

Санкт-Петербургский государственный университет

КАЛИНЧУК Павел Дмитриевич

Выпускная квалификационная работа

Защита прав граждан-участников долевого строительства с использованием  
модели фонда

40.04.01 «Юриспруденция»

ВМ.5849.2020 «Банкротное право»

Научный руководитель:

доцент кафедры административного и  
финансового права, кандидат  
юридических наук, Мифтахутдинов  
Рустем Тимурович

Рецензент:

адвокат, советник Общества с  
ограниченной ответственностью  
«Савельев, Батанов и Партнеры»,  
Михальчук Юлия Сергеевна

Санкт-Петербург

2022

## Оглавление

<b>Введение .....</b>	<b>3</b>
<b>Глава 1. Общая характеристика механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства по российскому законодательству .....</b>	<b>7</b>
1.1. Понятие и сущность механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства .....	7
1.2. Правовое регулирование механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства .....	15
<b>Глава 2. Особенности деятельности Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства как специального способа защиты их прав .....</b>	<b>24</b>
2.1. Основные цели и задачи деятельности Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства.....	24
2.2. Функции Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства .....	32
<b>Глава 3. Проблемы теории и практики реализации защиты прав граждан – участников долевого строительства .....</b>	<b>39</b>
3.1. Актуальные проблемы правового регулирования реализации защиты прав граждан – участников долевого строительства .....	39
3.2. Основные направления совершенствования правового регулирования реализации защиты прав граждан – участников долевого строительства.....	46
<b>Заключение.....</b>	<b>63</b>
<b>Библиографический список.....</b>	<b>70</b>

## Введение

**Актуальность темы исследования** «Защита прав граждан – участников долевого строительства с использованием модели фонда» обусловлена тем, что на сегодняшний день проблемы обеспечения прав и законных интересов дольщиков в современных условиях приобрели особую остроту и актуальность в виду распространения нарушений прав данной категории лиц, а также законных интересов. Несмотря на то, что данная проблема была предметом исследования большинства авторов, она до сих пор остается актуальной. В связи со сложившейся в настоящее время пандемической ситуацией, вызванной угрозой распространения новой коронавирусной инфекции, а также влияния экономического кризиса, проблематика обеспечения и защиты прав дольщиков приобрела особую актуальность. Реальность такова, что на данный период времени все меры поддержки со стороны государства направлены на борьбу с экономическим кризисом, однако граждане-участники долевого строительства также есть и им необходимо соответствующая государственная помощь, в частности, посредством реализации различного рода государственных инструментов, направленных на оказание поддержки рассматриваемой категории граждан. Одним из эффективных инструментов являются счетов-эскроу, особенностям правового регулирования которых будет уделено особое внимание в рамках настоящего исследования.

В настоящее обращается повышенное внимание к проблеме обеспечения прав и интересов дольщиков – участников долевого строительства в Российской Федерации в виду значительного числа проблем правового регулирования исследуемой сферы, что влечет в свою очередь возрастающее число практических проблем реализации способов защиты их прав. В рамках рассмотрения механизма реализации государственной политики в отношении правового регулирования объектов, также необходимо отразить теоретические и практические проблемы обеспечения прав, гарантий и мер защиты прав данных лиц, а также предложить соответствующие пути их разрешения.

На современном этапе одной из острых проблем является обеспечение защиты прав дольщиков в случае, если взаимоотношения приобретут характер спорных.

К сожалению, гарантированные положениями законодательства способы защиты прав дольщиков остаются довольно низкими, что не позволяет данной категории граждан в полном объеме получить защиту своих прав. В целом можно говорить о том, что государство должно быть заинтересовано в том, чтобы повсеместно реализовать права дольщиков возможностями на судебную защиту, но и на получения необходимого спектра внесудебных способов защиты своих прав и законных интересов. Неоспоримым является тот факт, что успешная реализация правовых норм возможна лишь тогда, когда станет возможным их правильное применение.

