

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Юридический  
институт  
Гражданского права  
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

\_\_\_\_\_ Н.Ф. Качур

подпись инициалы, фамилия

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

\_\_\_\_\_ 40.03.01. Юриспруденция \_\_\_\_\_

Договор участия в долевом строительстве: практические и  
теоретические проблемы

Научный руководитель \_\_\_\_\_ доцент, к. ю. н. С. Я. Сорокина

подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Выпускник \_\_\_\_\_ Т.П. Утяшева \_\_\_\_\_

подпись,

дата

инициалы, фамилия

Красноярск 2019

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. Общая характеристика договора участия в долевом строительстве ...	7
1.1. Понятие и правовая природа договора участия в долевом строительстве.....	7
1.2. Субъекты договора участия в долевом строительстве .....	15
1.3. Условия договора участия в долевом строительстве.....	25
2. Основные права и обязанности сторон по договору участия в долевом строительстве и ответственность за их неисполнение или ненадлежащее исполнение .....	33
2.1. Права и обязанности сторон по договору участия в долевом строительстве.....	33
2.2. Ответственность сторон договора участия в долевом строительстве за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей .....	42
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	55
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	57

## ВВЕДЕНИЕ

Как известно, долевое строительство - это одна из форм участия граждан в жилищном строительстве, а также одна из форм инвестиционной деятельности граждан в Российской Федерации. С учетом того, что деятельность по решению жилищных вопросов (жилищная политика) - одно из направлений внутренней политики государства, оно принимает определенную нормативную базу, действующую в целях преодоления сокращения объемов жилищного строительства, изменения структуры жилищного фонда.

Следует отметить, что жилищная политика с социалистических времен несколько изменилась. Если ранее упор делался на распределение жилья, построенного за счет государства, то в данный момент приоритет отдан жилищному строительству за счет средств граждан. Проще говоря, теперь граждане должны обеспечивать сами себя жильем, а государство предоставляет им возможность реализовать свое право на жилище как одно из конституционных прав человека. Самой главной проблемой, с которой сталкиваются стороны договорных отношений по долевого строительству, является неполное закрепление всех возможных спорных моментов законодательно.

**Актуальность** данной работы обусловлена тем, что долевое строительство является достаточно эффективным инструментом для реализации прав граждан на жилище, а также государственной политики в области решения жилищной проблемы, в связи с чем получил достаточно широкое распространение. Однако таковым долевого строительство стало после принятия Федерального Закона № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской

федерации» (далее - ФЗ № 214)<sup>1</sup>. До его принятия на практике имели место недобросовестные действия со стороны застройщиков.

Более того, в работе раскрывается особенность нормативного регулирования правоотношений по долевому строительству. Это связывается с закреплением положений, регулирующих отношения, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, в Законе «О защите прав потребителей». Положения данного нормативно-правового акта действуют в отношении участников долевого строительства, которыми выступают физические лица.

Следует также понимать, что наличие нормативного акта, регулирующего те или иные отношения, не обеспечивают полную юридическую безопасность ни одной из сторон. Исходя из этого, принципиально важно знать и понимать объем прав, обязанностей и ответственности в сфере долевого строительства. **Отсюда вытекает цель данной работы:** формирование представления о договоре участия в долевом строительстве, а также прав, обязанностей и ответственности сторон по данному договору.

Как следствие, **задачей данной работы** является формирование понятия договора участия в долевом строительстве, определение нормативного регулирования правоотношений сторон по этому договору, а также прав, обязанностей и возможной ответственности застройщика долевого строительства за нарушение сроков передачи объекта строительства, предусмотренного договором.

Для достижения вышеуказанных целей был изучен перечень нормативного материала, регулирующего права, обязанности и ответственность сторон по договору участия долевого строительстве, а также

---

<sup>1</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон Рос. Федерации от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. №1. Ст. 40.

ряд теоретического материала и научных работ по теме, связанных с долевым строительством.

Исходя из этого, в структуру работы были включены: общая характеристика и нормативное регулирование договора участия в долевом строительстве, а также права, обязанности, ответственность сторон по этому договору. Особое внимание уделено ответственности застройщика за нарушение сроков передачи объекта участнику долевого строительства, а также основания для освобождения его от ответственности.

Нормативную базу составили такие нормативно-правовые акты, как Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее - № 214-ФЗ)<sup>2</sup>, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (далее - № 218-ФЗ)<sup>3</sup>, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее - ГК РФ)<sup>4</sup>, Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей)<sup>5</sup> и другие.

Теоретической основой выступают работы таких авторов, как Е.А. Суханов, В.В. Витрянский, О.Л. Вербина, В.В. Шарапов, И.А. Лепехин и другие.

Работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка литературы. Во введении описываются актуальность темы, проблемы, цели и задачи работы. Первая глава раскрывает понятие, правовую природу, условия договора участия в долевом строительстве, а также правовое положение субъектов. Во второй главе уделяется внимание правам и обязанностям

---

<sup>2</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон Рос. Федерации от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. №1. С. 40.

<sup>3</sup> О государственной регистрации недвижимости: федер.зак. Рос. Федерации от 13 июля. 2015 года № 218-ФЗ. // Собрание Законодательства РФ. 2015. № 29 (I). Ст. 72.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации : федер. закон от 30 ноя. 1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 152.

<sup>5</sup> О защите прав потребителей: Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. - 1992. - №15. - Ст. 766.

сторон до ДУДС, а также практические проблемы наступления ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей сторонами.

## **1. Общая характеристика договора участия в долевом строительстве**

### **1.1. Понятие и правовая природа договора участия в долевом строительстве**

Одной из актуальных проблем в Российской Федерации является проблема обеспечения граждан жильём. Право каждого на жилище закреплено статьей 40 Конституции РФ, содержание которой следующее: «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища»<sup>6</sup>. Данному праву корреспондирует обязанность государства в создании условий для реализации такого права.

Жилище для человека является неотъемлемой составляющей физиологических потребностей, без удовлетворенности которых ставится под угрозу жизнь. Наряду с конституционным закреплением, право на жилище урегулировано и на международном уровне. Например, статья 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах 1966 года закрепляет право на жилище наряду с правами на достаточное питание, одежду и непрерывное улучшение условий жизни в некую единую группу прав на достаточный жизненный уровень каждого и его семьи<sup>7</sup>. Часть 2 статьи 15 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) закрепляет легальное определение жилого помещения: это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. (в ред. от 30.12.2014 г.) // Российская газета. - 1993. 25 декабря.

<sup>7</sup> Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах. Принят резолюцией 2200 А (XXI) Генеральной Ассамблеи от 16 дек. 1966 года //Режим доступа: [http://www.un.org/ru/documents/decl\\_conv/conventions/pactecon.shtml](http://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/pactecon.shtml).

<sup>8</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). С. 14.

Стоит отметить, что на сегодняшний день основным способом обеспечения граждан жилищем является его строительство и приобретение за счет денежных средств самих граждан. И, конечно, одним из самых распространенных способов приобретения жилья – это участие в долевом строительстве<sup>9</sup>.

Договор участия в долевом строительстве до принятия № 214-ФЗ представлял сложную правовую природу. Данный договор является гражданско-правовым, однако, отсутствие его закрепления в Гражданском Кодексе РФ порождал ряд проблем в нормативном регулировании. Действие специального федерального закона определяет его приоритетное применение по отношению к общим положениям ГК РФ о договоре. Данной точки зрения придерживаются О.А. Ковалева и Е.А. Гагал. Они убеждены, что причиной возникшей проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве является отсутствие правовой регламентации данного вида договора в гражданском законодательстве<sup>10</sup>.

Появление нового гражданско-правового договора является шагом к улучшению нормативного регулирования складывающихся отношений между субъектами гражданского права посредством унификации тех или иных отношений. Однако правовая природа нового всегда будет основываться на уже имеющихся видах договоров.

Представляется возможным соотнести договор участия в долевом строительстве с договором оказания услуг. Для последнего характерны внесение платы и получение за нее определенной услуги. В соответствии с положениями главы 39 ГК РФ по данному договору не предполагается возникновение новых вещей, обладающих индивидуальными особенностями. Однако, объект долевого строительства — это построенное жилье, а договор участия в долевом строительстве предусматривает передачу участнику

---

<sup>9</sup> Ерохина М. Г. Договор участия в долевом строительстве и защита прав дольщиков: некоторые аспекты. // Юрист. 2017. №19. С. 26-29.

<sup>10</sup> Ковалева О.А., Гагал Е.А. Некоторые проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве жилья. // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. 2017. №2. С.137.



долевого строительства его доли (квартиры с индивидуальными особенностями и характеристиками) после ввода объекта в эксплуатацию, что является существенным условием договора.<sup>11</sup>

С договором оказания услуг сопоставляют обычно договор подряда. Одним из его видов является строительный подряд. Здесь также возникают взаимные обязательства между участниками договорных отношений, однако заказчик вступает в эти отношения непосредственно с подрядчиком. Что касается долевого строительства, то для осуществления определенных работ, связанных со строительством, он вправе привлекать подрядчиков посредством заключения с ними договоров подряда.

В свою очередь, А.В. Дикун рассматривает участие в долевом строительстве как «инвестиционную деятельность», которая направлена на получение или сохранение в будущем дохода от вложений, произведенных путем передачи денежных средств организации, целью деятельности которой является привлечение денежных средств для строительства объектов недвижимости с последующим приобретением права собственности на помещения в таких объектах<sup>12</sup>. Однако в связи с изменением законодательства, регулирующего отношения, которые складываются на основании договора участия в долевом строительстве, такой подход требует внесения поправок. Представляется, что теперь некорректно говорить о «передаче денежных средств организации», осуществляющей долевое строительство.

Следует соотнести договор участия в долевом строительстве с договором купли-продажи. В соответствии с пунктом 3 статьи 455 ГК РФ его условия считаются согласованными, если определены наименование и количество товара. Однако объектом договора долевого строительства является квартира, которой нет в натуре на момент заключения договора.

---

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> Дикун А.В. Проблема соотношения инвестиционного договора и договора участия в долевом строительстве. // Правовые вопросы строительства. 2011. №1. С.29

Объект в таком случае является будущим. Но и здесь договором купли-продажи может быть предусмотрена передача за плату товара, который будет создан в будущем. По договору долевого участия же застройщик не будет являться собственником квартиры, передаваемой участнику долевого строительства, что, напротив, предусматривается в купле-продаже<sup>13</sup>. Таким образом, исследуемый договор в отличие от договора купли-продажи является первоначальным способом приобретения права собственности. Застройщик, исходя из особой природы договора, продавцом товара не является, так как изначально создает объект не для себя и не за счет собственных средств. То есть при строительстве объекта недвижимости застройщик право собственности либо иные вещные права на него не приобретает. Вещные права на имущество, отсутствующие у застройщика, не могут перейти к дольщику, как в договоре купли-продажи, так как являются первоначальными и возникают непосредственно у самого дольщика. Следовательно, исходя из различной правовой природы, договор купли-продажи и договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости не могут быть отождествлены.

