.

(подпись)

Самара

2018

Оглавление

Введение	3
1. Институт участия в долевом строительстве в Российской Федерации.....	8
1.1 Понятие, сущность и основные элементы института участия в долевом строительстве	8
1.2 Генезис и развитие законодательства в сфере участия в долевом строительстве	10
1.3 Договор участия в долевом строительстве: понятие, правовая природа, субъектный состав	13
2. Защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов в Российской Федерации	21
2.1 Обеспечение исполнения обязательств, возникающих в рамках отношений участия в долевом строительстве	21
2.2 Ответственность участников долевого строительства за нарушение обязательств	29
3. Механизмы защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов в примере Самарской области)	34
3.1 Нормативная правовая база Самарской области по обеспечению защиты участников долевого строительства	34
3.2 Органы в сфере защиты прав обманутых дольщиков на территории Самарской области: их функции и полномочия	38
3.3 Способы осуществления эффективной защиты прав участников долевого строительства в Самарской области	41
Заключение	48
Список использованной литературы	51

Введение

Планирование и реализация жилищной политики на протяжении многих лет остается одним из наиболее важных направлений деятельности нашего государства. Этот вопрос был актуальным в период Российской империи, остро стоял в Советском Союзе, не покинул перечня проблемных и в настоящее время, когда своевременное и надлежащее обеспечение граждан страны доступным, качественным и современным жильем является одним из приоритетов в деятельности Президента и Правительства Российской Федерации.

Можно констатировать, что с момента прекращения существования Советского Союза как субъекта международного права и единого геополитического пространства ситуация в жилищной сфере значительно усугубилась. Если ранее жилые дома строились, главным образом, на средства государства, а приоритетом жилищной политики являлось распределение уже построенного жилья, то российскому государству осуществление стройки такого масштаба оказалось не по силам. Финансирование строительства с самых начальных стадий теперь осуществляется, как правило, с привлечением денежных средств его будущих собственников, а главной задачей жилищной политики России теперь является обеспечение всех необходимых условий для функционирования такой системы.

Следует отметить тот факт, что развитие законодательства, регулирующего отношения в сфере участия в долевом строительстве идет догоняющими темпами. На тот момент, когда на рынке появилось большое количество застройщиков, предлагающих инвесторам вложить средства с перспективой дальнейшего получения жилья, в стране отсутствовали какие бы то ни было эффективные механизмы правового регулирования подобных отношений. Результатом стало массовое банкротство застройщиков, многие из которых оказались недобросовестными, а так же появления большого количества обманутых граждан, вложивших свои средства и в результате оставшихся и без денег и без жилья.

Особенно данная проблема актуальна для Самарской области и ее крупнейших городских округов – Самары и Тольятти. Это обуславливается тем, что

на протяжении продолжительного времени наш регион являлся лидером в России по количеству обманутых дольщиков. Несмотря на активные действия региональных властей и лично врио Губернатора Самарской области Д.И. Азарова, взявшего данный вопрос на личный контроль, ситуация на сегодняшний день разрешена далеко не полностью. Так, по данным министерства строительства Самарской области, на текущий момент в регионе осталось 42 проблемных объекта с более чем двумя тысячами дольщиками [15].

Кроме того, значительное количество недобросовестных застройщиков, осуществлявших и осуществляющих свою деятельность на территории Самарской области, обнажило еще одну проблему – отсутствие действенных механизмов защиты дольщиков. Федеральный законодатель, а также ряд российских регионов, в том числе, в Приволжском федеральном округе, форсированными темпами разрабатывают и внедряют различные законодательные и иные способы защиты лиц, которые подверглись обману со стороны застройщиков. Что касается нашего региона, то он, совершенно очевидно, не находится в числе субъектов Российской Федерации с передовой системой такой защиты.

Указанные обстоятельства обусловили высокую актуальность рассматриваемой в настоящей работе темы, как в теоретическом, так и в практическом отношении.

Степень научной разработанности темы исследования. Теме правового регулирования участия в долевом строительстве, а также защите прав обманутых дольщиков посвящено значительное количество научных работ. Однако в связи с тем, что законодательство в рассматриваемой сфере, развивается весьма динамично, актуальными следует признать, как правило, лишь самые последние труды. По нашему мнению, налицо нехватка научных работ, посвященных анализу института участия в долевом строительстве, как в целом, так и отдельных его элементов, в частности.

Объектом исследования выступают эффективные механизмы защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов.

Предметом исследования являются нормы действующего гражданского законодательства, направленные на регулирование долевого участия в строительстве, легальные способы защиты прав обманутых дольщиков, а также практика их применения.

Цель выпускной работы состоит в попытке изучить существующие механизмы и способы защиты прав обманутых дольщиков в Российской Федерации, а также предложить собственные пути выхода из сложившейся ситуации в сфере долевого строительства (на примере Самарской области).

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи**:

- рассмотреть понятие, сущность и основные элементы института участия в долевом строительстве;
- выявить и охарактеризовать генезис и основные этапы развития законодательства в сфере участия в долевом строительстве;
- проанализировать договор участия в долевом строительстве, а именно, его понятие, правовую природу, субъектный состав;
- проанализировать существующие в действующем российском законодательстве способы обеспечения исполнения обязательств, возникающих в рамках отношений участия в долевом строительстве, а также ответственность его участников за нарушение обязательств;
- исследовать нормативно-правовую базу Самарской области в сфере обеспечения защиты участников долевого строительства;
- определить систему органов, осуществляющих функции по защите прав обманутых дольщиков на территории Самарской области;
- рассмотреть способы осуществления эффективной защиты прав участников долевого строительства в Самарской области;
- по результатам проведенного исследования сформулировать необходимые выводы и обобщения.

Методологическая база и методы исследования. В выпускной работе в процессе исследования поставленных задач использованы общенаучные и частно-научные методы познания: диалектический, материалистический, формально-

юридический, конкретно-исторический, историко-сравнительный, историко-типологический, социально-правовой, социологический, а также логический методы, методы анализа и синтеза. Конкретно-исторический и историко-сравнительный методы дали возможность сопоставить особенности правового регулирования долевого участия в строительстве в различные временные периоды. Социально-правовой и социологический методы позволили рассмотреть особенности правового регулирования договора долевого участия в строительстве и его значение в современной социально-экономической среде. Формально-юридический, логический методы, методы анализа и синтеза использовались для изучения способов защиты прав обманутых дольщиков в Самарской области.

Теоретическую основу настоящей выпускной работы составляют труды таких ученых, как Н.А. Балашова, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, О.С. Вагина, Н.А. Выговская, Л. Г. Кропотов, М.В. Крушевская, А.А. Маковская, Н.А. Маштаков, К.И. Скловский, А.Н. Тарасов, Е.Н. Фролкина, Е.Е. Шевченко и др.

В работе широко используется законодательство Российской Федерации (Конституция РФ, федеральные законы, законы и другие нормативные правовые акты Самарской области, других субъектов Российской Федерации) и комментарии к нему, а также материалы, опубликованные в периодических изданиях.

В ходе проведения настоящего исследования использовались материалы справочной правовой системы «КонсультантПлюс», материалы, размещенные в сети Интернет, а также судебная практика.

Теоретическая значимость настоящей выпускной квалификационной работы состоит в том, что разработка и успешное использование способов обеспечения защиты прав обманутых дольщиков в Самарской области могут напрямую способствовать нормализации сферы долевого строительства не только на территории отдельного субъекта Федерации, но и в рамках всей страны. Соответственно, удастся минимизировать социальную напряженность в этой области и заложить прочные основы по недопущению на российский строительный рынок недобросовестных застройщиков.

В структурном отношении настоящая выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, поделенных на восемь параграфов, в которых последовательно рассматриваются основные вопросы темы, заключения, а также списка использованных источников и литературы.

1. Институт участия в долевом строительстве в Российской Федерации

1.1. Понятие, сущность и основные элементы института участия в долевом строительстве

Одним из наиболее распространенных в настоящее время способов приобретения недвижимого имущества является долевое строительство. Его привлекательность обуславливается, прежде всего, тем, что на начальном этапе строительства стоимость объекта недвижимости значительно ниже, нежели на стадии окончания объекта строительством. Вместе с тем, подобного рода сделки не лишены определенных недостатков. Так, до момента вступления в силу Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [8] (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) в действующем законодательстве отсутствовала конструкция, способная осуществлять защиту прав приобретателя недвижимости.

Как результат – в рамках долевого участия в строительстве заключались самые разные по своей правовой природе договоры: долевого финансирования, инвестирования, инвестиционного контракта и проч. С другой стороны, принимая во внимание то обстоятельство, что объект фактически отсутствует в натуре, покупатель не может реализовать свое право на его осмотр и оценку, соответственно, лишается возможности заключить договор купли-продажи недвижимости. Не следует также забывать и о достаточно распространенных случаях нарушения установленных сроков строительства, а также предъявления на объект недвижимости имущественных прав со стороны третьих лиц. Закон дал, помимо всего прочего, четкое разграничение случаев, когда заключается договор долевого участия в строительстве, а когда - инвестиционный договор [20, с. 52].

Руководствуясь определением договора о долевом строительстве, данным в части 1 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ, термин «долевое строительство» можно определить как обязательство одной стороны (застройщика) 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.

Проанализируем правовую сущность понятия «участие в долевом строительстве» и его существенные признаки.

Существенные признаки института участия в долевом строительстве обуславливаются особенностями складывающихся экономических отношений. По мнению В. И. Кириллова и А. А. Страченко, «экономика – это основной предмет регулирования, первопричина возникновения права. Юридические категории должны отражать экономические явления на языке права, ибо право вторично, а экономика первична. Нормы права только тогда являются эффективными в применении, когда они в полной мере отражают экономические отношения» [25, с. 34].