#### **Степень разработанности темы.**

Значительный вклад в разработку исследуемого вопроса внесли такие ученые-правоведы, как А.А. Биньковская, Л.В. Борисова, В.И. Гладких, Е.Н. Лукьянчикова, А.В. Пушкина и некоторые другие юристы.

Отдельные правовые проблемы защиты прав граждан – участников долевого строительства и пути их решения, нашли отражение в научных работах Д. Бондарчук, Г.И. Залюковой, Д.А. Плеханова, А.Ю. Хамова и ряда других правоведов.

**Целью данной выпускной квалификационной работы** является комплексное исследование вопросов, связанных с особенностями защиты прав граждан – участников долевого строительства с использованием модели фонда по российскому законодательству.

#### **В связи с поставленной целью определен следующий круг задач:**

- определить понятие и сущность механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства;
- рассмотреть правовое регулирование механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства;

- выявить основные цели и задачи деятельности Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства;
- исследовать функции деятельности Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства;
- определить актуальные проблемы правового регулирования реализации защиты прав граждан – участников долевого строительства;
- выявить основные направления совершенствования правового регулирования реализации защиты прав граждан – участников долевого строительства.

**Объектом исследования** являются общественные отношения, определяющие особенности защиты прав граждан – участников долевого строительства.

**Предметом исследования** являются нормы современного российского законодательства, регулирующего особенности защиты прав граждан – участников долевого строительства.

**Нормативно-правовой основой работы** являются: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 14.03.2022) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) и другие нормативные правовые акты.

**Методология исследования:** применялись методы анализа и сравнения, которые применялись при рассмотрении нормативно-правовых актов, а также научных и учебных источников; специальный метод логического толкования норм российского законодательства; принцип достаточного основания, применение которого связано с формулированием выводов; принцип непротиворечивости, на котором основано последовательное изложение исследовательских материалов.

**Теоретическая и практическая значимость исследования** заключается в том, что данное исследование является комплексным анализом правового регулирования защиты прав граждан – участников долевого строительства с использованием модели фонда и будет способствовать совершенствованию научных представлений о сущности и условиях системы способов защиты прав дольщиков, а также в возможности использовать выводы и предложения в судебной практике.

**Структура выпускной квалификационной работы** определена целью и задачами исследования и состоит из введения, трех разделов, включающих в себя шесть подразделов, заключения, библиографического списка.

## **Глава 1. Общая характеристика механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства по российскому законодательству**

### **1.1. Понятие и сущность механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства**

Будут представлены особенности становления и развития института механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства. Исследуем имеющиеся в доктрине научные подходы к понятию и сущности механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства. Проанализируем имеющиеся способы защиты в исследуемой сфере. Исследуем роль и основное значение имеющихся способов защиты прав дольщиков – участников долевого строительства. Определим особенности защиты прав дольщиков при использовании счетов - эскроу. Также будет сделан акцент на том, что, если застройщик признан банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство, дольщик может обратиться в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства за выплатой возмещения. Обращение граждан в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства как специальный способ защиты их прав.

Следует сразу обратить особое внимание, что как такое понятие механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства в действующем российском законодательстве отсутствует. В положениях законодательства представлены лишь способы и инструменты защиты прав дольщиков – участников долевого строительства.

Можно предположить, что механизм защиты прав дольщиков – участников долевого строительства – это предусмотренная действующим российским законодательством система способов и инструментов, направленных на обеспечение прав и законных интересов рассматриваемой категории граждан.

На сегодняшний период можно выделить наиболее значимые причины актуальности проблем обеспечения прав и законных интересов участников

долевого строительства в Российской Федерации, а именно: социально-политическая напряженность в обществе, связанная с низким уровнем жизни в стране; несовершенство законодательных норм в рассматриваемой сфере отношений, их противоречивость и бессвязность. В связи с этим перед нашим государством стоит первостепенная задача, а именно - обеспечение прав и законных интересов дольщиков – участников долевого строительства в Российской Федерации, их защита от негативных последствий нарушений, связанных с нарушениями таких прав, свобод и законных интересов, обеспечение комфортных условий для развития объектов долевого строительства и многое другое.