Важным для исследования является сходство договора участия в долевом строительстве с договором об инвестировании. Оба эти договора предполагают вложение с целью получения материального блага в будущем. В свою очередь договор об инвестировании регулируется двумя законами: Законом от 26 июня 1991 года «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» № 1488-1<sup>14</sup> и Федеральным законом от 25 февраля 1999 года «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» № 39-ФЗ<sup>15</sup>. Однако, по договору инвестирования инвестор передаёт заказчику не только денежные средства,

---

<sup>13</sup> Курова Н.Н., Тараканов П.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы. // Научные ведомости. 2016. №10 (237). С. 123.

<sup>14</sup> Об инвестиционной деятельности в РСФСР: зак. РСФСР от 26 июня 1991 года № 1488-1 // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и ВС РСФСР. 18.07.1991. № 29. С. 1005.

<sup>15</sup> Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: федер. зак. Рос. Федерации от 25 фев. 1999 года № 39-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. 1999. № 9. С. 1096.

но и иное имущество, в том числе и имущественные права. Такое положение не характерно для договора, заключаемого между застройщиком и дольщиком. Его преимуществ определяется следующим: договор участия в долевом строительстве требует государственной регистрации в силу статьи 48 № 218-ФЗ (ч. 1 ст. 48).

В результате подробного исследования соотношения этих двух договоров А.А. Журавлева приходит к следующему выводу: инвесторы по договору инвестирования строительства жилья, который заключается в простой письменной форме, в отличие от договора участия в долевом строительстве, испытывают на себе большее количество рисков в ходе возникновения и исполнения соответствующих договорных обязательств.<sup>16</sup>

Таким образом, можно сделать вывод, что договор участия в долевом строительстве в связи с принятием Федерального закона № 214-ФЗ приобрел самостоятельную правовую природу, в связи с чем дискуссионный вопрос о его правовом регулировании на сегодняшний день следует считать решенным.

Если рассматривать «долевое строительство» буквально, то в этом словосочетании закладывается следующий смысл: это форма инвестиционной деятельности в строительстве, где строительная или инвестиционная организация (застройщик) привлекает денежные средства дольщиков – граждан и юридических лиц для строительства объектов недвижимости. Такую позицию выдвигает А. Абрамов<sup>17</sup>. Следует, что такое понятие долевого строительства отражает сущность складывающихся впоследствии договорных отношений, однако не достаточно полно раскрывает особенности.

В.В. Шарапов рассматривает непосредственно уже договор участия в долевом строительстве как "специальную модель договора, не

---

<sup>16</sup> Журавлева А.А. Договор об инвестировании строительства жилья и договор участия в долевом строительстве: соотношение понятий. // Журнал российского права. 2016. № 7. С. 62.

<sup>17</sup> Абрамов А. Долевое строительство: история и практика. // Жилищное право. 2013. № 2. С. 4.

предусмотренную в ГК РФ. Эта модель регулирует правоотношения застройщика и участника долевого строительства, связанные с вложением денежных средств в долевое строительство недвижимости, в целях приобретения участником долевого строительства в последующем права собственности на построенный объект недвижимости"<sup>18</sup>. Представляется, что автору следует скорректировать свою позицию, дополнив её в части действия ГК РФ. Определенно верно отмечено, что Гражданский Кодекс РФ прямо не закрепляет договор участия в долевом строительстве, однако его общие положения о договоре применяются к складывающимся правоотношениям.

Несмотря на многообразие теоретических подходов к определению ДУДС, понятие договора имеет легальное закрепление в статье 4 № 214-ФЗ. Согласно данной норме, договором участия в долевом строительстве следует считать договор, по которому 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 (п. 1 ст. 4).

Представляется, что договор участия в долевом строительстве как вид гражданско-правового договора имеет ряд характеристик. Такой договор считается: консенсуальным (для договора важно достижения соглашения между сторонами по всем его положениям, которое порождает все права и обязанности застройщика и участника); возмездным (предусматривается

---

<sup>18</sup> Шарапов В.В. Комментарий к Федеральному закону № 214-ФЗ от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (постатейный) // СПС "КонсультантПлюс"

плата, определённая договором); синаллагматическим (права одной стороны корреспондируют обязанности контрагента), а также региструмальным (требуется обязательная государственная регистрация).

На практике ставится вопрос о распространении принципа свободы гражданско-правового договора на отношения долевого участия, складывающиеся между застройщиком и участником. Согласно пункту 1 статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Однако данное правило действует с ограничением. Определение условий договора сторонами по усмотрению возможно, если содержание того или иного условия заключаемого договора не предписано законом или иными правовыми актами. Таким образом, застройщик не вправе включать в договор участия в долевом строительстве условия, противоречащие юридически установленным требованиям.

Важным для договора участия в долевом строительстве является обязательное требование – государственная регистрация. Введение обязанности регистрации именно договора, а не перехода права на объект по договору участия в долевом строительстве обусловлено рядом объективных причин. В первую очередь, это своего рода гарантия передачи объекта долевого строительства застройщиком участнику договора. Во-вторых, регистрация договора исключает регистрацию права собственности за застройщиком, что дает возможность участнику стать первоначальным собственником объекта недвижимости, предусмотренного договором участия в долевом строительстве<sup>19</sup>.

Обсуждение вопроса о правовой природе ДУДС актуально в силу непоименованности его в ГК РФ наряду с другими видами гражданско-правовых договоров. Также это обусловлено сходством с другими видами гражданско-правовых договоров, закрепленных в Кодексе. Однако, несмотря на это, определение договора, заключаемого между застройщиком и

---

<sup>19</sup> Сурчаков Д.А. К вопросу о правовой природе исключения недвижимого имущества из конкурсной массы должника в рамках банкротства застройщика. // Арбитражные споры. 2018. №2. С.

участником долевого строительства, имеет легальное закрепление в специальном законе - № 214-ФЗ. Большинство ученых придерживаются точки зрения, согласно которой ДУДС является самостоятельным видом договора. Таким образом, можно сделать вывод, что договор участия в долевом строительстве в связи с принятием Федерального закона № 214-ФЗ приобрел самостоятельную правовую природу, в связи с чем дискуссионный вопрос о его правовом регулировании на сегодняшний день следует считать решенным. Так, возникновение спорных отношений, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, будет регулироваться в первую очередь положениями № 214-ФЗ, а в части, не урегулированной им – общими положениями о договоре в ГК РФ (гл. 27-29 ГК РФ).

## 1.2. Субъекты договора участия в долевом строительстве

Как указывалось в вопросе о понятии и правовой природе договора участия в долевом строительстве, данный гражданско-правовой договор предполагает отношения, складывающиеся между застройщиком и участником долевого строительства. Однако, вступившие в законную силу с 1 июля 2019 года изменения № 214-ФЗ реконструируют прежний договор в некую форму трехстороннего договора. Это происходит путем введения требования об открытии специальных счетов эскроу участниками договоров участия в долевом строительстве, что предполагает появление новой фигуры в складывающихся правоотношениях – банка (ч.1 ст.15.4 № 214-ФЗ).

Начнем с участника долевого строительства. Его роль определяется тем, что участник договора как потенциальный собственник доли строящегося объекта инвестирует денежные средства в строительство. В дальнейшем будем говорить о строительстве многоквартирного дома, так как это наиболее встречающийся случай в практике на сегодняшний день.

Прежде всего, стоит отметить общие требования к участнику долевого строительства. Так, лицо, вступающее в эти договорные правоотношения должно быть правосубъектным, то есть обладать правоспособностью и дееспособностью. Законодатель говорит об участника долевого строительства как о гражданине РФ, желающем заключить договор участия в долевом строительстве. Однако не исключается участие иностранных граждан и лиц без гражданства в долевом строительстве. Иностранные граждане и лица без гражданства имеют право принять участие в долевом строительстве, могут приобретать в собственность объекты недвижимости, в том числе и посредством участия в долевом строительстве<sup>20</sup>. С этим стоит согласиться, основываясь на норме, которая содержится в абзаце 4 пункта 1 статьи 2 ГК РФ. Согласно данной норме правила, которые установлены

---

<sup>20</sup> Багамаева А.М. Участник долевого строительства - сторона договора участия в долевом строительстве / А.М. Багамаева // Закон и право. 2012. № 1. С. 32 - 36.

гражданским законодательством, применяются к отношениям с участием иностранных граждан и лиц без гражданства. В соответствии с ч. 1 ст. 1 № 214-ФЗ предметом ДУДС являются отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства). Также, согласно ст. 1196 ГК РФ иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации гражданской правоспособностью наравне с российскими гражданами, кроме предусмотренных законом случаев (ст. 1196 ГК РФ). Анализ специальной литературы и законодательной базы позволяет сделать следующий вывод: определение участника долевого строительства в качестве гражданина не указывает на наличие гражданства РФ. В связи с тем, что участниками долевого строительства могут выступать и лица без гражданства, гражданин законодателем определяется участник, являющийся физическим лицом, независимо от правовой связи или её отсутствия с государством.

Н.А. Маштакова предлагает классификацию участников долевого строительства, которая основывается на таком критерии как «цели участия». Так, первая группа – это «граждане-потребители», вторая – «граждане-инвесторы»<sup>21</sup>. Граждане-потребители становятся участниками долевого строительства для использования квартиры как объекта договора для личных, семейных, домашних и иных целей. Если лицо вступает в отношения долевого строительства в качестве потребителя, то для таких отношений будут применяться положения Закона о защите прав потребителей. Это означает предоставление гражданам дополнительных прав при предъявлении иска для защиты нарушенных прав.

---

<sup>21</sup> Маштакова Н.А. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития. // Дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.03 / Маштакова Наталья Андреевна; [Ур. гос. юрид. акад.] – Екатеринбург. 2012. С.104.



К гражданам-инвесторам Н.А. Маштакова относит граждан, имеющих свободные денежные средства, которые инвестируют их в долевое строительство. Такие участники преследуют коммерческую цель получения достаточно больших доходов за счет перепродажи квартир или получения пассивной прибыли посредством сдачи в аренду, по договору коммерческого найма.

В зависимости от целей заключения договора участия в долевом строительстве, определяется нормативно-правовое регулирование отношений. Так, к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом (п. 2)<sup>22</sup>.