Строительство может осуществляться силами самого застройщика либо с привлечением иных строительных организаций. На первый взгляд, застройщик представляет собой продавца объекта недвижимости, у которого этот объект окажется в будущем, однако в действительности это не так. В отличие от продавца застройщик не становится собственником создаваемого объекта недвижимости, а является активным участником строительного процесса, только благодаря усилиям которого объект недвижимости может быть получен в натуре. Отношения участия в долевом строительстве начинаются, как правило, до появления самого объекта недвижимости, либо на стадии его возведения [33, с. 16].

О.Г. Ершов выделяет следующие основные характеристики института участия в долевом строительстве [22, с. 64]:

- физические и (или) юридические лица (дольщики) передают личные либо заемные денежные средства застройщику для строительства объекта недвижимости в виде здания или сооружения;

- застройщик осуществляет строительство своими силами либо с привлечением иных лиц (субподрядчиков) в срок, который устанавливается соглашением с дольщиками, при этом услуги сторонних организаций могут быть оплачены денежными средствами, либо квадратными метрами строящейся недвижимости;

- после завершения строительства застройщик передает часть здания (сооружения) физическим и (или) юридическим лицам, пропорционально вложенным денежным средствам;

- физические и (или) юридические лица, вложившие денежные средства в долевое строительство, имеют возможность оформить право собственности на переданную застройщиком часть здания (сооружения);

- деятельность застройщика по привлечению денежных средств физических и (или) юридических лиц для долевого строительства зданий (сооружений) является предпринимательской и осуществляется на возмездной основе.

Указанные признаки являются основными, поскольку отражают сущность экономических отношений участия в долевом строительстве.

1.2. Генезис и развитие законодательства в сфере участия в долевом строительстве

Жилищной политике, как комплексу государственных мер по формированию, развитию, поддержанию в надлежащем состоянии жилищного фонда насчитывается в России около 100 лет. До этого времени она фактически отсутствовала. Однако для полноценного анализа генезиса современного законодательства нам достаточно рассмотреть его развитие на протяжении последних 30 – 35 лет.

Начало перестройки ознаменовалось острейшим жилищным вопросом: так, в 1986 г. в очереди на получение жилья стояли 14 млн. семей (40 млн. человек). Больше всего нуждающихся в жилье было в РСФСР - более 8 млн. семей. При этом 30 млн. кв. м (17% всего жилищного фонда России) оказались размещенными в ветхих и аварийных строениях, более 14% государственного и муниципального жилищных фондов России нужно было срочно ремонтировать [26, с. 86].

Вместе с переходом нашей страны к рыночной модели хозяйствования назрела необходимость реформирования жилищной политики. Если в годы советской власти государство занималось, главным образом, распределением жилья, то жилищная политика нового Российского государства стала гораздо сложнее.

Жилищная политика современной России основывается на Конституции РФ [1], которая закрепляет дифференцированную роль государства в решении жилищного вопроса в отношении граждан РФ. И хотя согласно ст. 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище, жилье (бесплатное или за доступную плату) гарантируется только малоимущим и иным нуждающимся в нем гражданам, указанным в законе. Граждане, не попадающие в льготные категории, должны обеспечивать себя жильем сами. Также в российской Конституции содержится норма, в соответствии с которой на органы государственной власти и местного самоуправления возлагается обязанность по оказанию содействия жилищному строительству, созданию необходимых условий для осуществления права на жилище.

Кроме того, жилищная политика регламентируется Жилищным кодексом РФ [5] (далее - ЖК РФ) и иными законами, регламентирующие новые формы приобретения жилья с учетом развития частной собственности и свободы экономической деятельности.

Подобная радикальная реформа не могла не отразиться на развитии общественных отношений. Согласимся с Е. А. Тарасовой и К. А. Москат, что как в концептуальном отношении, так и в правовом регулировании реформа значительно отставала от стремительно развивающихся отношений, в основу которых была положена уже принципиально новая экономическая основа, так как вплоть до

момента принятия ЖК РФ и введения его в действие повсеместно использовались нормативные правовые акты, разработанные еще советским законодателем: ЖК РСФСР [32, с. 15].

Закрепление общих принципов регулирования гражданских правоотношений в связи с жильем произошло с принятием частей первой [3] и второй [4] ГК РФ (октябрь 1994 и декабрь 1995 гг. соответственно), однако такой серьезный вопрос, как строительство жилья не получил специально проработанной нормативной основы, поэтому отношения долевого строительства жилья стали развиваться с использованием различных правовых моделей, смешанных между собой.

Как указывает Е.А. Тарасова, переход России к рыночным отношениям оказался не подкрепленным соответствующей нормативной правовой базой: нормы о ЖСК не были отменены и действовали, однако практически не были способны регулировать сферу долевого строительства; ЖК РСФСР, а также ряд других нормативных актов не подвергались какой-либо адаптации и в принципиально изменившихся экономических условиях не были заменены на новые [32, с. 15].

Так, вплоть до принятия ЖК РФ прежнее жилищное законодательство закрепляло нормы о возможности предоставления жилья всем нуждающимся гражданам. Однако экономическая основа, позволяющая непосредственно реализовать это положение, в стране отсутствовала, так как государственный жилищный фонд аккумулировал в себе лишь незначительную долю от общего количества нуждающихся в предоставлении жилья граждан. При этом гарантии в содействии жилищному строительству и обеспечении доступным жильем в РФ еще не сформировались и не были подкреплены нормативной базой.

В период становления новых экономических отношений наибольшее распространение получили следующие договорные схемы приобретения жилой недвижимости:

- а) приобретение жилья;
- б) долевого участия в строительстве;
- в) заключения предварительных договоров купли-продажи жилого помещения или доли в объекте жилой недвижимости;

г) заключения договора простого товарищества (о совместной деятельности), займа, инвестирования, выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме (МКД);

д) внесения денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере.

Анализ указанных выше гражданско-правовых сделок позволяет сделать вывод о том, что определение юридической природы взаимных отношений, возникающих между застройщиком, созастройщиком и дольщиком, а также способ возникновения права собственности на объекты долевого строительства в значительной степени усложняется.

В целях защиты прав и интересов лиц, вкладывающих денежные средства в строящиеся объекты недвижимости, 30 декабря 2004 года был принят вышеуказанный Федеральный закон № 214-ФЗ, который вместе с ЖК РФ вошел в пакет жилищных законов, направленных на утверждение новой жилищной политики в России и установление приемлемого и действенного механизма ее правового регулирования.

Федеральный закон № 214-ФЗ закрепил обе модели привлечения средств на строительство жилья: договор участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) (договор долевого участия) и жилищно-строительный кооператив, в то время как обе модели, по существу, относятся к одному институту долевого строительства жилья с общей целевой направленностью - приобретение жилья в собственность участника (члена).

1.3. Договор участия в долевом строительстве: понятие, правовая природа, субъектный состав

Федеральный закон № 214-ФЗ впервые поименовал договор участия в долевом строительстве, а также дал его легальное определение.

Так, по ДДУ 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.

Таким образом, становится очевидным, что ДДУ целесообразно рассматривать именно как соглашение, согласно которому застройщик, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется лично или с привлечением иных лиц в обусловленный срок на переданные ему заемные (личные) денежные средства граждан и (или) юридических лиц (дольщиков) построить (создать) многоквартирный дом или иной объект недвижимости, и после окончания строительства передать часть здания (сооружения) дольщикам, пропорционально вложенным с их стороны денежным средствам, а дольщики обязуются принять часть здания (сооружения) в целях последующего оформления права собственности и оплатить деятельность застройщика.

В юридической литературе достаточно тщательно исследована правовая природа ДДУ и все авторы приходят к выводу о том, что данный договор имеет сложную юридическую природу, поскольку сочетает в себе элементы различных договоров, однако является самостоятельной гражданско-правовой конструкцией.

Самостоятельность ДДУ в строительстве обусловлена следующими обстоятельствами. Во-первых, Федеральный закон № 214-ФЗ содержит определение договора участия в долевом строительстве.

Во-вторых, анализ определения ДДУ позволяет выделить его самостоятельный предмет: строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и передача этого объекта участникам долевого строительства.

В-третьих, ДДУ помимо предмета имеет ряд существенных условий: объект долевого строительства и срок его передачи; цена договора, срок и порядок ее уплаты; гарантийный срок.

Наконец, в-четвертых, особенностью ДДУ выступает наличие императивных правил, связанных с обеспечением исполнения обязательства застройщика, а именно: особые нормы о гражданско-правовой ответственности в форме уплаты неустоек, возмещения убытков и взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами.

Рассмотрим субъектный состав правоотношений, возникающих в связи с долевым строительством.

Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ сторонами по договору участия в долевым строительстве являются: участник долевого строительства (дольщик) и застройщик.

Застройщиком может являться юридическое лицо вне зависимости от его организационно-правовой формы, которое имеет в собственности или на праве аренды, субаренды или безвозмездного пользования (в специально оговоренных законом случаях) земельный участок, а также привлекает у участников долевого строительства денежные средства для создания на этом земельном участке на основании полученного разрешения на строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости. При этом, объекты, имеющие производственное назначение, не могут рассматриваться в качестве объекта долевого строительства на средства его участников.

Индивидуальные предприниматели исключены из перечня лиц, которые имеют право привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома. Этот шаг выглядит вполне закономерным: на сегодняшний день действенных способов проверки финансовой устойчивости индивидуальных предпринимателей не существует [20].