Реализация государственной политики в сфере защиты прав и законных дольщиков – участников долевого строительства в Российской Федерации обладает повышенным значением в силу того, что данная категория лиц ввиду быстро меняющихся положений законодательства зачастую не может в полном объеме реализовать весь объем своих прав на объекты долевого строительства.

Контроль и надзор в области обеспечения прав дольщиков – участников долевого строительства является неотъемлемым механизмом государственной деятельности, целью которой является защита интересов и прав такой категории граждан, которым присущ особый правовой статус. Контроль и надзор имеет возможность тщательной проверки, полномасштабной оценки деятельности тех или иных строительных компаний, чьей профессиональной деятельностью является осуществление полного комплекса работ по строительству жилых и коммерческих зданий и сооружений, ответственных за обеспечение прав участников долевого строительства. Безусловно, любое государство должно обладать определенным набором инструментов и способов, направленных на комплексную защиту прав дольщиков и «при необходимости оперативного пресечения нарушений правовых норм, а также нейтрализации и исправления выявленных нарушений прав и законных интересов данной категории лиц путем привлечения к различным видам правовой ответственности»<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Юридический справочник: долевая собственность. Москва: Редакция «Российской газеты», 2020. Вып. 20. С. 45.

Для участников долевого строительства, в том числе тех, которые полагают, что их права были нарушены заведомо недобросовестными действиями застройщика (обманутых дольщиков), законодательством установлены гарантии защиты их прав, законных интересов и имущества (ч. 1 ст. 1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 14.03.2022) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>2</sup>).

Обобщив изучение положений вышеуказанного нормативно-правового акта, а также положений доктрины, рассмотрим возможные способы защиты прав участников долевого строительства, а именно:

1. Признание права собственности на объект долевого строительства. Защита гражданских прав осуществляется различными способами, в частности путем признания права (ст. 12 ГК РФ<sup>3</sup>).

Если застройщик задерживает ввод объекта (объектов) недвижимости в эксплуатацию, не получает необходимое на это разрешение, дольщик вправе, в зависимости от степени готовности объекта, фактической передачи ему объекта долевого строительства и иных обстоятельств, требовать, в частности, признания в судебном порядке (ч. 1, 1.1 ст. 4, ч. 2, 3 ст. 8 Закона N 214-ФЗ; п. 1 ст. 218 ГК РФ; п. п. 14, 16, 17 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013<sup>4</sup>):

- права собственности на объект недвижимости;
- права собственности на объект незавершенного строительства;
- права на долю в праве общей долевой собственности на многоквартирный дом, соответствующую объекту долевого строительства.

2. Признание сделки недействительной и применение последствий ее недействительности. «Если денежные средства привлекались лицом, не имеющим

---

<sup>2</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 14.03.2022) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета, N 292, 31.12.2004.

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

<sup>4</sup> Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015) // Бюллетень Верховного Суда РФ, N 3, март, 2014.

на это права или с нарушением установленного порядка их привлечения, в том числе путем продажи ценных бумаг или участия в ПИФ, то по требованию дольщика сделка может быть признана недействительной»<sup>5</sup>. От этого лица можно потребовать немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты в двойном размере предусмотренных ст. 395 ГК РФ процентов и возмещения сверх суммы указанных процентов причиненных убытков (ч. 2, 2.1 ст. 1, ч. 3 ст. 3 Закона N 214-ФЗ; п. 7 Обзора).

3. Возмещение убытков. Убытки подлежат возмещению сверх неустоек и штрафов, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве и ДДУ (п. 1 ст. 28 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 11.06.2021) «О защите прав потребителей»<sup>6</sup>; ч. 3 ст. 3, ст. 10 Закона N 214-ФЗ; п. 35 Обзора).