Кроме того, согласно статье 16 Закона о защите прав потребителей, условия договора, ущемляющие права потребителей, по сравнению с правилами, установленными правовыми актами в области защиты прав потребителей, признаются недействительными. Из сказанного становится определенным, что действие нормы ГК РФ о свободе договора всё же ограничивается законом с целью недопущения противоречия Закону о защите прав потребителей и ухудшения положения дольщиков-граждан.

Применение к отношениям долевого строительства с участием гражданина-потребителя Закона о защите прав потребителей означает предоставление гражданам дополнительных прав при предъявлении иска в защиту нарушенных прав. Например, возможность предъявления иска к застройщику с учетом правил об альтернативной подсудности по выбору

---

<sup>22</sup> О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 // Бюллетень Верховного суда Российской Федерации. 2012. № 9.

гражданина-истца, об освобождении от уплаты государственной пошлины, если цена иска не превышает 1 млн руб. (пп. 4 п. 2, п. 3 ст. 333.36 Налогового кодекса<sup>23</sup>, п. 3 ст. 17 Закона о защите прав потребителей)

Привилегированное положение гражданина-потребителя, который является участником долевого строительства, определяется также увеличенной ответственностью застройщика перед ним. Так, частью 2 статьи 6 № 214-ФЗ предусмотрена повышенная ответственность застройщика перед участником долевого строительства - гражданином за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, который выражается в форме двойного размера неустойки. Об особенностях и последствиях нарушения такого существенного условия договора речь пойдет в следующей главе.

Теперь стоит отметить немаловажные изменения в отношении статуса застройщиков. Нельзя не согласиться с мнением О.Ю. Скворцова о том, что именно застройщик является ключевой фигурой в процессе инвестирования строительства помещения недвижимого имущества, так как он выполняет организационную функцию в комплексе отношений, связанных с осуществлением долевого строительства<sup>24</sup>.

Согласно легальному определению договора участия в долевом строительстве, застройщиком признается сторона указанного договора, которая 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 (ч. 1 ст. 4 № 214-ФЗ).

Со стороны законодателя застройщику как субъекту долевого строительства с каждым годом уделяется более пристальное внимание с целью минимизации рисков для участников долевого строительства.

---

<sup>23</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2000. №32. Ст. 3340.

<sup>24</sup> Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. // Волтерс Клувер. 2016. С. 319.

Причиной этому стала сложившаяся статистика недобросовестного поведения застройщиков. Нарушения договора участия в долевом строительстве обусловлены игнорированием или своеобразным толкованием застройщиками различных условий заключенного договора.<sup>25</sup> Однако не стоит забывать, что складывающиеся отношения являются гражданско-правовыми. Это предполагает одновременное недопущение создания для одной из сторон договора доминирующего положения. Представляется, что законодатель укрепляет правовое положение участников ДУДС посредством введения санкций за наступление неблагоприятных последствий в следствие недобросовестного поведения застройщиков.

Для того, чтобы застройщику начать реализовывать свое право на привлечение денежных средств участников долевого строительства, ему необходимо осуществить ряд юридически значимых действий.

Примечательно, что в силу ч. 1 ст. 3 Закона № 214-ФЗ застройщик не вправе осуществлять строительство с привлечением денежных средств одновременно нескольких многоквартирных домов. Таким образом, организация-застройщик, не сдав в эксплуатацию первый дом, не может начать привлечение денежных средств на строительство второго. Однако строительство нескольких многоквартирных домов всё же законом предусматривается. Такие объекты должны проходить в пределах одного разрешения на строительство, либо в пределах нескольких разрешений в соответствии с градостроительным планом земельного участка или утвержденным проектом планировки территории. Градостроительный план земельного участка представляет собой документ, который выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в

---

<sup>25</sup> Маслов Н.А. Актуальные проблемы правового регулирования отношений по долевому строительству в Российской Федерации. // Правопорядок: история, теория, практика. 2018. №3 (18). С. 50.

границах земельного участка (ч. 1 ст. 57.3 ГрК РФ)<sup>26</sup>. Его следует отличать от проекта планировки, под которым понимается документ, предназначенный для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории (ч. 1 ст. 42 ГрК РФ). Допускается доленое строительство также в пределах одного или нескольких разрешений на строительство на одном или нескольких земельных участках, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, или территории, в отношении которой заключен договор о комплексном освоении территории или договор о комплексном развитии территории. Так, застройщик не вправе одновременно осуществлять деятельность по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства по нескольким документам или договорам, указанным выше (ч. 1.1 ст. 3 № 214-ФЗ).

Из части 1 статьи 3 Закона № 214-ФЗ можно выделить следующие важные действия, которые должны быть произведены застройщиком для привлечения денежных средств:

1. Получить разрешения на строительство и на опубликование, размещение и (или) представление проектной декларации.
2. Осуществить государственную регистрацию права собственности на земельный участок, договора аренды или субаренды, договора безвозмездного пользования земельного участка.

Также частью 2 статьи 3 № 214-ФЗ установлен исчерпывающий перечень требований, предъявляемых к застройщику, при соответствии которым он имеет право на привлечение денежных средств участников

---

<sup>26</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ // Российская газета. 2004. № 290.

долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома.

Правительством РФ принято Постановление, которое вводит благоприятные условия для застройщиков многоквартирных домов. Они смогут не переходить на проектное финансирование стройки с созданием эскроу-счетов по новым правилам, если многоквартирный дом готов более чем на 30%<sup>27</sup>.

Изменение системы финансирования долевого строительства порождает появление нового участника в схеме правоотношений – банка, который исполняет роль посредника по передаче денежных вложений участников долевого строительства застройщику. Теперь денежные средства от участников к застройщикам не поступают напрямую. Участники ДУДС вносят денежные средства на специальные эскроу счета, открытые ими в банке, соответствующем определенным критериям. Перечень таких критериев установлен Постановлением Правительства РФ от 18.06.2018 года №697 «О требованиях к банкам для открытия в них счетов эскроу по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов»<sup>28</sup>.

Появление нового субъекта в отношении по долевого строительства сопровождается введением легального определения данной фигуры. Так, уполномоченный банк - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации. Банк России ежемесячно размещает указанный перечень банков

---

<sup>27</sup> О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.: Постановление Правительства РФ от 22 апр. 2019 года №480 // Собрание законодательства РФ. 2019. № 17. Ст. 2109.

<sup>28</sup> О требованиях к банкам для открытия в них счетов эскроу по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов: Постановление Правительства РФ от 18 июня. 2018 г. №697. // Собрание законодательства РФ. 02.07.2018. №27.

на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" ( ч.3 ст. 2).

Таким образом, новой редакцией № 214-ФЗ вводится фигура эскроу-агента, роль которого заключается в защите интересов участников договоров участия в долевом строительстве. Денежные средства по новой схеме теперь будут поступать на счет застройщика только после окончания строительства многоквартирного дома и сдачи его в эксплуатацию.

Содержание договора условного депонирования (договора эскроу) составляют следующие права и обязанности сторон. Депонент в целях исполнения своего обязательства по передаче имущества бенефициару, являющемуся кредитором по другому договору, исполнение которого осуществляется через эскроу-агента, обязан передать эскроу-агенту соответствующее имущество. Бенефициар при наступлении обстоятельств, предусмотренных договором эскроу, вправе требовать от эскроу-агента передачи ему имущества, предоставленного депонентом<sup>29</sup>.

В свою очередь, эскроу-агент вправе требовать как от депонента, так и от бенефициара уплаты ему вознаграждения за исполнение обязательств по договору условного депонирования. При этом, если иное не предусмотрено договором эскроу, обязательство депонента и бенефициара перед эскроу-агентом по уплате вознаграждения признается солидарным. Однако по общему правилу эскроу-агент не вправе засчитывать или удерживать полученное от депонента имущество в счет оплаты или обеспечения оплаты своего вознаграждения (иное может быть предусмотрено договором) (ст. 926.2 ГК РФ).

Постепенный переход к использованию счетов эскроу в долевом строительстве вызван тенденцией недобросовестного поведения застройщиков. Подробный План мероприятий по поэтапному замещению средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и

---

<sup>29</sup> Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги (переиздание) // СПС «Консультант». Москва. 2018.

иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан, был утвержден 21 декабря 2017 года Правительством РФ. Согласно данному плану, обязательное использование счетов эскроу для уплаты цены договора участия в долевом строительстве, начинающее действовать с 1 июля 2019 года, является завершающим этапом<sup>30</sup>.

Практически отсутствуют исследования правового статуса банковских организаций, уполномоченных вступать в отношения с участниками договоров участия в долевом строительстве по открытию эскроу счета. Мной была найдена лишь одна работа под руководством И. А. Лепехина, раскрывающая особенности нововведений законодателя в сфере долевого строительства. Так, счет эскроу – это специальный банковский счет, который предназначен для хранения на определенных условиях денежных средств граждан, внесенных при покупке жилой недвижимости у застройщика. Банку в данном случае необходимо контролировать ход строительства и расход на него с целью предотвращения нецелевого расходования средств. Такая система не исключает возможности закрытия банка. И, соответственно законодатель заранее предусматривает возможность наступления таких проблем для участников: денежные средства дольщиков будут застрахованы Агентством по страхованию вкладов, максимальный размер возмещения составит 10 млн. рублей за одну квартиру в одном доме<sup>31</sup>.

В заключение хотелось бы отметить, что изменения законодательства, регулирующего долевое строительство, направлены на совершенствование регулирования складывающихся правоотношений. По результатам изучения различных источников по теме работы, следует отметить положительный подход законодателя к определению правосубъектности застройщика и

---

<sup>30</sup> Кирсанов А.Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве. //Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. №2 (197). С. 64.

<sup>31</sup> Лепехин И.А., Бондаренко А.С., Новицкая В.В. Долевое строительство по-новому. // Приднепровский научный вестник. 2019. №1. С.67.

участников договоров участия в долевом строительстве. Однако появление банка в системе субъектов отношений долевого строительства требует более точного определения его места. В связи с тем, что решения по спорам, вытекающим из отношений, в которых уже принимает участие банк, отсутствуют, стоит только предполагать, как будет формироваться судебная практика. Полагаем, что статистика обманутых дольщиков снизится, однако, остается вопрос: на основании какого договора банк как эскроу-агент будет субъектом правоотношений, вытекающих из договора участия в долевом строительстве.



### 1.3. Условия договора участия в долевом строительстве

Заключение грамотно составленного договора участия в долевом строительстве, условия и порядок заключения которого, как правило, разрабатываются застройщиком является важнейшей составляющей в дальнейших правоотношениях между сторонами. В связи с этим потенциальному участку договора необходимо обращать внимание на условия такого договора.