Далее в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ застройщиком может быть как коммерческие, так и юридическое лицо любой организационно-правовой формы – то есть в качестве застройщика могут выступать как

коммерческие, так и некоммерческие юридические лица. О.Г. Ершов отмечает, что, поскольку застройщик в целях строительства должен иметь земельный участок в собственности или на праве аренды (субаренды), соответственно круг таких юридических лиц сужается. Земельным законодательством устанавливаются ограничения для государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, которым земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование. Очевидно, данные юридические лица не могут выступать в качестве застройщиков в долевом строительстве. Арендные отношения опосредуются договором, порядок заключения которого подчиняется правилам ГК РФ. Исключения устанавливаются Земельным кодексом Российской Федерации (например, для резидентов особых экономических зон) [22, с. 63].

Определение понятия «участник долевого строительства» отсутствует, однако из п. 1 ст. 1 следует, что указанный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства объектов недвижимости. Таким образом, можно сделать вывод о том, что в качестве участников долевого строительства могут выступать граждане и юридические лица.

Участник долевого строительства является контрагентом застройщика и имеет соответствующие права и обязанности, корреспондирующие с правами и обязанностями застройщика (поскольку, ДДУ является взаимным и двусторонним). В частности, дольщик имеет право на ознакомление с информацией о застройщике, с проектной документацией; право уступать требования по договору иным лицам; право предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства в течение гарантийного срока; право на односторонний отказ от исполнения договора и др.

Таким образом, сторонами по ДДУ являются участник долевого строительства и застройщик. Однако на практике, значимую роль в регулировании данных отношений играют публично-правовые образования. Это могут быть органы местного самоуправления, органы государственной власти субъекта Российской Федерации.

Дело в том, что в условиях экономической нестабильности государство старается оказать поддержку гражданам в различных сферах жизнедеятельности. Строительная сфера не является исключением. Соответствующая практика ряда субъектов Российской Федерации позволяет говорить о том, что все чаще при возникновении финансовых сложностей застройщика, при невозможности исполнить им свои обязанности по договору перед участниками долевого строительства, государство в лице уполномоченных органов по возможности оказывает помощь в разрешении таких ситуаций.

Широкое распространение получили случаи, когда при невозможности завершить строительство дома конкретным застройщиком, его обязательства передаются другому застройщику с условием их выполнения. Существенную помощь в этом дольщикам оказывают органы местного самоуправления (администрации районов, городов). Таким образом, государство стремится минимизировать число незавершенных строительством объектов и количество обманутых дольщиков. Тем самым государство (в лице его уполномоченных органов) становится субъектом рассматриваемых комплексных отношений в сфере участия в долевом строительстве.

В качестве примера здесь можно привести ситуацию с ЖК «Альбатрос», строительство которого началось в Самаре в 2006 году [30]. Застройщиком выступило ООО «Самарагорстрой» - одно из подразделений компании «Волга-Групп». Компания привлекла средства 183-х дольщиков, однако строительство окончилось, не начавшись, в разгар кризиса 2008 г., в 2009 году ООО «Самарагорстрой» вошла в стадию конкурсного производства. На тот момент строительство ЖК «Альбатрос» находилось на нулевой стадии – из 17-ти этажей был построен только цоколь.

В отношении руководства компании-застройщика было начато уголовное дело по факту хищения денежных средств инвесторов. Министерство строительства Самарской области взяло под свой контроль достройку данного объекта, и в ноябре 2012 года был проведен аукцион по реализации прав на земельный участок ЖК «Альбатрос». Победителем аукциона стала СК «Новый город», предложившая за

аренду участка максимальную сумму. В апреле 2013 года строительство ЖК «Альбатрос» было продолжено. Согласно первоначальному проекту жилой комплекс предусматривал 256 квартир, 183 из которых были уже проданы, а вырученные деньги – расхищены руководством ООО «Самарагорстрой».

СК «Новый город» получила право на продажу оставшихся квартир, однако вырученных средств на строительство оказалось недостаточно. Так, по предварительным подсчетам, даже после продажи всех свободных квартир всем уже существующим дольщикам пришлось бы выплатить дополнительно по 830 тыс. рублей с каждой проданной предыдущим застройщиком квартиры. Однако был найден иной вариант: была разработана новая проектная документация, согласно которой этажность ЖК увеличилась до 25 этажей, а продажа полученных таким образом дополнительных квартир позволила набрать объем средств, достаточный для достройки объекта. Проектная документация была согласована Министерством строительства Самарской области, и новый застройщик начал свою работу, дополнительных расходов существующим дольщикам удалось избежать. Ориентировочный срок сдачи объекта был назначен на II квартал 2015 г., согласно информации, размещенной на сайте застройщика (СК «Новый город» [42]). На данный момент построены все 25 этажей, проведены работы по остеклению и возведению перегородок, по состоянию на 1 декабря 2017 года данный многоквартирный дом частично заселен.

В юридической литературе достаточно тщательно исследована правовая природа ДДУ и, несмотря на различия в его квалификации, большинство авторов приходит к выводу о том, что данный договор имеет сложную юридическую природу, поскольку сочетает в себе элементы различных договоров (включает черты обменного, встречного характера и совместной деятельности), однако является самостоятельной гражданско-правовой конструкцией.

Субъектный состав отношений в сфере участия в долевом строительстве имеет комплексный характер, который проявляется во взаимодействии как субъектов частного права между собой, так и субъектов публичного права (это государство, публично-правовые образования) с субъектами частного права.

Исходя из того, что из Федерального закона № 214-ФЗ следует наличие двух субъектов отношений в сфере участия в долевом строительстве, считаем необходимым дополнить статью 2 данного Федерального закона пунктом 3 следующего содержания: «Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, инвестирующее собственные или заемные денежные средства в долевое строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, с целью возникновения у него права собственности на объекты долевого строительства, определенные в договоре участия в долевом строительстве, и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости».

Реализация данного предложения позволит четко обозначить круг субъектов рассматриваемых отношений и еще раз подтвердить самостоятельность ДДУ (во избежание дальнейших споров о его правовой природе и квалификации).

Применительно к статусу застройщика (как юридического лица) считаем целесообразным увеличение размера его уставного капитала, поскольку это позволит гарантировать защиту прав и законных интересов участников долевого строительства.

Сделаем выводы. Российская жилищная политика как одно из направлений деятельности государства имеет почти вековую историю. До этого времени она фактически отсутствовала.

Вместе с переходом нашей страны к рыночной модели хозяйствования назрела необходимость реформирования жилищной политики. Если в годы советской власти государство занималось, главным образом, распределением жилья, то жилищная политика Российской Федерации стала гораздо сложнее – теперь строительство жилья производится на деньги будущих собственников, следовательно, эта сторона взаимоотношений также нуждается в законодательной проработке.

Современная законодательная база, регламентирующая отношения участия в долевом строительстве, нарабатывалась на протяжении нескольких лет, при этом в

течение всего этого периода сохранялась неясность относительно механизмов правового регулирования указанных отношений. К основным законодательным актам, регламентирующим отношения участия в долевом строительстве, наряду с Конституцией РФ, относятся ЖК РФ и Федеральный закон № 214-ФЗ.

Принятый в 2004 г. Федеральный закон № 214-ФЗ внес ясность и решил многие вопросы, накопившиеся за годы правовой неопределенности, определив понятие, сущность института участия в долевом строительстве и его основные элементы.

ДДУ представляет собой самостоятельный двусторонний гражданско-правовой договор, обладающий признаками возмездности. Его целью является вполне очевидный экономико-правовой результат, заключающийся для дольщика – в получении в собственность объекта недвижимого имущества, а для застройщика – завершение объекта строительством и получение запланированной прибыли.

Самостоятельность ДДУ обусловлена наличием у него: самостоятельного предмета регулирования; существенных условий: объекта долевого строительства, срока его передачи; цены договора, срока и порядка ее уплаты, гарантийного срока; наличием особых норм о гражданско-правовой ответственности в форме уплаты неустоек, возмещения убытков и взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами.

В качестве участников долевого строительства могут выступать как физические, так и юридические лица.

2. Защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов в Российской Федерации

2.1. Обеспечение исполнения обязательств, возникающих в рамках отношений участия в долевом строительстве

Федеральным законом № 214-ФЗ определены способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по ДДУ в качестве его существенного условия. В связи с этим можно поддержать мнение С. Р. Лебедевой, согласно которому данный закон значительно упрочил положение дольщиков тем, что предоставил дополнительные гарантии соблюдения прав участников долевого строительства [28, с. 68].

Рассмотрим способы обеспечения исполнения обязательств по ДДУ.

В соответствии со ст. 12.1 Федерального закона № 214-ФЗ данное обеспечение осуществляется посредством залога в соответствии с порядком, установленном в статьях 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ. По всем договорам, заключенным в рамках строительства многоквартирного дома, на основании одного разрешения на строительство, обеспечиваются:

1) возврат денежных средств, которые были внесены участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных заключенным договором и (или) действующим Федеральным законом № 214-ФЗ;

2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

Согласно норме, содержащейся в статье 13 Федерального закона № 214-ФЗ, у участников долевого строительства, являющихся одновременно залогодержателями, находится в залоге земельный участок, право собственности (право аренды) на который принадлежит застройщику (залогодателю) и на котором в последствии

будут находиться как основной объект строительства – многоквартирный дом, так и иные здания и сооружения. Кроме того, для целей государственной регистрации права собственности застройщика данный объект, строительство которого не окончено, рассматривается как имущество, находящееся в залоге у участников долевого строительства. Момент возникновения такого права у дольщиков совпадает с моментом государственной регистрации права собственности на такой объект.

При этом, в случае, если будут иметь место основания для обращения взыскания на предмет залога, застройщик будет обязан осуществить регистрацию права собственности на данный объект незавершенного строительства.

Анализ предложенной законодателем модели позволяет выявить ряд теоретических и практических вопросов, нуждающихся в уточнении.