4. Взыскание неустойки (пеней). Застройщик должен уплатить дольщику неустойку (пени) в следующих случаях (ч. 2 ст. 6, ч. 8 ст. 7 Закона N 214-ФЗ):

- если нарушил предусмотренные договором сроки передачи дольщику объекта строительства. Размер неустойки (пеней) составляет двойную величину 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки;

- если нарушил согласованный с дольщиком срок устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, обнаруженных в течение гарантийного срока. Размер неустойки (пеней) составляет 1% от стоимости расходов на устранение такого недостатка (дефекта) либо от стоимости жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, если выявленные недостатки (дефекты) могут служить основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания.

---

<sup>5</sup> Залюкова Г.И. Защита прав обманутых дольщиков средствами прокурорского надзора // Законность. 2021. N 9. С. 28.

<sup>6</sup> Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 11.06.2021) «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ, 15.01.1996, N 3, ст. 140.

5. Компенсация морального вреда. Достаточное основание для взыскания компенсации морального вреда - установленный факт нарушения прав дольщика (ст. 15 Закона N 2300-1; п. 28 Обзора).

6. Взыскание штрафа. При удовлетворении судом требований участника долевого строительства, заключившего договор долевого участия для нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью, которые не были удовлетворены застройщиком добровольно, в том числе в случае расторжения договор в связи с односторонним отказом участника долевого строительства от его исполнения в предусмотренных случаях, суд взыскивает с застройщика в пользу дольщика штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом дольщику (ч. 9 ст. 4, ч. 1 ст. 9 Закона N 214-ФЗ; п. 6 ст. 13 Закона N 2300-1).

7. Прекращение правоотношений. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения долевого участия, в частности, в следующих случаях (ч. 1 ст. 9 Закона N 214-ФЗ): застройщик существенно нарушает требования к качеству объекта строительства; задержка передачи объекта строительства на срок больше двух месяцев.

8. Защита прав дольщиков при банкротстве застройщика, наличии обеспечения или обращении в Фонд развития территорий. В случае банкротства застройщика дольщики, а также граждане, вступившие в иные правоотношения, связанные со строительством жилья (перечень которых является открытым), вправе в зависимости от ситуации предъявить денежные требования, требования о передаче жилого помещения, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений конкурсному управляющему в рамках дела о банкротстве (пп. 3 - 4 п. 1, п. 6 ст. 201.1, ст. ст. 201.4 - 201.5 Закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ<sup>7</sup>; ч. 3, 5 ст. 8 Закона от 25.12.2018 N 478-ФЗ<sup>8</sup>).

---

<sup>7</sup> Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 30.12.2021, с изм. от 03.02.2022) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Собрание законодательства РФ, 28.10.2002, N 43, ст. 4190.

<sup>8</sup> Федеральный закон от 25.12.2018 N 478-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Российская газета, N 294, 28.12.2018.

9. Финансирование строительства Фондом развития территорий или Фондом субъекта РФ. Если застройщиком не уплачивались обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, Фондом в случае банкротства застройщика при определенных условиях может быть принято решение о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников строительства (п. 7 ч. 3 ст. 3, ч. 1, 3 ст. 9.1, п. п. 1, 3 ч. 1, ч. 2, 3 - 3.1-1 ст. 13.1 Закона N 218-ФЗ<sup>9</sup>; ч. 1, 33 ст. 23 Закона N 436-ФЗ<sup>10</sup>; п. п. 2, 8, 10 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 12.09.2019 N 1192<sup>11</sup>).

10. Защита прав дольщиков при использовании счетов эскроу. Обязательность открытия данных счетов в долевом строительстве многоквартирных домов стала возможна лишь с 1 июля 2019 года. «Если для строительства застройщик привлекает денежные средства граждан с использованием счетов эскроу в уполномоченных банках, то на этих счетах средства дольщиков для оплаты по договору долевого строительства блокируются и перечисляются застройщику только после исполнения им своих обязательств по договору»<sup>12</sup>. Если происходит расторжение, прекращение или односторонний отказ одной из сторон от договора, внесенные на счет эскроу денежные средства возвращаются дольщику и (или) банку, предоставившему кредит на оплату цены договора.