Е.А. Суханов считает, что «содержание договора как соглашения (сделки) составляет совокупность согласованных его сторонами условий, в которых закрепляются права и обязанности котрагентов, составляющие содержание договорного обязательства»<sup>32</sup>. Так, в большинстве случаев заключение гражданско-правового договора является основанием для возникновения обязательственного правоотношения. Однако такая цель преследуется далеко не всегда.

Придерживается подобной точки зрения и Е.Я. Савченко. По его мнению, содержание договора участия в долевом строительстве, как и любого другого гражданско-правового договора составляют условия закрепляющие права и обязанности сторон. По своему юридическому значению условия договора делятся на 3 группы: существенны, обычные и случайные<sup>33</sup>. Рассмотрим подробно условия каждой группы, составляющие содержание ДУДС.

Для начала хотелось бы отметить, что обычные условия гражданско-правового договора не нуждаются в согласовании сторон. Такие условия предусмотрены законом и автоматически вступают в действие в момент

---

<sup>32</sup> Суханов Е.А. Российское гражданское право: В 2 т. Том 2: Обязательственное право// Статут. 2011. С. 60-63.

<sup>33</sup> Савченко Е.Я. Содержание гражданско-правового договора. // Вестник Уральского института экономики, управления и права. 2015. №3 (32). С. 49.

заключения договора. Согласие сторон на данные условия предполагается уже в волеизъявлении на заключение договора<sup>34</sup>.

Заключение договора связывается с его существенными условиями. Согласно статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Если же такое правило не соблюдено, то такой договор считается незаключенным.

Также в силу статьи 432 ГК РФ существенным условием является условие о предмете (абз. 2 п. 1 ст. 432 ГК РФ). Дискуссионным остается вопрос относительно договора участия в долевом строительстве: что следует относить к предмету договору?

В результате исследования предмета договора участия в долевом строительстве можно согласиться с В. В. Шараповым. Он отмечает, что ДУДС после ввода здания в эксплуатацию не заключается, так как в предмет данного договора участия в долевом строительстве входит не только передача объекта долевого строительства, но и строительство здания, а в соответствии с ч. 1 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ здание считается построенным от даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию<sup>35</sup>. Согласно статье 4 №214-ФЗ способы осуществления исполнения застройщиком обязательств по договору подлежат обязательному включению в содержание договора участия в долевом строительстве (п. 5 ч. 4 ст. 4 № 214-ФЗ). Таким образом, предмет договора участия в долевом строительстве образуют две составляющие: материальный объект (квартира, иное жилое или нежилое помещение) и действия застройщика, направленные на строительство все объекта недвижимости (например, многоквартирного дома), и предполагающие передачу части объекта дольщику соразмерно его вложенным денежным средствам в строительство.

---

<sup>34</sup> Савченко Е.Я. Указ. Соч. С. 51.

<sup>35</sup> Шарапов В.В. Комментарий к Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный) // СПС «КонсультантПлюс». 2015.

Одним из этапов вступления в отношения по долевому строительству Н. Пластинина выделяет переговоры о предмете договора участия в долевом строительстве. Автор определяет данный этап как один из важных для участника, а не для застройщика. На этом этапе возникает конкретика в отношении объекта строительства по конкретному будущему ДУДС: на каком этаже, в какой секции и какие квартиры строящегося дома имеются, в отношении которых ещё не заключены договоры участия, определяется размер площади объекта и прочие условия ДУДС<sup>36</sup>.

Для определения объекта долевого строительства, который застройщик передаст участнику долевого строительства, в договор включают следующие основные характеристики помещения и многоквартирного дома, которые должны соответствовать **проектной декларации** – официальному документу застройщика, в котором раскрывается информация о нем и об объекте долевого строительства - на момент заключения договора:

- 1) наименование объекта долевого строительства (например, квартира);
- 2) адрес многоквартирного дома или другого объекта недвижимости, в котором находится объект долевого строительства, вид, назначение, этажность, общая площадь дома;
- 3) материал наружных стен и поэтажных перекрытий дома, класс энергоэффективности, сейсмостойкости;
- 4) назначение объекта долевого строительства (жилое или нежилое помещение), этаж, на котором он расположен, общая площадь жилого помещения;
- 5) количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас;
- 6) наличие и площадь нежилых помещений;
- 7) графический план объекта долевого строительства с расположением частей жилого помещения - комнат, помещений вспомогательного

---

<sup>36</sup> Пластинина Н. Хочу стать дольщиком по новым правилам! // Жилищное право. №2. 2018. С. 84.

использования, лоджий, веранд, балконов, террас, а также частей нежилого помещения; местоположение объекта на этаже (п. 1 ч. 4 ст. 4 № 214-ФЗ).

Такие характеристики помогают наиболее точно индивидуализировать объект недвижимости, подлежащий передаче застройщиком участнику договора участия в долевом строительстве.

Наряду с предметом законодатель определяет в качестве существенного условия сроки передачи объекта. В силу того, что многоквартирный дом является общим объектом недвижимости, срок передачи объекта ДУДС должен был единым для всех участников договоров (ч. 1 ст. 6). Законодатель не ограничивает срок передачи объекта, а лишь указывает на обязательное закрепление его в договоре. Представляется, что отсутствие закрепления минимальной и максимальной границ данного существенного условия в законе допускает возникновение вопроса о разумности предусмотренного ДУДС срока при разрешении спора.

Стоит отметить, что срок передачи объекта не может быть связан со временем получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Данное событие нельзя рассматривать как неизбежное, так как оно зависит от действий лиц, которое могут повлиять на его наступление. Указанная привязка в договоре будет свидетельствовать о заключении договора на неопределенный срок. Следовательно, договор с таким условием о сроке будет считаться незаключенным.

Более того, договор участия в долевом строительстве обязательно требует закрепления гарантийного срока – не менее пяти лет для объекта долевого строительства, а для технологического и инженерного оборудования – не менее трех лет (ч. 5 ст. 7 № 214-ФЗ). Данный срок начинает течь с момента подписания передаточного акта, и является неким инструментом защиты дольщиком права на соответствие договору качества объекта.

При этом возникает ситуация, когда законодательство субъекта РФ устанавливает сроки освобождения от внесения взносов на капитальный

ремонт новых многоквартирных домов меньше по продолжительности, чем установленные федеральным законодательством гарантийные сроки. По мнению О. В. Кириченко и Е. В. Накушниковой, это является неправильным, так как строящийся многоквартирный дом, находящийся на гарантии застройщика, не нуждается в формировании фонда его капитального ремонта на весь срок установленной законом гарантии - 5 лет. В течение данного срока, по сути, новый дом еще не может оказаться в состоянии нуждающегося в капитальном ремонте, при этом устранение всех недостатков, обнаруженных в ходе его эксплуатации, входит в обязанность застройщика<sup>37</sup>.

Цена договора участия в долевом строительстве – также является существенным условием. В большинстве случаев в договоре прописывается денежная сумма, подлежащая уплате участником договора застройщику. Согласие по данному условию не будет считаться достигнутым, если договором не будет предусмотрен срок и порядок уплаты цены.

Уплатить обусловленную договором цену участник долевого строительства может только денежными средствами, законодатель не предусматривает возможность оплаты цены не в денежной форме, например ценными бумагами, стройматериалами и т.п. Договор, в соответствии, с условиями которого участник долевого строительства обязуется передать другому лицу, осуществляющему строительство, не денежные средства, а иное имущество, не может рассматриваться как договор участия в долевом строительстве, и на такой договор действие Закона об участии в долевом строительстве не будет распространяться<sup>38</sup>.

Стоит отметить, что закон не указывает на обязательность установления цены в денежном эквиваленте в договоре. Гражданский кодекс РФ идет по пути предоставления некой свободы участникам исполнения

---

<sup>37</sup> Кириченко О.В., Накушнова Е.В. Права и обязанности граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие. // Юстицинформ. 2019.

<sup>38</sup> Маковская А. Договор участия в долевом строительстве. Комментарий нового законодательства / А. Маковская // Хозяйство и право. - 2005. - №5.- С. 24 - 41.

обязательств и не запрещает исполнение обязательства по оплате иным имуществом, например ценными бумагами.

Что касается процедуры поступления денежных средств непосредственно застройщику, то она изменилась кардинально. С 1 июля 2019 года действует обязательное требование на заключение застройщиком договора счета эскроу с банком. В связи с этим договор участия в долевом строительстве фактически приобретает форму трехстороннего договора, в котором принимает участие банк в качестве посредника в передаче денежных средств застройщику от участника долевого строительства. Так, предполагается, что в договоре участия в долевом строительстве как в основном договоре должен быть прописан способ уплаты цены договора, а, как следствие, информация о счете эскроу.

Далее подлежат исследованию случайные условия, которые, как и обычные условия, не влияют на заключенность договора. Однако, в отличие от обычных условий, закрепленных в законе, случайные приобретают юридическую силу только при включении их в текст заключаемого договора. Частью 4 статьи 421 ГК РФ закреплено правило о свободе договора, согласно которому стороны свободны в согласовании тех или иных условий договора, однако они не должны противоречить предписаниям закона или иных правовых актов (ч. 4 ст. 421 ГК РФ).

Рассмотрим подробно вопрос об условиях, которые стороны могут предусмотреть в ДУДС по своему усмотрению.

В силу п. 2 ст. 432 ГК РФ соглашение сторон может быть достигнуто путем принятия (акцепта) одной стороной предложения заключить договор (оферты) другой стороны, путем совместной разработки и согласования условий договора в переговорах, иным способом, например, договор

считается заключенным и в том случае, когда из поведения сторон явствует их воля на заключение договора<sup>39</sup>.

Порядок заключения ДУДС представляется общепринятым. Так, проект договора, который составляется застройщиком, публикуется на официальном сайте организации – застройщика. Потенциальные дольщики, ознакомившись с его содержанием, вправе в той или иной части внести корректировку условий или дополнить новые. В свою очередь согласие застройщика с нововведениями в договор предполагает последующий акцепт со стороны участника и заключение договора участия в долевом строительстве. Такая процедура представляется правильной. По большей части граждане, желающие заключить ДУДС, выбирают застройщика по предложенным условиям последнего.

Согласно статье 432 ГК РФ случайные условия становятся существенными, если по ним достигнуто соглашение (ст. 432 ГК РФ). Что же можно предусмотреть в договоре участия в долевом строительстве наряду с существенными условиями?

В первую очередь, в договоре стоит определить момент, с которого участнику договора перейдет обязательство по оплате коммунальных платежей. Таким моментом может быть как момент сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию, так и подписания передаточного акта объекта ДУДС.