В первую очередь, заслуживает внимания вопрос о предмете залога. Так, ст. 335 ГК РФ однозначно говорит о том, что вещь (в том числе, и объект недвижимости, который находится в процессе возведения или уже окончен строительством) может быть передана в залог лишь ее собственником, либо лицом, у которого имеется на нее право хозяйственного ведения. Если же предметом залога будет являться какое-либо вещное право (к примеру, право аренды или иное право на вещь), то передача такого права в залог должна сопровождаться обязательным и недвусмысленно выраженным согласием собственника.

В связи с этим следует сделать вывод, что застройщик, которому земельный участок принадлежит на праве собственности либо в силу договора аренды, может выступать залогодателем. В данном случае необходимо сделать две важные оговорки: во-первых, право аренды будет являться залогом в пределах срока действия основного договора аренды, и, во-вторых, нельзя расторгнуть договор аренды земельного участка раньше, чем прекратится залог прав арендатора в силу закона. Справедливым представляется утверждение А. Ю. Хамова, в соответствии с которым в случае, если застройщику не удалось передать все квартиры многоквартирного дома участникам долевого строительства, погасить регистрационную запись о залоге нельзя. При этом для подтверждения передачи

квартир дольщикам в регистрационный орган следует представить все передаточные акты на квартиры [34, ст. 122].

Для того, чтобы однозначно определить, может ли застройщик являться надлежащим залогодателем возводимого им объекта недвижимости – жилого многоквартирного дома или объекта коммерческой недвижимости, а также имеется ли легальная возможность установления на данный объект ипотеки, необходимо определить правовой режим объекта застройки. Данный вопрос получил широкое обсуждение в научной литературе, которое, однако, не привело к выработке какого-либо единого подхода.

К примеру, В.В. Витрянский не усматривает оснований для того, чтобы на стадии действия договора строительного подряда рассматривать объект недвижимости как один из объектов вещного права. И лишь прекращение данного договора может означать, что объект недвижимости приобрел все атрибуты самостоятельной вещи [42, с. 240].

Если принимать во внимание основное условие приобретения права на вновь созданную вещь – ее создание для себя и собственных целей в соответствии с частью 1 статьи 218 ГК РФ, утверждение о том, что возводимый объект недвижимости должен принадлежать застройщику на праве собственности, представляется весьма сомнительным, ведь сама суть правоотношений подряда заключается в том, что подрядчик при любых обстоятельствах никогда не создает вещь для себя и собственных целей, а руководствуется полученным от заказчика заданием и создает вещь (осуществляет работы и т.д.) для него.

Также не следует забывать и о том, что застройщику принадлежит весь набор юридических фактов, которые достаточны и необходимы для того, чтобы оформить в отношении объекта незавершенного строительства в собственность, а именно: наличие разрешения на строительство, права собственности земельный участок, на котором ведется строительство и т.д.

Важно подчеркнуть, что с момента возникновения у участника права собственности на объект долевого строительства он может претендовать на долю в определенном размере в праве собственности на общее имущество в

многоквартирном доме, которая не может отчуждаться или каким-либо способом передаваться отдельно от права собственности на возводимый объект.

В связи с этим регистрация права собственности на многоквартирный дом или иной объект недвижимости в регистрирующем органе может одновременно свидетельствовать о государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество, что закреплено в статье 16 Федерального закона № 214-ФЗ.

В таком случае возводимый на находящемся в залоге земельном участке жилой многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, также находящийся в залоге в силу закона, перестает рассматриваться в качестве объекта гражданских прав. А образованное в результате этого право собственности вмещает в себя как право собственности на сам объект недвижимости, так и право долевой собственности на общее имущество в таком объекте недвижимости. В случае, если на объект незавершенного строительства ранее зарегистрированного права собственности, запись о нем будет подлежать погашению, а сам объект ликвидирован в ЕГРП при регистрации права собственности на первое помещение в доме.

Формально помещения, права на которые зарегистрированы в регистрирующем органе, исключены из залогового имущества. Вместе с тем, рассматривать оставшиеся помещения в качестве строящегося (создаваемого) многоквартирного дома нет оснований. Также у застройщика отсутствуют правовые возможности для того, чтобы зарегистрировать их в качестве своей собственности и, следовательно, являться залогодателем.

По-видимому, целям сохранения уровня обеспечения служит пункт 3 статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ, согласно которому при государственной регистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, указанные помещения, по общему правилу, считаются находящимися в залоге у участников долевого

строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такие помещения.

Поддержим точку зрения О.Р. Идрисова в его предположении, что в рассматриваемом случае имеются в виду помещения, которые строились застройщиком для каких-либо собственных целей, либо для строительства которых ему не удалось привлечь дольщиков и заключить договоры об участии в долевом строительстве [24, с. 28-29].

Другим проблемным вопросом, возникающим в процессе обеспечения исполнения обязательств, возникающих в рамках отношений участия в долевом строительстве, является вопрос, затрагивающий требования участников долевого строительства, обеспечиваемые залогом.

Согласно статье 12.1 Федерального закона № 214-ФЗ залогом обеспечивается:

- возврат денежных средств, которые были внесены участником долевого строительства;
- уплата денежных средств участнику долевого строительства, которые причитаются ему в счет возмещения убытков и (или) в качестве каких-либо штрафных санкций (неустойка, пени, штрафы) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему денежных средств, обусловленных соответствующим договором или нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Указанные положения Федерального закона № 214-ФЗ позволяют сделать вывод о том, что такой способ обеспечения исполнения обязательств, как залог, в данном случае обеспечивает исключительно требования денежного характера. Такая избирательность, применительно к участию в долевом строительстве, безусловно, значительно снижает потенциал залога как инструмента, обеспечивающего способ исполнения обязательств. К тому же, становится совершенно ясно, что основную обязанность застройщика, заключающуюся в передаче объекта долевого строительства, посредством залога обеспечить вряд ли возможно.

Федеральный закон № 214-ФЗ (пункт 8 статьи 13) увязывает момент подписания сторонами договора долевого участия акта приема-передачи объекта долевого участия с прекращением права залога на данный объект. Вместе с тем, далеко не все обязанности, обусловленные договором, исполняются заказчиком передачей объекта долевого строительства. Среди них можно назвать, к примеру, требования, связанные с отклонениями от требований к качеству объекта долевого строительства, выявленные в течение гарантийного срока (статья 7 Федерального закона № 214-ФЗ); требования об исполнении неисполненных обязательств по уплате штрафов и пени и т. д. [20, с. 91]

Проблема обеспечения исполнения указанных обязательств достаточно сложна. В случае, если требования возникают у участника, который принял причитающееся ему по договору, до момента, когда все помещения будут переданы участникам долевого строительства, право залога будет распространяться, в том числе, и на те помещения, которые еще не переданы. Удовлетворение будет осуществляться как за счет помещений, непосредственно принадлежащих застройщику, так и помещений, подлежащих передаче, но еще не переданных другим дольщикам.

Данная конструкция не выглядит справедливой, так как если исходить из того, что все помещения в многоквартирном доме, возведенном на средства дольщиков, им фактически переданы, получается, что в силу статьи 12 Федерального закона № 214-ФЗ залог считается прекращенным. И если вполне обоснованно считать данное обязательство основным, то можно сделать вывод о том, что исполнение такого обязательства прекращает как его, так и связанное с ним залоговое обязательство.

В современной юридической литературе получило распространение мнение, согласно которому залог в силу закона должен прекращаться в момент окончания установленного на объект долевого строительства гарантийного срока [20, с. 92]. Однако это является справедливым лишь по отношению помещений, которые переведены застройщиком в категорию своей собственности. Другое имущество в предмет залога не включается. Кроме того, вряд ли можно считать оправданным

сохранение обременения, существенно ограничивающего права собственности застройщика, на столь длительный срок. Этим обуславливается нежелание застройщиков допускать ситуации, когда объект долевого строительства остаются за ними.

Обращение взыскания на предмет залога может быть осуществлено не ранее, чем через 6 месяцев после:

- наступления срока передачи застройщиком возведенного им объекта долевого строительства, который предусмотрен договором;
- создания, прекращения или приостановления строительства жилого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и в случае наличия обстоятельств, на основании которых можно сделать вывод о том, что в срок, зафиксированный в договоре, объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

В действующем российском законодательстве отсутствует основание для перехода права собственности на имущество, являющееся предметом залога в силу закона при участии в долевом строительстве. Можно обнаружить лишь порядок, в соответствии с которым происходит распределение денежных средств, полученных от продажи такого имущества.

Вместе с тем представляется, что варианты, предусматривающие внесудебный порядок обращения взыскания или перехода права собственности на неоконченное строительство или не введенный в эксплуатацию многоквартирный дом или иной объект недвижимости, были бы востребованы и достаточно актуальны.

Предыдущая редакция Федерального закона № 214-ФЗ предусматривала возможность обеспечения исполнения обязательства застройщика передать дольщику жилое помещение при помощи страхования его гражданской ответственности. Это осуществлялось путем:

- 1) участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков. Данное общество имело специальную лицензию, позволявшую ему осуществлять услуги по взаимному страхованию своих членов.

При этом, данный вид страхования являлся единственным разрешенным видом его деятельности;

2) заключения между застройщиком и страховой компанией договора страхования его гражданской ответственности за неисполнение в целом или в какой-либо части обязательства по передаче жилого помещения участнику долевого строительства. При этом, к страховой компании предъявлялось единственное требование: иметь соответствующую лицензию на осуществление данного вида страхования.

Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ [9] отменил данные способы обеспечения исполнения обязательств застройщика и определил законодательные основы для создания специальной публично-правовой компании по защите прав и законных интересов граждан, участвующих в долевом строительстве.

Данная публично-правовая компания, имеющая своим учредителем Российскую Федерацию, получила название «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства (далее - Фонд). Организационно-правовая форма Фонда – унитарная некоммерческая организация.