---

<sup>9</sup> Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Собрание законодательства РФ, 31.07.2017, N 31 (Часть I), ст. 4767.

<sup>10</sup> Федеральный закон от 30.12.2021 N 436-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 03.01.2022, N 1 (Часть I), ст. 5.

<sup>11</sup> Постановление Правительства РФ от 12.09.2019 N 1192 (ред. от 24.11.2021) «Об утверждении Правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 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», и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 23.09.2019, N 38, ст. 5306.

<sup>12</sup> Чакински А. Судебная практика по счетам эскроу в долевом строительстве // Жилищное право. 2020. N 7. С. 34.

Тем самым дольщикам гарантируется, что их средства не будут растрочены застройщиком и они получают свои объекты недвижимости либо им вернут деньги, если этого не произойдет (п. 1 ст. 860.7 ГК РФ<sup>13</sup>; ч. 1 ст. 15.4, ч. 2, 6, 6.1, 8 ст. 15.5 Закона N 214-ФЗ; п. 3 ст. 77.2 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ<sup>14</sup>; ч. 17 ст. 8 Закона N 478-ФЗ).

Денежные средства дольщиков на счетах эскроу подлежат обязательному страхованию на случай отзыва (аннулирования) у банка лицензии на совершение банковских операций или введения Банком России моратория на удовлетворение требований кредиторов. Возмещение выплачивается в размере 100% размещенных на счете эскроу средств, но не более 10 млн руб. (ст. 8, ч. 1, 3 ст. 13.2 Закона от 23.12.2003 N 177-ФЗ<sup>15</sup>).

Выплата возмещения осуществляется путем перечисления денежных средств на счет эскроу участника долевого строительства, открытый в другом банке для осуществления расчетов по договору долевого участия по тому же объекту долевого строительства, после представления вкладчиком в Агентство по страхованию вкладов копии договора такого счета эскроу (ч. 6, 9 ст. 13.2 Закона N 177-ФЗ; Информация Банка России «Ответы на вопросы относительно проектного финансирования долевого строительства»).

В литературе представлено достаточно неоднозначная позиция авторов на предмет применения счетов эскроу. В частности, исследователем А. Чакински обращается внимание, что «аккумуляция денежных средств на специальных счетах в банках означает, что застройщик не может воспользоваться денежными средствами дольщиков, а вынужден брать денежные средства в кредит, платить по ним проценты»<sup>16</sup>, что по мнению автора, негативно скажется в сторону удорожания недвижимости. Что касается судебной практики, то на данный момент она также

---

<sup>13</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410.

<sup>14</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.10.2021) // Российская газета, N 137, 22.07.1998.

<sup>15</sup> Федеральный закон от 23.12.2003 N 177-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» // Российская газета, N 261, 27.12.2003.

<sup>16</sup> Чакински А. Судебная практика по счетам эскроу в долевом строительстве // Жилищное право. 2020. N 7. С. 41.

противоречива и неоднозначна. Однако, как видится, слишком мало прошло времени с момента вступления положений законодательства, посвященных эскроу счетам, поэтому говорить об эффективности данных норм не представляется возможным. В данном вопросе необходимо учитывать перспективы и положительный прогнозы для соблюдения прав именно дольщиков, отвечая на вопрос, станут эскроу счета неким гарантом сохранения внесенных денежных средств дольщика в случае, если объект долевого строительства по каким-то причинам не будет построен в том числе по причине банкротства застройщика. Судебная практика в данном вопросе еще только складывается. К практическим аспектам данного вопроса мы еще вернемся в рамках настоящего исследования.

Таким образом, положениями действующего законодательства РФ представлена достаточно широкая система нормативно-правовых актов, на основе которых осуществляется обеспечение прав и законных интересов дольщиков-участников долевого строительства.

Обобщая все вышесказанное, сформулируем основные выводы.