Также новеллы, касающиеся эскроу счета, урегулированы на законодательном уровне не безупречно. В связи с этим в интересах участника договора следует предусмотреть срок внесения денежных средств на данный счет. По причине отсутствия судебной практики применения норм о счетах-эскроу, можно только предположить, как она будет складываться. В соответствии с ч. 5 ст. 15.5 № 214-ФЗ «проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются» (ч.5 ст.15.5 № 214-

---

<sup>39</sup> О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского Кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договор: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 дек. 2018 года №49 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2019. №2.

ФЗ). Отсюда возникает следующая проблема: если внесение денежных средств на счет предполагается сразу после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, то дольщик несет риски по инфляции своих денежных средств. На весь период выполнения работ застройщиком по долевому строительству участник договора может внести свои деньги вклада под процент в банке, а в договоре предусмотреть срок внесения полной цены договора: например, за 1 месяц до срока передачи объекта долевого строительства участнику, закрепленного в договоре. В перспективе решение данного вопроса законодателем позволит не допустить возникновения такой возможной проблемы.

Еще одним из условий, которое можно предусмотреть в договоре, является подробное описание технического состояния общего имущества в многоквартирном доме. Так, например, в договор можно включить сведения о ремонте подъезда в многоквартирном доме. На усмотрение дольщика можно предусмотреть описание инфраструктуры.

В заключение рассмотрения условий договора участия в долевом строительстве, хотелось бы отметить важность содержания договора участия в долевом строительстве, которой является основанием складывающихся правоотношений.

Таким образом, договор участия в долевом строительстве имеет свою специфику и сложность в оценке условий таких договоров и возможных рисков. В связи с этим рациональным решением вопроса, связанного с наиболее полным договорным закреплением отношений по участию в долевом строительстве, будет являться настоятельная рекомендация по обращению потенциальных участников долевого строительства к квалифицированным специалистам, имеющим опыт работы в области долевого строительства.



## **2. Основные права и обязанности сторон по договору участия в долевом строительстве и ответственность за их неисполнение или ненадлежащее исполнение**

### **2.1. Права и обязанности сторон по договору участия в долевом строительстве**

Права и обязанности сторон по договору участия в долевом строительстве, как и в любом другом гражданско-правовом договоре, тесно связаны с его существенными условиями. Стороны при заключении договора берут на себя обязательства по исполнению таких условий, закрепленных не только в законе, но в договоре.

Далее рассмотрим права и обязанности каждой из сторон ДУДС подробно.

Одним из первостепенных прав застройщика является его право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство. В связи с этим важны основания для наличия такого права. Так, застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства только после:

- получения в установленном порядке разрешения на строительство;
- опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с № 214-ФЗ;
- государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в определенных

случаях договора безвозмездного пользования таким земельным участком (ч. 1 ст. 3 №214-ФЗ).

Таким образом, по мнению Н. Пластининой, начать несколько строек и их не достроить можно только при искажении факторов, необходимых для появления у застройщика права на привлечение денег дольщиков. В большинстве случаев загвоздка кроется в разрешении на строительство и правах на земельный участок<sup>40</sup>. Стоит отметить, соблюдение требований, закрепленных в части 1 статьи 3 № 214-ФЗ, являются обязанностью застройщика и, как следствие, дает право организации или физическому лицу право на заключение ДУДС в качестве застройщика.

Примечательно, что застройщик имеет субъективные права, которые он реализует в рамках нарушений со стороны участника ДУДС. Так, например, в случае уклонения от принятия объекта долевого строительства со стороны участника договора участия в долевом строительстве, застройщик вправе в одностороннем порядке составить акт о передаче объекта недвижимости при условии, что недвижимый объект соответствует требованиям, предъявляемым к качеству<sup>41</sup>.

Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения договора в случае нарушения участником обязанности по уплате цены ДУДС (ч. 4, 5 ст. 5 №214-ФЗ). Однако, такое право возникает в случае исполнения застройщиком обязанности по предупреждению участника договора участия в долевом строительстве о необходимости погашения задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения данного требования. Расторгнуть договор по данному основанию застройщик вправе только по истечению 30-дневного срока после направления соответствующего уведомления (ч. 3 ст. 9). Если договор был расторгнут в одностороннем порядке по инициативе застройщика, то он обязан вернуть участнику

---

<sup>40</sup> Пластинина Н. Сделка с совестью не состоялась, потому что заинтересованных нет? // Жилищное право. №5. 2018. С. 99.

<sup>41</sup> Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19 июля. 2017 года. // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. №9. 2018.

денежные средства, уплаченные в счет цены договора, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения (ч. 5 ст. 9).

Так, к примеру, ООО «ЕкатеринодарИнвестСтрой» обратилось в Прикубанский районный суд г. Краснодара с иском к Луканюк А. И. и Луканюк Ю.С. о расторжении договора участия в долевом строительстве. Заключенным договором между истцом и ответчиками закреплено существенное условие о цене, сроках и порядке её уплаты. Уведомительный порядок по предотвращению нарушения участниками договора участия в долевом строительстве застройщиком был соблюден, о чем свидетельствуют представленные суду доказательства. Как установлено судом, в соответствии с подп. 1 п. 10.9 договора застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств. Также в судебном заседании установлено, что с момента заключения договора участия в долевом строительстве и по настоящее время ответчиком не внесены денежные средства предусмотренные договором. Таким образом, решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 30 октября 2018 года исковые требования удовлетворены<sup>42</sup>.

Содержание гражданско-правового договора предполагает не только права, но и обязанности сторон. Применительно к застройщику по договору участия в долевом строительстве основными обязанностями, вытекающими из сущности отношений по долевному строительству, являются:

1. Осуществление своими силами и (или) с привлечением других лиц строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
2. Передача соответствующего объекта долевого строительства участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в

---

<sup>42</sup> Решение Прикубанского районного суда города Краснодара от 30 октября 2018 года по делу № 2-7271/2018: [Электронный ресурс]. // База судебных актов, судебных решений и нормативных документов «Судебные и нормативные акты РФ» (СудАкт). Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/ajLWtA3Ij2xr/>.

эксплуатацию этих объектов и в предусмотренный договором срок (ч. 1 ст. 4).

Согласно статье 7 Закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (ч. 1 ст. 7 №214-ФЗ).

В силу участия банка в системе правоотношений по долевого строительству, он наделен инструментом опосредованного воздействия на условия ДУДС. В то же время ни порядок такого согласования, ни последствия отсутствия согласования в Законе № 214-ФЗ не закреплены. Поэтому банкам в тексте кредитного договора рекомендуется четко обозначить удобный для сторон порядок взаимодействия для согласования изменений (средства связи, сроки) и ответственность застройщика, не исполнившего обязанность по согласованию с банком изменений в ДУДС (например, неустойка)<sup>43</sup>. Таким образом, представляется возможным уберечь участника ДУДС от недобросовестности со стороны застройщика в случае его одностороннего отказа от исполнения договора. Например, застройщик реализует свое право на расторжение договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным законом, после получения денежных средств по кредитному договору. Денежные средства поступают на счет застройщика, что предполагает их нецелевое расходование.

Несоблюдение данного положения дает прекращение обязательств по ДУДС, однако кредитные средства поступят на счет застройщика, что грозит их нецелевому использованию.

Застройщик обязан раскрывать информацию о строящемся объекте долевого строительства путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства (ч. 1, 2 ст. 3.1). Согласно части 4 статьи

---

<sup>43</sup> Петрух Д. Особенности кредитного договора в новой схеме финансирования застройщика: на что обратить внимание? // Банковское кредитование. №4. 2018. С. 9.

23.3 № 214-ФЗ наряду с перечнем документов, указанных в статье 3.1, застройщик обязан размещать правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором в соответствии с настоящим Федеральным законом осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости (ч. 4 ст. 23.3). Таким образом законодатель стремится до заключения ДУДС проинформировать участников договора, а также обезопасить от наступления неблагоприятных условий для него.

Значение имеют изменения, внесенные и в другие федеральные законы, регулирующие отношения, складывающиеся в сфере долевого строительства. Так, в пункте 7 статьи 41 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 года Закона № 127-ФЗ введено следующее: уведомление о направлении в арбитражный суд заявления уполномоченного органа о признании должника банкротом подлежит обязательному опубликованию путем включения его в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение 5 рабочих дней с даты направления заявления в арбитражный суд<sup>44</sup>. Введение такой обязанности для потенциального застройщика также направлено на защиту участника договора участия в долевом строительстве.

С 2014 года законодателем закреплена обязанность застройщика по страхованию своей ответственности перед участниками долевого строительства. И здесь законодатель не ограничился одним видом. Во-первых, возможен вид страхования, предполагающий участие в качестве поручителя банковского учреждения. Данный вид наиболее невыгодный в плане процедуры. Обязательно уплачивается залог в размере 30% от рыночной стоимости объекта, который выступает гарантией для финансового учреждения<sup>45</sup>.

---

<sup>44</sup> О несостоятельности (банкротстве): федер. закон Рос. Федерации от 26 окт. 2002 года №127-ФЗ // Собрание законодательства РФ. №43. 2002. С. 4190.

<sup>45</sup> Ильиных Ю.М., Селиванова М.А. Российская практика страхования ответственности застройщика. Реформа. 2018. №1(77). С. 33.

Во-вторых, предполагается возможность некоммерческого страхования. Оно осуществляется посредством объединения денежных ресурсов нескольких организаций-застройщиков для их совместного целевого использования. Правовым механизмом взаимного страхования является распределение всей суммы убытков между всеми членами общества взаимного страхования. Таким образом, происходит перераспределение собранных средств.

И, в-третьих, часто используемый вид страхования ответственности – это коммерческое страхование, которое реализуется при заключении договора страхования гражданско-правовой ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией. В таком случае застройщик организует страхование гражданско-правовой ответственности за свой счет до момента регистрации договора долевого строительства с первым участником. При наступлении страхового случая, дольщик будет требовать страхового возмещения у страховой компании.<sup>46</sup> К таким страховым организациям законодатель установил достаточно высокие требования в силу введения Федерального закона «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» от 29.07.2017 года №218-ФЗ<sup>47</sup>.

Страховым риском выступает риск неисполнения обязательств застройщиком перед дольщиками относительно передачи жилого помещения. Страховыми признаются следующие случаи: прерывание строительства; банкротство застройщика; неполучение дольщиками жилья;

---

<sup>46</sup> Данилов Д.И., Терников А.А., Рябов О.В. Страхование ответственности застройщика как фактор повышения надежности долевого строительства.//Государственное управление. Электронный вестник. 2018. №68. С.230-371.

<sup>47</sup> 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: федер. зак. Рос. Федерации от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31 (часть I). С. 4767.

невозврат вложенных материальных ресурсов на строительство. Объем рисков, которые может застраховать одна компания, не лимитирован. Представляется, что до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве возникновение страхового случае не предполагается.