Необходимость создания Фонда наиболее красноречиво обосновал, по нашему мнению, Министр строительства и ЖКХ Российской Федерации М.Мень, который отметил, что Фонд образован в соответствии с поручением Президента России В.В. Путина, которое было им дано по итогам заседания Государственного Совета РФ, проходившего 17 мая 2016 года. Работа Фонда, несомненно, будет способствовать повышению инвестиционной привлекательности самой концепции долевого участия в строительстве, а также в значительной степени минимизирует риски в отличие от ранее действовавшей системы, где страхование не дало положительных результатов [30].

Процесс оказания Фондом помощи гражданам обеспечения деятельности Фонда на этапе выплаты возмещений не прерывается и продолжается на других стадиях. Так, Фонд осуществляет: аккредитацию арбитражных управляющих для того, чтобы они реализовывали функции конкурсных или внешних управляющих в случае, если застройщик (или иные лица) инициирует собственное банкротство в

соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве»); финансирование и контроль работ по завершению строительства объекта недвижимости за счет средств Фонда; вступление во взаимодействие с органами государственной и муниципальной власти, контролирующими органами, застройщиками и их объединениями, а также осуществление иных функций, направленных на разрешение или предотвращение конфликтных ситуаций между застройщиком и участниками долевого строительства, которых Фонд справедливо рассматривает в качестве наименее защищенной стороны данного правоотношения.

2.2. Ответственность участников долевого строительства за нарушение обязательств

Для рассмотрения гражданско-правовой ответственности в правоотношении участия в долевом строительстве необходимо вначале установить специфику условий, способствующих для наступления данного вида ответственности и обозначить санкции, подлежащие применению за нарушение обязательств, вытекающих из договора долевого участия в строительстве.

Лишь наличие условий определенного рода, которые в совокупности образуют состав гражданского правонарушения, обуславливают возможность привлечения к гражданско-правовой ответственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 401 ГК РФ лицо, которое не исполнило или ненадлежащим образом исполнило обязательство, при наличии вины, должны нести ответственность, за исключением случаев, предусматривающих, в соответствии законом или договором, иные основания ответственности. При этом основанием для привлечения к ответственности гражданско-правового характера по договору о долевом участии в строительстве является причинно-следственная связь между фактом полного или частичного неисполнения обязательства (или) обязательств по данному договору и причинением другой стороне имущественного вреда.

Исследуя состав гражданско-правовой ответственности в сфере инвестиционной деятельности в строительстве, Е.Н. Фролкина приходит к выводу, что в большинстве случаев для данного вида ответственности свойственен усеченный состав, поскольку в подавляющем большинстве случаев нарушает обязательство в строительстве, как правило, заказчик, который является лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность. А из содержания пункта 3 статьи 401 ГК РФ следует, что лишь обстоятельства непреодолимой силы, вследствие которых оказалось невозможным надлежащее исполнение обязательства, освобождают такое лицо от ответственности.

В связи с этим можно сделать вывод о том, что в случае, если будет принято решение о применении к заказчику строительства ответственности гражданско-правового характера, нужно исходить из того, что его ответственность является преимущественно безвиновной и, следовательно, для того, чтобы в рамках каких-либо инвестиционных обязательств наступила гражданско-правовая ответственность, вина как элемент состава нарушения, не является решающим фактором [36].

С вышеуказанным выводом сложно не согласиться, поскольку если подробно изучить все составы гражданских правонарушений в сфере долевого участия в строительстве, то можно прийти к выводу, что большинство составов уже изначально исходят из наличия вины непосредственно застройщика в любом неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств.

Таким образом, состав гражданского правонарушения по ДДУ по сути является формальным, а именно сам факт неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства со стороны застройщика является основанием для привлечения последнего к гражданско-правовой ответственности. Кроме того, ответственность приобретает штрафной характер лишь за неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком принятых на себя договорных обязательств.

В случае если меры гражданско-правовой ответственности применяются по отношению к участнику долевого строительства, особенно если таким участником

является физическое лицо, то ответственность по большей части носит не штрафной, а компенсационный характер.

Согласно статье 10 Федерального закона № 214-ФЗ законодатель предусматривает две формы ответственности сторон – уплату неустойки, возмещаемой сверх причиненных убытков, и (или) возмещение в полном объеме убытков.

Что касается определения убытков со стороны застройщика, то данный процесс достаточно сложен. Как правило, в случае если объект недвижимости не окончен строительством, убытки ложатся на сторону, которая инвестирует денежные средства в долевое строительство.

В качестве субъектов гражданско-правовой ответственности в рамках ДДУ могут выступать как застройщик, так и участник долевого строительства.

Одним из наиболее часто используемых оснований для возложения на застройщика ответственности в форме неустойки являются привлечение денежных средств физического лица лицом, не имеющим на это права.

Статья 6 Федерального закона № 214-ФЗ говорит о том, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 указанной статьи.

Важно отметить, что такая важнейшая обязанность застройщика по договору участия в долевом строительстве, как передача объекта жилой или нежилой недвижимости в срок, определенный в договоре, лишена стоимостного выражения. Это обстоятельство выражается в том, что в случае, если имеет место нарушение такого срока застройщиком, то он будет отвечать перед участником долевого строительства не в рамках статьи 395 ГК РФ, а за сам факт нарушения данного обязательства.

Правовые последствия одностороннего отказа дольщика от исполнения договора с возвратом внесенных им денежных средств и начисленных процентов в рамках действующего законодательства, а также возможность реального возмещения всех причиненных таким отказом убытков, до конца пока не установлены, так как правоприменительная практика по данному вопросу весьма противоречива.

Кроме штрафных санкций, предусмотренных договором участия в долевом строительстве на случай нарушения его условий, застройщик может быть также привлечен к ответственности в рамках Закона «О защите прав потребителей» [7].

По результатам исследования в данной главе следует отметить следующее.

Федеральный закон № 214-ФЗ предусматривает возможность обеспечения застройщиком своих обязательств посредством залога.

По всем договорам, заключенным в рамках строительства многоквартирного дома, на основании одного разрешения на строительство, обеспечиваются:

1) возврат денежных средств, которые были внесены участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных заключенным договором и (или) Федеральным законом № 214-ФЗ.

2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

Участники долевого строительства являются залогодержателями и имеют в залоге земельный участок, право собственности (право аренды) на который принадлежит застройщику (залогодателю) и на котором впоследствии будут находиться как основной объект строительства – многоквартирный дом, так и иные здания и сооружения. Кроме того, для целей государственной регистрации права собственности застройщика данный объект, строительство которого не окончено, рассматривается как имущество, находящееся в залоге у участников долевого

строительства. Момент возникновения такого права у дольщиков совпадает с моментом государственной регистрации права собственности на такой объект.

Обращение взыскания на предмет залога может быть осуществлено не ранее, чем через 6 месяцев после:

- наступления срока передачи застройщиком возведенного им объекта долевого строительства, который предусмотрен договором;
- создания, прекращения или приостановления строительства жилого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и в случае наличия обстоятельств, на основании которых можно сделать вывод о том, что в срок, зафиксированный в договоре, объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства.

Действующим законодательством предусматривается достаточное количество оснований для применения к застройщику мер гражданско-правовой ответственности. Большинство из них направлены на защиту участника долевого строительства как наиболее слабой стороны правоотношения. Так, за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора и требований Закона застройщик может быть привлечен как к санкциям в виде штрафов (неустоек), так и к прекращению деятельности через ликвидацию юридического лица.

Вместе с тем следует принять во внимание то обстоятельство, что возложение на застройщика чрезмерной ответственности по сравнению с другими участниками договора (к примеру, гражданами-потребителями) демонстрирует непродуманность закона и необходимость в его серьезном пересмотре, чтобы предотвратить необоснованное ущемлению прав и злоупотреблению правом участников правоотношений, вытекающих из участия в долевом строительстве объектов недвижимости.

3. Механизмы защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов (на примере Самарской области)

3.1. Нормативная правовая база Самарской области по обеспечению защиты участников долевого строительства

Центральное место среди системы нормативных правовых актов Самарской области является Устав Самарской области [12], который, среди прочего, регулирует вопросы относительно:

- защиты прав и законных интересов граждан Российской Федерации, проживающих на территории Самарской области;
- административно-территориального устройства Самарской области;
- определения политики Самарской области в сфере ее экономического, государственного и социального устройства;
- управления и распоряжения собственностью Самарской области, а также федеральной собственностью, переданной в управление Самарской области в соответствии с федеральным законодательством;
- иных вопросов, не отнесенных Конституцией РФ к предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (ст. 20).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что решение важнейших вопросов относительно землераспределения, регулирования отношений, связанных с защитой прав и законных интересов проживающих на ее территории граждан, обеспечением их защиты в рамках их участия в долевом строительстве, находится в областной компетенции.

В части землеустроительных и землераспорядительных вопросов положения Устава Самарской области реализуются посредством норм Закона Самарской области от 11.03.2005 № 94-ГД «О земле» [13], который направлен на осуществление, в рамках соответствующих полномочий, предоставленных органам государственной власти Самарской области, регулирования земельных отношений на территории Самарской области.

В частности, данный нормативный акт является одним из оснований для выделения земельного участка, его продажи или передачи в аренду при осуществлении строительства многоквартирных домов.

Центральное место в сфере защиты прав обманутых дольщиков на территории Самарской области стал Закон Самарской области от 16.03.2007 № 13-ГД «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов (обманутых дольщиков) на территории Самарской области» [14] (далее – Закон № 13-ГД).

Данный Закон направлен непосредственно на предоставление защиты лицам-дольщикам, которым причинен ущерб действиями застройщиков, а именно, остановкой строительства, невозможностью оформить права на них в регистрационном органе, и которые внесены в специальный реестр.