Итак, следует сразу обратить особое внимание, что как такое понятие механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства в действующем российском законодательстве отсутствует. В положениях законодательства представлены лишь способы и инструменты защиты прав дольщиков – участников долевого строительства.

Можно предположить, что механизм защиты прав дольщиков – участников долевого строительства – это предусмотренная действующим российским законодательством система способов и инструментов, направленных на обеспечение прав и законных интересов рассматриваемой категории граждан.

На сегодняшний период можно выделить наиболее значимые причины актуальности проблем обеспечения прав и законных интересов участников долевого строительства в Российской Федерации, а именно: социально-политическая напряженность в обществе, связанная с низким уровнем жизни в стране; несовершенство законодательных норм в рассматриваемой сфере отношений, их противоречивость и бессвязность. В связи с этим перед нашим

государством стоит первостепенная задача, а именно - обеспечение прав и законных интересов дольщиков – участников долевого строительства в Российской Федерации, их защита от негативных последствий нарушений, связанных с нарушениями таких прав, свобод и законных интересов, обеспечение комфортных условий для развития объектов долевого строительства и многое другое.

Реализация государственной политики в сфере защиты прав и законных дольщиков – участников долевого строительства в Российской Федерации обладает повышенным значением в силу того, что данная категория лиц ввиду быстро меняющихся положений законодательства зачастую не может в полном объеме реализовать весь объем своих прав на объекты долевого строительства.

Положениями действующего законодательства предусмотрены различные способы защиты прав дольщиков-участников долевого строительства, а именно: признание права собственности на объект недвижимости, взыскание штрафа, взыскание неустойки, взыскание убытков, компенсация морального вреда, прекращение правоотношений, признание сделки недействительной, обращение граждан в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства как специальный способ защиты их прав.

## **1.2. Правовое регулирование механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства**

В данной части исследования рассмотрим основные нормативно-правовые документы, регулирующие механизм защиты прав дольщиков – участников долевого строительства.

Изучение основных аспектов истории развития российского законодательства, регламентирующей систему способов защиты прав и свобод дольщиков-участников долевого строительства в предыдущей части исследования имеет колоссальное фундаментальное значение в связи с тем, что предоставляет логичные объяснения тому, что происходит в нормах современного российского законодательства РФ, посвященного правовому статусу данной категории лиц.

Взгляд на российское законодательство в части обеспечения прав и свобод дольщиков, позволяет констатировать, что нормы законодательства в указанной сфере изменялись законодателем неоднократно. Даже другие статьи законодательства не отличаются такой изменчивостью и нестабильностью.

Будет осуществлено исследование правового регулирования механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства с целью выявления его достоинств и недостатков.

Можно назвать принятие целого комплекса нормативных правовых актов, направленных на защиту дольщиков:

1. Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022);

2. Постановление Правительства РФ от 07.10.2017 N 1231 (ред. от 23.08.2021) «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (вместе с «Положением о наблюдательном совете публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», «Правилами назначения генерального директора публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», «Уставом публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»);

3. Распоряжение Правительства РФ от 07.10.2017 N 2203-р «О назначении членами наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»;

4. Постановление Правительства РФ от 12.09.2019 N 1192 (ред. от 24.11.2021) «Об утверждении Правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 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», и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

«Право граждан на жилище является одним из важнейших базовых конституционных прав, удовлетворяющим естественные, ежедневные потребности человека в жилище, обеспечивающим полноценную жизнь в обществе»<sup>17</sup>. Одним из самых распространенных способов приобретения жилья на первичном рынке в современной России является договор участия в долевом строительстве. «Задача государства - обеспечить максимально эффективную защиту прав граждан, чьи денежные средства привлекаются для строительства жилья, в получении жилых, нежилых помещений, пригодных для проживания, машино-мест»<sup>18</sup>.

Федеральным законом от 25 декабря 2018 г. N 478-ФЗ, вступившим в законную силу 25 декабря 2018 г., в целях усиления защиты прав участников долевого строительства были внесены масштабные изменения в § 7 «Банкротство застройщика» главы 9 Федерального закона от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Остановимся более детально на анализе ключевых нововведений.