Несомненная важность соблюдения договора участия в долевом строительстве заключается в объеме прав и обязанностей участника ДУДС. Если застройщик обязан передать в предусмотренный договором срок объект по ДУДС участнику, то он, в свою очередь, обязан совершить юридически значимые действия по его принятию (ч. 1 ст. 4 № 214-ФЗ).

Если до 1 июля 2019 года уплата цены договора через счет эскроу была введена как возможный способ исполнения договора участником, то сейчас для застройщика недопустимо получение денежных средств от застройщиков на свой расчетный счет в банке до окончания строительства. Застройщик подписывает с участником долевого строительства договор участия в долевом строительстве, которым закреплена обязанность последнего внести денежные средства на счет эскроу. Указанный счет открывается участником долевого строительства в уполномоченном банке по факту регистрации договора участия в долевом строительстве в Росреестре (ч. 1 ст. 15.5). Уплата цены договора должна быть произведена также с соблюдением сроков, закрепленных в договоре.

Не стоит забывать о том, что строительство - очень сложный и трудоемкий процесс, и в силу различных обстоятельств, может уменьшиться или увеличиться площадь объекта долевого строительства, могут измениться сроки исполнения обязательств, увеличиться или уменьшиться цена на строительные материалы изделия и конструкции. Если в договоре не предусмотрены положения, в соответствии с которыми окончательная стоимость договора может быть изменена, то застройщик не вправе ее увеличить или уменьшить даже в том случае, когда размер построенного

объекта долевого строительства превышает размер, который оговаривался сторонами при заключении договора участия в долевом строительстве<sup>48</sup>.

Участник договора участия в долевом строительстве имеет ряд прав, посредством которых определяется круг его полномочий. В первую очередь, являясь стороной договора, участник вправе требовать от застройщика надлежащего исполнения его обязательств по договору.

Так, участник вправе отказаться от договора в случае, если застройщик не передал объект долевого строительства в предусмотренный договором срок, объект выполнен с отступлениями от условий договора или с существенными нарушениями, а также в иных случаях, предусмотренных законом или договором (ч. 1 ст. 9 № 214-ФЗ).

Также в особых случаях участник договора участия в долевом строительстве вправе предъявить требование к контрагенту о расторжении договора в судебном порядке. Такие случаи следующие:

1) прекращение или приостановление строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о нарушении срока передачи объекта в будущем.

2) существенное изменение проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

---

<sup>48</sup> Рыбин С.В. Правовой статус сторон договора об участии в долевом строительстве. // Пробелы в российском законодательстве. 2011. №1. С. 75.



3) изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) иные установленные федеральным законом или договором случаи (ч. 1.1 ст. 9 №214-ФЗ).

Проведя анализ прав и обязанностей сторон договора участия в долевом строительстве, можно сделать следующие выводы. Во-первых, закрепление законодателем прав и обязанностей сторон преследует цель защиты прав и интересов граждан и юридических лиц, вкладывающих средства в строительство многоквартирных домов. Во-вторых, в силу того, что застройщик является экономически сильной стороной сделки, то объем обязанностей у него больше в сравнении с участником ДУДС. Обязанности организаций, осуществляющих привлечение денежных средств участников договоров в долевое строительство, определяются не только договором, но и нормативно-правовыми актами.

## **2.2. Ответственность сторон договора участия в долевом строительстве за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей**

Действия сторон в рамках договорных правоотношений регулируются законами, подзаконными актами и положениями самого договора. Несоблюдение условий заключенного договора сторонами, как правило, предполагает наступление неблагоприятных последствий для стороны-нарушителя.

Федеральный закон об участии в долевом строительстве вступил в силу с 1 июля 2005 года, что стало первым шагом к законодательному урегулированию ДУДС как самостоятельного вида договоров. Однако нельзя связывать появление данного закон с появлением договора участия в долевом строительстве, поскольку до 1 июля 2005 года такой договор заключался.

Изменениями, вносимыми законодателем в № 214-ФЗ совершенствуется правовое регулирование отношений, вытекающих из договора участия в долевом строительстве. За нарушение ДУДС российским законодательством предусмотрены следующие виды ответственности: гражданская, административная и уголовная.

С 12 мая 2016 года в силу вступила статья 200.3 УК РФ, закрепившая уголовную ответственность недобросовестного застройщика за привлечение денежных средств граждан в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.<sup>49</sup> По мнению Ступиной С.А. такие изменения обусловлены благими намерениями государства защитить обманутых дольщиков, однако с учетом современной редакции введенной уголовно-правовой нормы эти изменения никак не помогут улучшить ситуацию, если не сказать: наоборот, могут

---

<sup>49</sup> Уголовный Кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 13 июня 1996 года №63-ФЗ//Собрание законодательства РФ. 1996. №25. Ст. 2954.

способствовать недобросовестным застройщикам уйти от уголовной ответственности.<sup>50</sup> Следует отметить, что на недопущение обмана участников договора участия в долевом строительстве со стороны застройщика влияет не ужесточение наказания посредством введения уголовной ответственности за особо крупный размер, а улучшение механизмов уплаты объекта долевого строительства.

Кодексом об административных правонарушениях предусмотрены следующие случаи наступления административной ответственности за правонарушения в сфере отношений застройщика и дольщика:

- Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (статья 14.28 КоАП РФ);
- Невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (часть 4 статьи 19.5 КоАП РФ)<sup>51</sup>.

В силу положений КоАП РФ следует подвести к участию государственных органов в восстановлении нарушенных прав дольщиков вследствие недобросовестного поведения застройщиков. Таким образом, возможен административный (внесудебный) порядок разрешения спора.

Далее следует рассмотреть вопрос о гражданско-правовой ответственности, которая наступает в следствие правонарушения, предусмотренного законом или договором. Применительно к правонарушениям, вытекающим из отношений по долевого строительству, наличие вины для состава правонарушения не требуется. Таким образом, для привлечения к ответственности застройщика или участника ДУДС необходимо 3 составляющие:

---

<sup>50</sup> Ступина С.А. Уголовная ответственность недобросовестных застройщиков.//Актуальные проблемы борьбы с преступностью: вопросы теории и практики. Красноярск. 2017. С. 136.

<sup>51</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: федер. закон Российской Федерации от 30 дек. 2001 № 195-ФЗ.// Собрание законодательства РФ. 2002. № 1 (ч. 1).

1. Совершение неправомерных действий застройщика
2. Причинение имущественного вреда участнику договора участия в долевом строительстве
3. Наличие причинно-следственной связи между деяниями и последствиями.

Согласно статьи 7 № 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока (ч. 6 ст. 7 № 214-ФЗ). Существуют практические случаи, когда в договоре закреплялись условия, освобождающие застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства. Как результат при возникновении судебного спора, такие условия признавались ничтожными (ч. 4 ст. 7 № 214-ФЗ).

Перейдем к возможным случаям наступления гражданско-правовой ответственности застройщика.

Согласно статьи 10 № 214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные № 214-ФЗ и заключенным сторонами договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки (ст. 10 № 214-ФЗ).

Как следует из содержания первой главы, одним из существенных условий договора участия в долевом строительстве является срок передачи объекта застройщиком участнику. На практике зачастую застройщиком нарушается такое положение договора, что влечет для него наступление неблагоприятных последствий. Мерой ответственности за нарушение данного существенного условия является неустойка.

Что касается морального вреда, то его возмещение возможно в случае, если участником по договору участия в долевом строительстве является гражданин (ст. 15 Закона о защите прав потребителей).

Также важное значение в привлечении к ответственности застройщика имеет действие Закона о защите прав потребителей в отношениях с участниками-гражданами, определяющего возмещение морального вреда. Его возмещение возможно в случае, если участником по договору участия в долевом строительстве является гражданин. Для удовлетворения такого искового требования достаточно установления факта нарушения прав дольщиков. Представление дополнительных доказательств наступления такого вреда дольщиком не требуется<sup>52</sup>.

Представляет интерес сопоставление правовых норм № 214-ФЗ и Закона о защите прав потребителей, устанавливающих ответственность за нарушение сроков исполнения обязательства. Общим моментом является установление в обоих случаях законной неустойки в том или ином размере. Если участником долевого строительства является гражданин, застройщик уплачивает такому участнику неустойку (пени) в размере одной пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки (ч. 6 ст. 5 № 214-ФЗ). Законом о защите прав потребителей при нарушении установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а при отсутствии определения её договором - общей цены заказа (п. 5 ст. 28 Закона о защите прав потребителей).

---

<sup>52</sup> О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 // Бюллетень Верховного суда Российской Федерации. 2012. № 9.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 10, 46 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012г. № 17 к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом<sup>53</sup>.

Рассмотрим наступление таких последствий вследствие деяния застройщика на примере судебной практики. Кассационная жалоба была подана в Президиум Самарского областного суда на решение Промышленного районного суда г. Самары, оставленного без изменения судом апелляционной инстанции. Истца Э. М. Брынцова обратилась в суд с кассационной жалобой об отмене принятых по делу судебных постановлений, и направить дело на новое апелляционное рассмотрение. Президиум ссылается на ст. 387 ГК РФ, определяя основание для удовлетворения заявленных требований - существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судом первой инстанции было принято решение о частичном удовлетворении исковых требований с ссылкой на ст. 333 ГК РФ – снижение размера неустойки. Так, если усматривается очевидная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства, суд вправе принять решение о снижении размера неустойки. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, свидетельствующие о такой несоразмерности, и при наличии в деле

---

<sup>53</sup> О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей: Пост. Пленума ВС РФ от 28 июня. 2012 г. № 17 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2012. №9.

доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства, снижает её размер. В случае же просрочки передачи объекта долевого строительства для снижения размера неустойки необходимо соответствующее заявление застройщика.

Исследуя материалы дела, Президиум Самарского областного суда не нашел достаточных оснований для снижения неустойки за нарушение застройщиком сроков передачи объекта участия долевого строительства по ДУДС. Постановлением от 29 ноября 2018 года по делу № 44г-110/2018 дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции<sup>54</sup>.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей при удовлетворении исковых требований участника ДУДС помимо неустойки в судебном порядке в пользу участника долевого строительства может быть взыскан штраф в размере 50 процентов от суммы, взысканной с застройщика в пользу участника долевого строительства. При удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Несмотря на то, что наиболее часто встречающимся нарушением застройщиков является несвоевременная сдача объекта участнику, в практике встречается несоответствие готового объекта долевого строительства требованиям качества. И, как следствие возникает вопрос, к кому следует обращаться дольщику в данном случае – к застройщику или подрядчику?