Защита обманутых дольщиков на территории Самарской области осуществляется посредством деятельности министерства строительства Самарской области (далее - Министерство строительства).

Установленный Законом № 13-ГД механизм защиты прав дольщиков в указанных условиях выглядит следующим образом.

Наличие какого-либо одного или обеих из указанных выше условий дает министерству строительства Самарской области формальный повод для прекращения прав застройщика на земельный участок. При этом полномочия заказчика строительства многоквартирного дома переходят к государственному учреждению, которое уполномочено осуществлять функций заказчика-застройщика по проектированию, реконструкции и капитальному строительству объектов недвижимости, возведение которых осуществляется за счет бюджетных средств Самарской области.

На следующем этапе Министерство строительства организует заключение с обманутыми дольщиками договоров, в соответствии с которыми оно принимает на себя обязательства по передаче на безвозмездной основе жилых помещений обманутым дольщикам в собственность после того, как строительство завершится.

Стоит отметить, что данные договоры подлежат заключению Министерством строительства как с обманутыми дольщиками, которые внесли полную стоимость жилого помещения, обусловленную первоначально заключенным договором об участии в долевом строительстве, так и с дольщиками, оплатившими неполную стоимость по договору.

Возникает вопрос: каким образом распределяются жилые помещения между обманутыми дольщиками?

При решении данного вопроса Министерство строительства разумно исходит из принципа недопущения возникновения каких-либо конфликтных ситуаций. В связи с этим распределение жилых помещений осуществляется в соответствии с принципом равнозначности площадей согласно первоначально заключенным договорам о долевом участии в строительстве по договорам участия в долевом строительстве и жилым помещениям, которые подлежат передаче дольщикам, которые стали жертвами не добропорядочности со стороны застройщика.

Если возникает ситуация, при которой предоставить аналогичное по площади жилое помещение обманутому дольщику не представляется возможным, Министерство строительства безвозмездно предоставляет ему жилое помещение большей площади, однако разница площадей в данном случае не должна превышать 10 кв. м.

Еще одним принципиально важным нормативным правовым актом в сфере осуществления долевого строительства на территории Самарской области следует считать Постановление Правительства Самарской области от 27 ноября 2013 года № 684 «Об утверждении государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области до 2020 года» [16] (далее – Программа), одной из задач которой является именно урегулирование ситуации в долевом строительстве на территории Самарской области. Примечательно, что в число индикаторов Программы внесены и такие показатели, как:

- годовой объем ввода в эксплуатацию жилья для граждан, включенных в реестр участников долевого строительства многоквартирных домов (обманутых дольщиков) на территории Самарской области;

- количество граждан - обманутых дольщиков, которые включены в реестр участников долевого строительства многоквартирных домов (обманутых дольщиков) на территории Самарской области, чьи права требований на жилые помещения удовлетворены благодаря реализации мероприятий подпрограммы «Оказание государственной поддержки гражданам - участникам долевого строительства, пострадавшим от действий застройщиков»;

- доля граждан - обманутых дольщиков, которые включены в реестр участников долевого строительства многоквартирных домов (обманутых дольщиков) на территории Самарской области, в общем количестве граждан, чьи права требований на жилые помещения планируется удовлетворить в текущем году.

- годовой объем ввода в эксплуатацию жилья для граждан - участников долевого строительства, пострадавших от действий застройщиков проблемных объектов.

Указанным постановлением была предусмотрена к реализации подпрограмма «Оказание государственной поддержки гражданам - участникам долевого строительства, пострадавшим от действий застройщиков» до 2017 года.

В качестве примера ведомственного нормотворчества необходимо привести Реестр объектов долевого строительства Самарской области, который составлен Управлением контроля (надзора) в области долевого строительства объектов недвижимости и находится на официальном сайте Министерства строительства [17].

По состоянию на 1 января 2018 года, в данном Реестре находится 42 объекта долевого строительства, имеющих статус «проблемный» и расположенных на территории г.о. Самара, Тольятти, а также других населенных пунктов Самарской области.

По каждому из проблемных объектов предоставляется следующая информация: адрес объекта, наименование застройщика, порядковый номер долевого участника, его ФИО, дата включения в реестр, а также справочные данные о заключенном договоре долевого участия (дата заключения и номер договора).

3.2. Органы в сфере защиты прав обманутых дольщиков на территории Самарской области: их функции и полномочия

22 ноября 2017 года в Самаре произошло знаковое событие – встреча врио Губернатора Самарской области Д. Азарова с обманутыми дольщиками. Разговор, затянувшийся почти на 10 часов, раскрыл многие проблемы, в том числе показал, что в области не создано системы защиты прав обманутых дольщиков. Сам факт встречи граждан с губернатором говорит о том, что ни в одной из нижестоящих инстанций они так и не смогли решить свои проблемы, тем временем градус напряженности в обществе достиг такой величины, что самому главному чиновнику региона пришлось взять данный вопрос на личный контроль. Данная ситуация – признак того, что выстроенная в Самарской области система взаимодействия обманутых дольщиков и органов власти нуждается в дальнейшем развитии и совершенствовании.

По мере того, как назревала проблема обманутых дольщиков, усиливалась необходимость создания специальной системы по защите их прав. Для того чтобы проанализировать данную систему, обратимся к законодательству, а именно - к Федеральному закону № 214-ФЗ [8]. Ст. 23 данного закона говорит о том, что государственное регулирование, а также контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство.

В качестве первой группы полномочий Министерства необходимо указать его правотворческую деятельность. Оно уполномочено выступать координатором государственной политики в области долевого строительства и предпринимать для этого все необходимые действия, в том числе, организовывать взаимодействие с другими органами государственной власти, организациями и частными лицами, запрашивать у контролирурующих органов документы и информацию, необходимые

для осуществления государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов.

Министерство наделено также надзорными функциями. Так, если нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика устанавливаются Правительством Российской Федерации, то проведение мониторинга соответствия застройщиков указанным нормативам возлагается также на областное Министерство строительства.

Так, оно осуществляет контроль за соблюдением застройщиком требований федерального законодательства, предъявляемых к нему и его деятельности, следит за тем, чтобы застройщик своевременно раскрывал и размещал необходимую информацию, соблюдал сроки графиков строительства объектов. Кроме того, Министерство строительства обязано осуществлять контроль за целевым использованием застройщиком денежных средств, собранных с участников долевого строительства.

Законодатель наделил Министерство строительства значительными полномочиями по контролю не только наличия всей необходимой разрешительной документации, но и самого процесса строительства, в частности, Министерство получает от застройщика информацию о лицах, осуществляющих работы, поставки товаров и (или) предоставляющих услуги по проведению инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства и информацию о наличии у этих лиц соответствующих допусков и лицензий.

Застройщик обязан ежеквартально предоставлять отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого, в том числе об исполнении застройщиком примерных графиков реализации проектов строительства, своих обязательств по договорам, а также промежуточную и годовую финансовую отчетность.

Отдельная группа полномочий касается работы с гражданами, чьи права были нарушены в ходе долевого строительства. Министерство строительства устанавливает критерии, в соответствии с которыми граждане могут быть отнесены

к числу пострадавших при долевом строительстве (т. е. признаны обманутыми дольщиками), а также вносит их в указанный специальный реестр.

Также принимаются меры, необходимые для привлечения лиц, по чьей вине были нарушены права граждан, к ответственности, в связи с чем Министерство строительства полномочно обращаться в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов участников долевого строительства, направляет в правоохранительные органы материалы, связанные с выявлением фактов нарушения обязательных требований, имеющих признаки уголовно наказуемых деяний, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел и пр.

В рамках Министерства строительства создана система органов, деятельность которых направлена на урегулирование ситуации вокруг долевого строительства на территории Самарской области. Так, была создана Межведомственная комиссия по урегулированию вопросов долевого строительства на территории Самарской области при Губернаторе Самарской области. В регулярных заседаниях Комиссии участвуют представители всех ведомств, которые так или иначе могут способствовать защите прав обманутых дольщиков: министры, главы городских округов, прокуроры, руководители фирм-застройщиков, конкурсные управляющие застройщиков, проходящих процедуру банкротства, Уполномоченный по правам человека в Самарской области и другие.

В качестве цели деятельности Комиссии было определено осуществление поиска способов преодоления сложившейся тяжелой ситуации в долевом строительстве на территории Самарской области. На официальном сайте Министерства регулярно публикуются протоколы заседания межведомственной комиссии [40].

В 2015 году также в рамках Министерства строительства был создан еще один орган, деятельность которого направлена на изменение ситуации с состоянием долевого строительства на территории Самарской области - Управление контроля (надзора) за долевым строительством объектов недвижимости.

Следует отметить, что Министерство строительства – не единственный орган, где гражданин может отстаивать собственные нарушенные права. В ряде

ситуаций следует обращаться в полицию или прокуратуру. Подразделения Министерства строительства созданы в первую очередь для тех, кто соответствует критериям «обманутого дольщика», т. е., чью ситуацию возможно решить только посредством вмешательства органов государственной власти.

Таким образом, можно констатировать, что в Самарской области образована система органов, полномочных решать в оперативном и долгосрочном порядке проблемы обманутых дольщиков. Вместе с тем, отсутствуют какие-либо существенные достижения за период с 2013 по 2017 гг.; расселение пострадавших от недобросовестных застройщиков граждан движется крайне медленными темпами.

Все это ведет к тому, что граждане пытаются обращаться во все возможные инстанции, которые, по факту, не являются органами, непосредственно предназначенными для работы с обманутыми дольщиками. В качестве примера здесь можно привести должность Уполномоченного по правам человека в Самарской области, а также общественные приемные депутатов Самарской Губернской Думы и Государственной Думы Российской Федерации.