1. Определение понятия «участник долевого строительства» было расширено, и в него, наряду с гражданами - участниками строительства, чьи денежные средства привлекаются для строительства жилых помещений, нежилых помещений площадью до 7 кв. м, машино-мест в многоквартирных домах и домах блокированной застройки, включен Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства (далее - Фонд).

Основными функциями Фонда являются:

1) осуществление мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства и

---

<sup>17</sup> Улезко А. Банкротство застройщиков: новое в законодательстве // ЭЖ-Юрист. 2017. N 36. С. 2.

<sup>18</sup> Барабина М.П. Проблемы незавершенного строительства в рамках дела о банкротстве застройщика - введение нового механизма замены застройщика при банкротстве // Право и экономика. 2016. N 7. С. 23.

2) выплата страхового возмещения дольщикам в случае банкротства застройщика.

«К Фонду, выполнившему одну из указанных функций в интересах дольщиков в соответствующей части соразмерной произведенной фондом выплате или объему финансирования, переходят права кредиторов по отношению к застройщику»<sup>19</sup>.

Положительное значение данного нововведения, по мнению исследователя А.Ю. Хамова, очевидно, «поскольку обеспечивается защита интересов участников долевого строительства - физических лиц посредством получения гарантированной денежной компенсации по истечении 10 дней после обращения в Фонд со всеми предусмотренными законом документами при наступлении страхового случая - банкротства застройщика»<sup>20</sup>.

2. С 28 декабря 2018 г. участники долевого строительства в деле о банкротстве застройщика могут заявлять не только денежные требования и требования о передаче жилых помещений, но и о передаче нежилых помещений площадью до 7 кв. м, а также машино-мест в строящихся многоквартирных домах и домах блокированной застройки. Подчеркнем, что правила банкротства застройщиков применимы и при строительстве таунхаусов - жилых домов блокированной застройки.

3. Одним из важнейших изменений, вступивших в силу с 1 января 2018 г. на основании Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ, стала отмена двух процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика: наблюдения и финансового оздоровления.

Как верно отмечает исследователь Н. Пластинина: «В настоящее время после возбуждения дела о банкротстве застройщика и признания его банкротом арбитражный суд сразу же открывает конкурсное производство сроком на один год

---

<sup>19</sup> Гребенкина И.А. Банкротство застройщика: новеллы законодательства и проблема признания права собственности на объект строительства // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. N 10. С. 67.

<sup>20</sup> Хамов А.Ю. Компенсационный фонд как специальный способ защиты прав участников долевого строительства // Гражданское право. 2019. N 2. С. 37.

с возможностью пролонгации до шести месяцев по заявлению любого из лиц, участвующих в деле»<sup>21</sup>.

Таким образом, конкурсное производство является основной процедурой, применяемой в деле о банкротстве застройщика. «Как исключение, арбитражный суд вправе вынести определение о переходе к внешнему управлению на основании ходатайства конкурсного управляющего, но лишь при наличии оснований, свидетельствующих о восстановлении платежеспособности застройщика, в том числе на основе анализа данных финансовой отчетности»<sup>22</sup>.

4. Закон о несостоятельности (банкротстве) теперь позволяет защитить интересы не только граждан, вложивших свои денежные средства для строительства жилья на основании договора участия в долевом строительстве, но и тех, с кем застройщик использовал так называемые «теневые» договорные схемы.

В частности, арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства обоснованного требования о передаче жилого помещения, требования о передаче машино-места и нежилого помещения или денежного требования в том числе в следующих случаях: заключение договора участия в долевом строительстве; заключение договора купли-продажи жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в объекте строительства; заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в объекте строительства; заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность; внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (командитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения

---

<sup>21</sup> Пластинина Н. Банкротство застройщика - выход куда??? // Жилищное право. 2017. № 6. С. 15.

<sup>22</sup> Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты участников строительства: монография. 2-е изд., перераб. и доп. Москва: Проспект, 2017. С. 77.