---

<sup>54</sup> Постановление Президиума Самарского областного суда от 29 ноя. 2018 г. по делу №44г-110/2018 [Электронный ресурс]:// База судебных актов, судебных решений и нормативных документов «Судебные и нормативные акты РФ» (СудАкт). Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/14Vb70qPpK1x/>.

Участник ДУДС обращается за судебной защитой по вышеуказанному основанию после того, как в течение гарантийного срока застройщиком не были предприняты меры по предотвращению недостатков объекта или же по выплате компенсации. В № 214-ФЗ содержится положение о том, что застройщик освобождается от ответственности за недостатки в объекте долевого строительства, если они возникли в результате нарушения участником долевого строительства правил и условий эффективной и безопасной эксплуатации объекта долевого строительства (ч. 7 ст. 7 № 214-ФЗ).

Исходя из легального определения договора участия в долевом строительстве, застройщик вправе привлекать других лиц для строительства и иных работ, связанных с ним. Как отмечает Г.В. Полторак, одной из проблем с точки зрения общества и государства является недостаток качественного жилья. Так, нередки случаи, когда граждане через непродолжительное время, проживания в новом доме, начинают сталкиваться с различными нарушениями его качества. Однако к этому моменту застройщик может прекратить осуществлять свою деятельность. В результате граждане пытаются найти решение указанной проблемы посредством обращения к органам государственной власти и местного самоуправления<sup>55</sup>.

Судебная защита, как правило, осуществляется после истечения гарантийного срока. Если же недостатки обнаружены в рамках этого периода, то процедура по их устранению осуществляется в претензионном порядке между сторонами.

Применительно к несоответствию объекта долевого строительства качеству по договору участия в долевом строительстве, в судебной практике есть множество интересных случаев. Суть спора одного из них заключается в следующем: Ю. А. Гусаров обратился с исковым заявлением к ООО «УСК

---

<sup>55</sup> Полторак Г.В. О проблемах рынка недвижимости в России и возможности их разрешения. Имущественные отношения в Российской Федерации. Москва. 2012. С. 6-11.



«Сибиряк» о соразмерном уменьшении цены договора на сумму строительных недостатков в размере 94 771 рубль 42 копейки, неустойки в размере 94 771 рубль 42 копейки, компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей и взыскании иных расходов. Ответчик согласился с тем, что квартира истца имеет строительные недостатки и представил свой локально сметный расчет исправления выявленных дефектов, согласно которого сметная стоимость строительных работ в квартире истца составляет 94 771 рубль 42 копейки. Суд принял решение о частичном удовлетворении исковых требований соразмерного уменьшения цены договора долевого участия стоимость ремонтно-восстановительных работ в размере 94 771 рубль 42 копейки, неустойку в размере 10 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 1 000 рублей, судебные расходы в размер 32 109 рублей 50 копеек, штраф в размере 15 000 рублей, а всего 152 880 рублей 92 копейки<sup>56</sup>. Из данного примера судебной практики усматривается, что суд имеет право в силу ст. 333 ГК РФ снизить неустойку, которая не соразмерна последствиям нарушения обязательств (ч. 1 ст. 333 ГК РФ).

В соответствии с данным решением можно сделать вывод о возможности суда снижать размер неустойки в случае явной несоразмерности заявленной суммы и нарушения договора.

На сегодняшний день актуальным вопросом на практике является следующий вопрос: как обезопасить граждан-участников в долевом строительстве от недобросовестного поведения застройщика? Суд в большинстве случаев встает на сторону участников долевого строительства. Решений в пользу жильцов выносится достаточно много в любом районном суде. Обращение в суд для расторжения договора, как правило, производится после соблюдения досудебного порядка урегулирования данного вопроса

---

<sup>56</sup> Решение Советского районного суда г. Красноярска от 30 окт. 2018 г. по делу №2-10906/2018: [Электронный курс].//База судебных актов, судебных решений и нормативных документов «Судебные и нормативные акты РФ» (СудАкт). Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/Fe5jErqvHomW/>.

путем направления участником долевого строительства в адрес застройщика письменного требования либо передать в кратчайшие сроки квартиру, либо выплатить неустойку за нарушение сроков. В силу ст. 13 Закона о защите прав потребителей при удовлетворении судом требований участника долевого строительства, которые не были удовлетворены застройщиком добровольно, суд взыскивает с застройщика в пользу дольщика штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом участнику долевого

Независимо от улучшения законодательства, регулирующего отношения в сфере долевого строительства, права участников договоров не прекращают нарушаться, правоприменительная практика в разных регионах складывается по-разному. Проанализировав различные казусные судебные споры, советник судебной коллегии по уголовным делам Верховного Суда РФ Складенко М. В. приходит к следующему выводу: прежде чем приступить к судебному разбирательству, судья обязан выяснить сущность и характер правоотношений между сторонами. На практике истцы – всегда имели статус потребителя, как правило, об этом они писали в своих исковых заявлениях. Несмотря на данное обстоятельство, судебные инстанции предпочитали глядеть на отношения сторон через призму второстепенных законов, а то и вообще подзаконных нормативных актов. Считается, что для разрешения спора по закону достаточно всего двух инстанций: первой и апелляционной. Рассмотренные судебные решения же убедительно показывают, что даже в «двух кассациях» судьи не смогли «нащупать» истинный характер правоотношений, правильно применить закон<sup>57</sup>.

Как уже говорилось ранее, в силу наиболее «сильного» положения застройщика по сравнению с дольщиками, законодатель встает на защиту последних с целью установления баланса, свойственного для гражданско-правовых отношений. Для такой защиты используются механизмы введения

---

<sup>57</sup> Складенко М.В. Практика судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ: дольщик – физическое лицо, приобретающее объект недвижимости в виде квартиры, обладает всеми правами потребителя. Вестник Московского университета МВД России. Москва. 2018. №5. С. 202.

большей ответственности для застройщика за его недобросовестность в договорных отношениях. Что касается же санкций участника, то они тоже имеют место быть, однако снижены в размерах в силу отсутствия массовости нарушений с их стороны.

С 1 июля 2019 года вступили в силу изменения, которые направлены на устранение злоупотребления не только со стороны застройщика, но и участников договоров. Передача объекта договора осуществляется путем подписания передаточного акта. Данный документ должен быть подписан в рамках предусмотренных договором сроков. Как следует из содержания части 2 статьи 6 № 214-ФЗ, нарушение срока передачи объекта влечет возникновение обязательства застройщика по уплате неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. В такой ситуации возможно следующее: нарушение срока передачи происходит как следствие деяний застройщика или же по причине уклонения участник долевого строительства от приема объекта. В последнем случае застройщик освобождается от уплаты пени при условии надлежащего исполнения своих обязательств по договору.

Срок передачи объекта застройщиком участнику как существенное условие договора участия в долевом строительстве подкрепляется таким определенным условием как установление срока уплаты цены договора. Такое условие может закрепляться в виде определения срока внесения единовременной суммы или же внесения нескольких платежей. Стоит также отметить, что уплата производится после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с № 214-ФЗ в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день

просрочки (ч. 6 ст. 5 № 214-ФЗ). Ответственность застройщика за просрочку передачи объекта участнику составляет одну трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Таким образом, можно снова отметить роль действия Закона о защите прав потребителей в отношении договора участия в долевом строительстве. В соответствии с такой защитой, расчет неустойки для участника за просрочку исполнения своего обязательства значительно ниже в силу различных схем расчета для застройщика и дольщика.

С нововведениями в Закон о долевом строительстве, вступившими в законную силу с 1 июля 2019 года, касающихся счетов эскроу, возникает вопрос о сроках внесения денежных средств в банк. Для данного счета характерно то, что проценты на внесенную сумму начисляться не будут. Если же денежные средства будут вноситься сразу после регистрации договора, а долевое строительство длится в течение от одного до двух лет, то для дольщика создаются условия инфляции его денежных средств.

Представляется, что такое законодательное изменение новое, как будут всё-таки применяться эти нормы – покажет практика. По моему мнению, рациональнее было бы в договоре указывать срок уплаты окончательной суммы не ранее чем за месяц до сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию. Это даст возможность участникам договоров участия в долевом строительстве открыть вклады и получить доход в виде процентов от суммы.

В практике имеют место быть случаи недобросовестного поведения не только со стороны застройщиков, но и участников договоров участия в долевом строительстве. Такое поведение связывается с нарушением застройщиком срока передачи объекта в силу уклонения участника от приема объекта и подписания передаточного акта. Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 10 Обзора Судебной практики ВС РФ № 3 (2018), в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику

долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору<sup>58</sup>. Соответственно № 214-ФЗ не закрепляет никаких санкций к недобросовестному участнику, уклоняющемуся от приемки объекта долевого строительства.

Так, улучшение законодательной базы видится в следующем: введение штрафов за уклонение от подписания акта приема-передачи участником с целью компенсации расходов застройщика. Например, его непредвиденные расходы могут исходить из коммунальных платежей, если договором участия в долевом строительстве было предусмотрено, что моментом перехода обязательства по коммунальным платежам является подписание передаточного акта.

Многочисленные исследования показывают, что законодательство в сфере долевого строительства основывается на защите участника договора участия в долевом строительстве как наиболее слабой стороны. Представляется, что судебная практика по спорам, вытекающим из отношений по долевого строительству, складывается по-разному. Закон № 214-ФЗ не представляется идеальным в вопросе о правовом регулировании долевого строительства с участием граждан. Застройщик, являясь разработчиком договора долевого участия, имеет преимущественное положение перед участником долевого строительства, которому данный договор предлагается для заключения<sup>59</sup>. При заключении ДУДС обе стороны должны помнить о том, что застройщик несет ответственность на неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых на себя

---

<sup>58</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2018) утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноя. 2018 г. // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2019.- №5.

<sup>59</sup> Пластинина Н. Договор участия в долевом строительстве на современном этапе. // Жилищное право. 2014. № 10. С. 5.

обязательств в соответствии с действующим законодательством и условиями договора.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Сделанный анализ позволяет сделать вывод, что договор участия в долевом строительстве многоквартирных домов - это договор, направленный на реализацию конституционного права граждан на жилище. Он является консенсуальным, возмездным, а также взаимным. При правовом регулировании договора применяются положения Гражданского кодекса, используется законодательство о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, действует законодательство о защите прав потребителей, используется подзаконное регулирование и, разумеется, рассматриваемый договор регулируется специальным федеральным законом.

Говоря о содержании договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов, трудно не заметить, какие разные объемы прав, обязанностей, ответственности имеют стороны данного договора. И весьма трудно не заметить, как законодатель охраняет права и законные интересы граждан-участников долевого строительства.