3.3. Способы осуществления эффективной защиты прав участников долевого строительства в Самарской области

Принимая во внимание критический характер ситуации с долевым строительством и обманутыми дольщиками, как в Российской Федерации, в целом, так и в Самарской области и г.о. Самара, в частности, возникают закономерные вопросы относительно того, какие способы защиты участников долевого строительства могут оказаться наиболее эффективными и, соответственно, подлежащими приоритетному применению.

24 ноября 2017 года в Государственную Думу Российской Федерации был внесен проект федерального закона № 322981-7 «О внесении 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» и отдельные законодательные акты

Российской Федерации» (проект федерального закона был принят Государственной Думой в первом чтении 24 января 2018 года) [43].

Данный законопроект предусматривает разработку и введение механизма, осуществляющего на федеральном уровне координацию органов, осуществляющих функции по государственному контролю (надзору) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в субъектах Российской Федерации. Также он устанавливает порядок назначения и освобождения руководителей указанных органов по согласованию с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в данной сфере.

Кроме того, данным законопроектом предполагается ряд мер, направленных на защиту прав дольщиков, среди которых:

- внесение органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в единую информационную систему жилищного строительства информации о выданных разрешениях на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан;

- составление перечня федеральных органов исполнительной власти, предоставляющих информацию в единую информационную систему жилищного строительства;

- наконец, определение порядка взаимодействия застройщиков, контролирующих органов субъектов Российской Федерации и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» посредством единой информационной системы жилищного строительства (далее – Фонд).

Предполагается, что данный фонд заменит применявшуюся ранее практику страхования ответственности застройщика. При этом отличительной особенностью Фонда от системы страхования договоров долевого участия будет являться то, что вся его деятельность будет сфокусирована на осуществлении финансирования достройки объекта недвижимости.

Кроме того, законопроект устанавливает ставку обязательного отчисления для застройщиков, размер которой будет единым для всех - 1,2% от цены договора. Вместе с тем сделана оговорка о том, что пересмотр этой ставки все же допускается, но не чаще одного раза в год и в соответствии с федеральным законом.

В федеральном масштабе сформирован единый реестр застройщиков, которые привлекают денежные средства физических лиц.

Таким образом, перечисленные выше нововведения можно, без сомнения, расценивать как позитивные, которые в состоянии исправить сложившуюся ситуацию.

Что же касается уже действующих нормативных правовых актов в этой области, то их анализ позволяет сделать вывод о том, что они нуждаются в серьезном пересмотре.

К примеру, в центральном для всей сферы долевого строительства нормативном правовом акте (Федеральный закон № 214-ФЗ) до сих пор отсутствует четко сформулированное определение участника долевого строительства, что подчас создает определенные трудности в правовом регулировании данных отношений.

Соответственно, данный законодательный пробел требует своего оперативного исправления. К примеру, статью 2 данного Федерального закона можно было бы дополнить нормой следующего содержания: «Участником долевого строительства может являться физическое или юридическое лицо, которое вкладывает (инвестирует) принадлежащие ему денежные средства в строительство многоквартирных домов и (иных) объектов на принципе долевого участия, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом. Целью участия в долевом строительстве является возникновение у вкладывающего (инвестирующего) лица права собственности на объекты долевого строительства, которые определены в договоре об участии в долевом строительстве, а также права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости».

Думается, что указанное предложение по дополнению Федерального закона будет полезным сразу в нескольких направлениях:

- оно будет способствовать четкому определению круга субъектов в отношениях, вытекающих из участия в долевом строительстве;
- обозначит самостоятельный характер договора об участии в долевом строительстве, чтобы избежать продолжающихся споров относительно его юридической квалификации.

Указанные действия подтверждают стремление государства максимально снизить количество проблемных объектов и дольщиков, ставших жертвой недобросовестных застройщиков. Закономерным результатом уполномоченные государственные органы (а значит, собственно, государство) становится одним из субъектов отношений в сфере долевого участия.

В период прохождения преддипломной практики в Самарской Губернской Думе в 2017 г. автор данной выпускной квалификационной работы непосредственно ознакомился с деятельностью областного парламента в сфере решения проблемы обманутых дольщиков. Так, были изучены стенограммы и протоколы заседаний Комитета по строительству (в январе-мае 2017 года), в результате чего можно сделать вывод о том, что деятельность уполномоченных органов скорейшему решению проблемы обманутых дольщиков рассматривается областным парламентом как приоритетная и имеет плановый и системный характер.

Вместе с тем полагаем целесообразным рекомендовать областному законодателю изучить положительный опыт соседей Самарской области по Приволжскому федеральному округу в сфере преодоления критической ситуации с долевым строительством, в частности, Республики Татарстан, руководству которой удалось в сравнительно сжатые сроки нормализовать ситуацию с обманутыми дольщиками.

Так, в Татарстане основными направлениями деятельности по стабилизации сферы долевого участия в долевом строительстве и защите обманутых дольщиков можно назвать следующие:

- инициирование и правовое сопровождение судебных процессов над недобросовестными застройщиками-мошенниками, ведение исполнительного производства и участие в делах о банкротстве, и направление полученных в результате указанных процедур денежных средств на достраивание проблемных объектов. Данные мероприятия имеют также и ярко выраженный назидательный характер;

- участие в продолжении работ по окончании строительства проблемных объектов;

- Принятие Указа Президента Республики Татарстан, предоставляющий правовые возможности по передаче участков застройщикам, инвестирующим достройку проблемных домов, участков государственной или муниципальной земли в аренду. Обязательным условием в данном случае является осуществление окончания строительства под полным контролем уполномоченных органов государственной власти республики, а результаты строительства принимаются муниципальным заказчиком. Также обязательным условием является установление четкого графика освоения предоставленных средств и сроков сдачи объекта.

- учреждение и обеспечение деятельности специально созданного Республиканского фонда поддержки (РФП), который, по сути, является уникальным государственным проектом, созданным исключительно для оказания поддержки обманутым дольщикам и вкладчикам.

Фонд представляет собой некоммерческую организацию, в качестве учредителя которой выступает Министерство земельных и имущественных отношений РТ. В 2017 году Фонд уже получил в собственность 759 гектаров земли непосредственно в Казани, за счет которых будет оказана помощь обманутым дольщикам;

- осуществление выкупа долей по аналогии с нормами Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [10], но с учетом принципа добровольности;

- формулирование и предложение поправок в Федеральный Закон 218-ФЗ, смысл которых состоит в том, чтобы осуществлять достройку объектов

незавершенного строительства за счет целевых займов, а также распространить ряд положений данного закона на объекты, ставшие проблемными еще до 2018 года – создание отдельного республиканского фонда для осуществления поддержки обманутых дольщиков. При этом, Фонд должен быть снабжен необходимым количеством земельных участков, также соответствующей инфраструктурой;

- наконец, организация и проведение совещаний и круглых столов по вопросам помощи проблемным дольщикам с обязательным участием представителей Министерства республиканского строительства, Дома Правительства Республики Татарстан, муниципалитетов, Фонда и, непосредственно, обманутых дольщиков.

Сделаем выводы. В настоящее время в Самарской области наработана база нормативных правовых актов в сфере правового регулирования отношений в области долевого участия в строительстве, среди которых следует отметить Устав Самарской области, Законы Самарской области «О земле», «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов (обманутых дольщиков) на территории Самарской области» и др.

В Самарской области полномочия по защите прав обманутых дольщиков возложены на Министерство строительства, в структуре которого созданы соответствующие подразделения. Федеральное законодательство наделило Министерство строительства широкими полномочиями по проведению работы в данной сфере: законотворческая деятельность, проведение контрольной и надзорной деятельности, а также формирование и ведение реестра обманутых дольщиков и проблемных объектов и организация комплексной работы и взаимодействия с органами государственной власти и коммерческими структурами для восстановления нарушенных прав. Еще одним органом, компетентным разрешать ситуации между застройщиками и дольщикам, является Управление контроля (надзора) за долевым строительством объектов недвижимости, осуществляющее свою деятельность в рамках областного Министерства строительства.

В качестве основных нововведений в Федеральный закон № 214-ФЗ следует отметить:

- 1) создание специального компенсационного фонда, который заменит практику страхования ответственности застройщика;
- 2) увязывание размера уставного капитала застройщика со стоимостью всех площадей возводимого жилья;
- 3) существенное расширение перечень публикуемой информации о застройщике и о проекте строительства. Устанавливается строгое требование о соответствии проектной декларации проектной документации и документации по планировке территории;
- 4) ведение застройщиком собственного сайта, на котором должна раскрываться информация о ходе строительства и его финансовом положении;
- 5) придание средствам дольщика целевого характера и запрет их трат на финансирование других объектов.

Заключение

В результате проведенного исследования представляется возможным сделать ряд выводов и обобщений.

1. Вместе с переходом нашей страны к рыночной модели хозяйствования назрела необходимость реформирования жилищной политики. Теперь строительство жилья производится на средства будущих собственников, следовательно, эта сторона взаимоотношений также нуждается в тщательной законодательной проработке.

2. Институт долевого участия в строительстве имеет следующие основные характеристики:

- физические и (или) юридические лица (дольщики) передают личные либо заемные денежные средства застройщику для строительства объекта недвижимости;

- застройщик осуществляет строительство своими силами либо с привлечением иных лиц (субподрядчиков) в срок, который устанавливается соглашением с дольщиками, при этом услуги сторонних организаций могут быть оплачены денежными средствами, либо квадратными метрами строящейся недвижимости;

- после завершения строительства застройщик передает часть здания (сооружения) физическим и (или) юридическим лицам, пропорционально вложенным денежным средствам;

- физические и (или) юридические лица, вложившие денежные средства в долевое строительство, имеют возможность оформить право собственности на переданную застройщиком часть здания (сооружения);

- деятельность застройщика по привлечению денежных средств физических и (или) юридических лиц для долевого строительства зданий (сооружений) является предпринимательской и осуществляется на возмездной основе.

3. Участники долевого строительства являются залогодержателями и имеют в залоге земельный участок, право собственности (право аренды) на который принадлежит застройщику (залогодателю) и на котором впоследствии будут

находиться как основной объект строительства – многоквартирный дом, так и иные здания и сооружения. Кроме того, для целей государственной регистрации права собственности застройщика данный объект, строительство которого не окончено, рассматривается как имущество, находящееся в залоге у участников долевого строительства. Момент возникновения такого права у дольщиков совпадает с моментом государственной регистрации права собственности на такой объект.

4. Действующим законодательством предусматривается достаточное количество оснований для применения к застройщику мер гражданско-правовой ответственности. Большинство их них направлены на защиту участника долевого строительства как наиболее слабой стороны правоотношения. Так, за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора и требований застройщик может быть привлечен как к санкциям в виде штрафов (неустоек), так и к прекращению деятельности через ликвидацию юридического лица.

Вместе с тем следует принять во внимание то обстоятельство, что возложение на застройщика чрезмерной ответственности по сравнению с другими участниками договора (к примеру, гражданами-потребителями) демонстрирует непродуманность Закона и необходимость в его серьезном пересмотре, чтобы предотвратить необоснованное ущемление прав участников правоотношений, вытекающих из участия в долевом строительстве объектов недвижимости.

5. В настоящее время в Самарской области наработана база нормативных правовых актов в сфере правового регулирования отношений в области долевого участия в строительстве: Устав Самарской области, законы Самарской области «О земле», «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Самарской области» и др.

6. Основными нововведениями в Федеральный закон № 214-ФЗ следует считать:

- создание специального компенсационного фонда, который заменит практику страхования ответственности застройщика;
- увязывание размера уставного капитала застройщика со стоимостью всех площадей возводимого жилья;

- существенное расширение перечень публикуемой информации о застройщике и о проекте строительства. Устанавливается строгое требование о соответствии проектной декларации проектной документации и документации по планировке территории;

- ведение застройщиком собственного сайта, на котором должна раскрываться информация о ходе строительства и его финансовом положении;

- придание средствам дольщика целевого характера и запрет их трат на финансирование других объектов.

7. Российскому законодателю в целях совершенствования законодательства о долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости можно порекомендовать:

- дополнить статью 2 Федерального закона № 214-ФЗ пунктом 3 следующего содержания: «Участником долевого строительства может признаваться физическое или юридическое лицо, которое инвестирует принадлежащие ему денежные средства в строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на принципе долевого участия с целью возникновения у него права собственности на объект (объекты) долевого строительства, которые определены в договоре об участии в долевом строительстве, а также права общей долевой собственности на общее имущество, находящееся в многоквартирном доме или ином объекте.». Думается, данное нововведение позволит не только четко обозначить субъектный состав исследуемых правоотношений, но и предоставить дополнительное доказательство самостоятельного характера договора долевого участия в строительстве, чтобы пресечь появление в будущем споров о его правовой классификации и природе;

- закрепить законодательный запрет на осуществление ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию до предоставления застройщиком заключения независимого эксперта (экспертной организации) относительно качества данного объекта;

- установить предельно допустимый срок, в течение которого застройщик обязуется устранить недостатки объекта долевого строительства.

Список использованной литературы

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.
6. Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) // Свод законов РСФСР. Т. 3. С. 7. (Утратил силу).
7. «О защите прав потребителей»: Закон Российской Федерации от 07.02.1992, № 2300-1 // Российская газета. – 1996. - № 8. – 16 января.
8. «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 декабря 2004 г., № 214-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40.
9. «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31 (Часть I). Ст. 4767.
10. «О государственной регистрации недвижимости»: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

11. «Об ипотеке»: Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

12. Устав Самарской области от 18.12.2006 № 179-ГД (принят Самарской Губернской Думой 05.12.2006) // Волжская коммуна. № 237 (25790).

13. «О земле»: Закон Самарской области от 11.03.2005, № 94-ГД // Волжская коммуна. – 2005. - № 44. 12 марта.

14. «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов (обманутых дольщиков) на территории Самарской области»: Закон Самарской области от 16.03.2007, № 13-ГД // Волжская коммуна. – 2007. - № 47(25845). 20 марта.

15. «Об утверждении Перечня проблемных объектов, для строительства которых привлекались денежные средства граждан, на территории Самарской области и Порядка формирования перечня проблемных объектов, для строительства которых привлекались денежные средства граждан, на территории Самарской области (с изменениями на 10 марта 2017 года)»: Постановление Правительства Самарской области от 13.07.2011, № 329 // Волжская коммуна. – 2011. - № 258(27693). - 19 января.

16. «Об утверждении государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области до 2020 года»: Постановление Правительства Самарской области от 27.11.2013, № 684 // Волжская коммуна. – 2013. - № 431. – 26 декабря.

17. Реестр объектов долевого строительства Самарской области. По состоянию на 14.01.2017. - URL: http://www.minstroy.samregion.ru/gosuslugi/dolevoe/UKN/UL_reestr/ (дата обращения: 29.01.2018).

Литература

18. Абдульманов, Р. Ф. О некоторых вопросах обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве залогом // Молодой ученый. - 2017. - №48. - С. 225-227.

19. Бычков, А. С. Защита от недобросовестного застройщика // ЭЖ-Юрист. - 2013. - № 48. - С. 15-17.
20. Вагина, О. С. Долевое участие в строительстве через призму частноправового регулирования // Вестник Пермского университета. - 2017. - № 1(36). - С. 90-97.
21. Грызыхина, Е. А. О залоге как способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве // Вестник Омского университета. Серия «Право». - 2010. - № 1 (22). - С. 91 – 95.
22. Ершов, О. Г. Понятие и признаки договора участия в долевом строительстве // Вестник Омского университета. Серия «Право». - 2007. - № 1 (10). - С. 63-68.
23. Зимнева, С. В. Ответственность застройщика за нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства // Юрист. - 2016. - № 19. - С. 21-24.
24. Идрисов, О. Р. Некоторые проблемы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве // Новейшие достижения и успехи развития юриспруденции. - 2016. - № 1. - С. 11-13.
25. Кириллов, В. И., Старченко, А. А. Логика: Учебник для юридических вузов. - изд.3-е, испр.и доп. - М.: Юрист, 2013. 258 с.
26. Косарева, Н. Б. Жилищная политика в России: теоретический и историко-правовой анализ // Известия Дальневосточного федерального университета. - 2014. - № 1. - С. 84-85.
27. Кузьмина, О. А. Правовое регулирование долевого участия в строительстве многоквартирного дома // Закон. - 2013. - № 9. - С. 340-341.
28. Лебедева, С. Р. Защита дольщиков: необходимость совершенствования механизмов // Имущественные отношения в РФ. - 2014. - №12(159). - С. 65 – 68.
29. Маковская, А. А. Ипотека в силу закона при долевом строительстве// Хозяйство и право. - 2005. - № 9. - С. 3-25.
30. Новый город рискует потерять возможность достройки ЖК «Альбатрос» и «Монблан» // Волжская коммуна. 2013. 24 июня.

31. Пахаруков, А. А., Белоусов, В. Н. Субъективные права и обязанности застройщика // Вестник ИрГТУ. - 2014. - № 6 (77). - С. 276-280.
32. Тарасова, А. Е., Москат, К. А. Перспективы развития института долевого строительства жилья в России // Закон. - 2013. - № 5. - С. 13 – 28.
33. Фомичев, С. В. Долевое участие в строительстве: оценка перспектив развития // Известия Башкирского университета (Уфа). - 2016. - № 3. - С. 186-187.
34. Хамов, А. Ю. Залог и поручительство, как способы защиты прав участников долевого строительства // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. - 2017. - № 8. - С.89-93.
35. Чермак, Н. Л. Правовая природа договора участия в долевом строительстве и его место в системе гражданско-правовых договоров // Вестник МИЭП. - 2016. - № 1(22). - С. 66-69.
36. Чернякова, С. А. Защита прав граждан, участвующих в долевом строительстве многоквартирных домов // Сервис в России и за рубежом. - 2014. - № 9 (56). - С. 171-206.
37. Витрянский, В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. - М.: Статут, 1999. – 344 с.
38. Капица, О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве: Дисс. канд.юрид. наук. - Краснодар, 2005. 212 с.
39. Хрестоматия по истории государства и права России: Учебно-практическое пособие / сост. А. А. Гиревский, С. Н. Лапиков. В 2 т. - М.: Импульс, 2015. - Т. 2. - 437 с.
40. Чефранова, Е. А., Певницкий, С. Г. Многоквартирные дома: проблемы и решения. - М.: Статут, 2006. - 544 с.

Интернет-ресурсы

41. Официальный сайт Министерства строительства Самарской области. - URL: <http://www.minstroy.samregion.ru/press-center/events/25.12.2017/45806> (дата обращения: 28.01.2018)

- 42.Официальный сайт Строительной компании «Новый город». – URL: <http://sknovgorod.ru> (дата обращения: 28.11.2017). Официальный сайт Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства. - URL: <https://дом.пф/2016/12/08/fond-zashhity-prav-grazhdan-uchastnikov-dolevogo-stroitelstva-sozdan-na-baze-aizhk/>. (дата обращения: 15.01.2018)
- 43.Официальный сайт Государственной думы, Система обеспечения законодательной деятельности. - URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/322981-7> (Дата обращения: 18.02.2018)
- 44.Официальный сайт Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства. - URL: <https://дом.пф/2016/12/08/fond-zashhity-prav-grazhdan-uchastnikov-dolevogo-stroitelstva-sozdan-na-baze-aizhk/>. (дата обращения: 15.01.2018)