Имеет место быть, когда добросовестные застройщики всё-таки существуют и вступают в договорные отношения с участниками долевого строительства, действия которых направлено на злоупотребление своими правами. В данной части актуально обсуждение вопроса о даче дополнительных инструментов защиты по уменьшению размера штрафных санкций. Бесспорно, здесь речь не идет об ограничении потребительских прав, однако неравный баланс ответственности сторон по договору существует, что предопределяет уже некое неравенство сторон договора участия в долевом строительстве.

Следует отметить, что такие попытки законодателем в данный момент предпринимаются. На сегодняшний день существует Проект Федерального Закона № 793716-6 «О внесении изменений в Закон РФ «О защите прав потребителей», ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты РФ". Таким образом, целью предлагаемого законопроекта является восстановление баланса прав и законных интересов сторон договора участия в долевом строительстве. В рамках данной работы была рассмотрена общая характеристика договора участия в долевом строительстве, а также его нормативное регулирование, объем прав, обязанностей и ответственности сторон в рамках рассматриваемого договора.

Рассмотрев и изучив предложенную тему представляется возможным сделать следующие предложения для решения поднятых проблем. Во-первых, законодателю следует наиболее точно урегулировать правовое положение субъекта как участника правоотношений, вытекающих из договора участия в долевом строительстве. Во-вторых, необходимо определить условия внесения и хранения денежных средств на счет эскроу участником ДУДС.

Таким образом, правовое регулирование договора участия в долевом строительстве и вытекающих из него отношений требуют дальнейших доработок. Считаю, что содержащиеся в работе положения окажутся полезными для правоприменительной практики.



## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные правовые акты

1. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах. Принят резолюцией 2200 А (XXI) Генеральной Ассамблеи от 16 дек. 1966 г. // Сборник действующих договоров, соглашений и конвенций, заключенных с иностранными государствами, - М. - 1978. - вып. XXXII. - С. 44
2. Конституция Российской Федерации от 12 дек. 1993 г. (ред. от 30.12.2014 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации, - 2014. - № 31. - Ст. 4398
3. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть первая : федер. закон Рос. Федерации от 30 ноя. 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации, - 1994. - № 32. - Ст. 3301
4. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14
5. Уголовный Кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 13 июня 1996 года № 63-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, - 1996. - № 25. - Ст. 2954
6. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: федер. закон Российской Федерации от 30 дек. 2001 г. № 195-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, - 2002. - № 1 (ч. 1). - Ст.1
7. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации,- 2000. - № 32. - Ст. 3340

8. О государственной регистрации недвижимости: федер.зак. Рос. Федерации от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ. // Собрание законодательства Российской Федерации, - 2015. - № 29. - Ст. 4344

9. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон Рос. Федерации от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, - 2005. - № 1. - Ст. 40

10. Об инвестиционной деятельности в РСФСР: зак. РСФСР от 26 июня 1991 г. № 1488-1 // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и ВС РСФСР, - 18.07.1991. - № 29. - С. 1005

11. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: федер. зак. Рос. Федерации от 25 фев. 1999 г. № 39-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, - 1999. - № 9. - Ст. 1096

12. О защите прав потребителей: Закон РФ от 07 фев. 1992 г. № 2300-1 // Ведомости СНД и ВС РФ, - 1992. - № 15. - Ст. 766

13. О несостоятельности (банкротстве): федер. закон Рос. Федерации от 26 окт. 2002 г. № 127-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, - 2002. - № 43. - Ст. 4190

14. О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.:

Постановление Правительства РФ от 22 апр. 2019 г. № 480 // Собрание законодательства Российской Федерации, - 2019. - № 17. - Ст. 2109

15. О требованиях к банкам для открытия в них счетов эскроу по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов: Постановление Правительства РФ от 18 июня 2018 г. № 697 // Собрание законодательства Российской Федерации, - 2018. - № 27. - Ст. 4066

### **Судебная практика**

16. О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 // Бюллетень Верховного суда Российской Федерации, - 2012. - № 9

17. О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского Кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 дек. 2018 года № 49 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, - 2019. - №2

18. Постановление Президиума Самарского областного суда от 29 ноя. 2018 г. по делу № 44Г-110/2018 [Электронный ресурс]:// База судебных актов, судебных решений и нормативных документов «Судебные и нормативные акты РФ» (СудАкт). Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/14Vb70qPpK1x/>

19. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2018) утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 ноя. 2018 г. // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2019.- №5

20. Решение Советского районного суда г. Красноярск от 30 окт. 2018 г. по делу №2-10906/2018: [Электронный курс].//База судебных актов, судебных решений и нормативных документов «Судебные и нормативные

акты РФ» (СудАкт). Режим доступа:  
<https://sudact.ru/regular/doc/Fe5jErqvHomW/>

21. Решение Прикубанского районного суда города Краснодара от 30 октября 2018 года по делу № 2-7271/2018: [Электронный ресурс]. // База судебных актов, судебных решений и нормативных документов «Судебные и нормативные акты РФ» (СудАкт). Режим доступа:  
<https://sudact.ru/regular/doc/ajLWtA3Ij2xr>

### **Специальная литература**

22. Абрамов, А. Долевое строительство: история и практика./А. Абрамова // Жилищное право. - 2013. - № 2. - С. 1-6

23. Багамаева, А.М. Участник долевого строительства - сторона договора участия в долевом строительстве / А.М. Багамаева // Закон и право. 2012. - № 1. - С. 32 - 36

24. Вербина, О.Л. Защита прав потребителей - участников долевого строительства жилья. / О.Л. Вербина // Право и государство, общество и личность: история, теория, практика. - 2018. - С. 69-75

25. Данилов, Д.И. Страхование ответственности застройщика как фактор повышения надежности долевого строительства. / Д.И. Данилов, А.А. Терников, О.В. Рябов // Государственное управление. - 2018. - № 68. - С. 230-371

26. Дикун, А.В. Проблема соотношения инвестиционного договора и договора участия в долевом строительстве. /А.В. Дикун // Правовые вопросы строительства. - 2011. - №1. - С.27-30

27. Ерохина, М. Г. Договор участия в долевом строительстве и защита прав дольщиков: некоторые аспекты. / М.Г. Ерохина // Юрист. - 2017. - №19. - С. 26-29

28. Журавлева, А.А. Договор об инвестировании строительства жилья и договор участия в долевом строительстве: соотношение понятий. / А.А. Журавлева // Журнал российского права. - 2016. - №7. - С. 57-62
29. Ильиных, Ю.М. Российская практика страхования ответственности застройщика. / Ю.М. Ильиных, М.А. Селиванова // Реформа. - 2018. - №1(77). - С. 33-38
30. Кириченко, О.В. Права и обязанности граждан - собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие. / О.В. Кириченко, Е.В. Накушкнова // Юстицинформ. - 2019. - 636 с.
31. Кирсанов, А.Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве./ А. Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. №2 (197). С. 64-75
32. Ковалева, О.А. Некоторые проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве жилья. / О.А. Ковалева, Е.А. Гагал // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. - 2017. - №2. - С. 134-138
33. Курова, Н.Н. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы. / Н.Н. Курова, П.В. Тараканов // Научные ведомости. - 2016. - №10 (237). - С. 120 - 126
34. Лепехин, И.А. Долевое строительство по-новому. / И.А. Лепехин, А.С. Бондаренко, В.В. Новицкая // Приднепровский научный вестник. - 2019. - №1. - С. 66 - 69
35. Маковская, А. Договор участия в долевом строительстве. Комментарий нового законодательства / А. Маковская // Хозяйство и право. - 2005. - №5.- С. 24 - 41
36. Маслов, Н.А. Актуальные проблемы правового регулирования отношений по долевому строительству в Российской Федерации. / Н.А. Маслов // Правопорядок: история, теория, практика. - 2018. - №3 (18). - С. 48-54

37. Маштакова, Н.А. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития. // Дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.03 / Маштакова Наталья Андреевна; [Ур. гос. юрид. акад.] – Екатеринбург. - 2012. - 104 с.

38. Петрух, Д. Особенности кредитного договора в новой схеме финансирования застройщика: на что обратить внимание? / Д.Петрух // Банковское кредитование. - №4. - 2018. - С. 4 - 15

39. Пластинина Н. Договор участия в долевом строительстве на современном этапе. // Жилищное право. - 2014. - № 10. - С. 1-6

40. Пластинина, Н. Хочу стать дольщиком по новым правилам! /Н. Пластинина // Жилищное право. - 2018. - № 2. - С. 73 – 88

41. Пластинина, Н. Сделка с совестью не состоялась, потому что заинтересованных нет? /Н. Пластинина // Жилищное право. - №5. - 2018. - С. 97-110

42. Рыбин, С.В. Правовой статус сторон договора об участии в долевом строительстве. / С.В. Рыбин // Пробелы в российском законодательстве. - 2011. - №1. - С. 74-76

43. Савченко, Е.Я. Содержание гражданско-правового договора. / Е.Я. Савченко // Вестник Уральского института экономики, управления и права. 2015. - №3 (32). - С. 49-53

44. Скворцов, О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. /О.Ю. Скворцов // Волтерс Клувер. - 2016. - 319 с.

45. Складенко, М.В. Практика судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ: дольщик – физическое лицо, приобретающее объект недвижимости в виде квартиры, обладает всеми правами потребителя. /М.В. Складенко // Вестник Московского университета МВД России. Москва. - 2018. - №5. - С. 193-202

46. Сурчаков, Д.А. К вопросу о правовой природе исключения недвижимого имущества из конкурсной массы должника в рамках

банкротства застройщика. / Д.А. Сурчаков // Арбитражные споры. - 2018. - №2. - Режим доступа: СПС "Консультант

47. Суханов, Е.А. Российское гражданское право: В 2 т. Том 2 : Обязательственное право. / Е.А. Суханов // Статут. - 2014. - 680 с.

48. Чермак, Н.Л. Правовая природа договора участия в долевом строительстве и его место в системе гражданско-правовых договоров. / Н.Л. Чермак // Вестник МИЭП. - 2016. - №1 (22). - С. 66-69

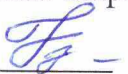
49. Шарапов, В.В. Комментарий к Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный) // СПС «КонсультантПлюс». - 2015

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический  
институт  
Гражданского права  
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

 Н.Ф. Качур

подпись инициалы, фамилия

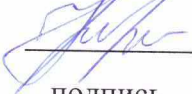
« 16 » июня 20 19 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

40.03.01. Юриспруденция

Договор участия в долевом строительстве: практические и  
теоретические проблемы

Научный руководитель 16.06.19  доцент, к. ю. н. С. Я. Сорокина  
подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Выпускник  11.06.2019 Т.П. Утяшева  
подпись, дата инициалы, фамилия

Красноярск 2019