в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность; заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность; выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в многоквартирном доме; внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома; заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

«Во всех случаях при оценке обоснованности требований должника арбитражный суд до открытия конкурсного производства либо конкурсный управляющий после открытия конкурсного производства должен квалифицировать договор между застройщиком и участником долевого строительства не по названию, а по его содержанию, в первую очередь по предмету»<sup>23</sup>.

Согласно п. 30 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 10/22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»<sup>24</sup>, в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу.

Нормами Закона об участии в долевом строительстве, действие которого распространяется на правоотношения сторон в рассматриваемом споре,

---

<sup>23</sup> Барабина М.П. Проблемы незавершенного строительства в рамках дела о банкротстве застройщика - введение нового механизма замены застройщика при банкротстве // Право и экономика. 2016. N 7. С. 25.

<sup>24</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета, N 109, 21.05.2010.

урегулирован в числе прочего правовой механизм защиты прав участников долевого строительства при неисполнении договорных обязательств застройщиком. «Признание за участником долевого строительства права собственности на возводимый не завершённый строительством объект (либо долю в нем) на стадии до момента ввода в эксплуатацию в качестве одной из мер реализации такого механизма правовой защиты данным Законом прямо не предусмотрено»<sup>25</sup>.

Между тем в соответствии с п. 1 ст. 9 ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, при этом пределы осуществления гражданских прав определены в ст. 10 данного Кодекса, а способы защиты - в его ст. 12, в которой в качестве одного из способов судебной защиты нарушенного права закреплено признание права. По смыслу ст. ст. 11, 12 ГК РФ прерогатива в определении способа защиты нарушенного права принадлежит исключительно лицу, обратившемуся в суд за такой защитой, т.е. истцу.

Закон об участии в долевом строительстве также не содержит запрета на признание права собственности на не завершённый строительством объект (либо долю в нем).

В соответствии со ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и иное вновь созданное недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 59 названного выше совместного Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, «если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Признание права является одним из способов защиты права. При этом лицо, считающее себя

---

<sup>25</sup> Гончарова А.А. Некоторые предметы споров между субъектами страхования гражданской ответственности застройщика // Актуальные проблемы российского права. 2021. N 1. С. 95.

собственником спорного имущества, должно доказать законность оснований возникновения права собственности на недвижимость (ст. 12 ГК РФ)».

Безусловно, указанный перечень нормативно-правовых актов, регламентирующих особенности обеспечения и защиты прав дольщико-участников долевого строительства в Российской Федерации носит неисчерпывающий характер. Приведены в пример наиболее значимые нормативно-правовые акты в исследуемой сфере. Рамки настоящего исследования не позволяют рассмотреть весь комплекс таких нормативно-правовых актов, затрагивающих в той или иной степени особенности обеспечения прав и законных интересов рассматриваемой категории лиц по российскому законодательству.

Однако самым главным здесь должно оставаться то, что основное значение становления и развития института обеспечения прав и свобод данной категории лиц всегда должна выполняться на высшем уровне. В указанной связи две основных цели: принцип неотвратимости ответственности застройщиков, нарушающих права и законные интересы дольщико-участников долевого строительства; исключение долгого ожидания ими реализации какого-либо законного права и беспричинного отказа со стороны застройщика в обеспечении их прав и свобод.

И данная основополагающая задача их деятельности возможна только благодаря качественному законодательству РФ. Именно закон остается в числе главных средств для осуществления успешного урегулирования порядка и сроков обеспечения различных требований и обращений за защитой своих прав застройщиков.

На законодательном уровне необходимо четко и оперативно реагировать на появления и распространение новых форм правонарушений в сфере прав и свобод данной категории лиц в Российской Федерации с усилением на уровне законодательных положений основных направлений деятельности в сфере совершенствования механизма урегулирования порядка привлечения виновных лиц к ответственности за правонарушения в рассматриваемой сфере отношений.

Итак, система источников регулирования механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства представлена достаточно широкой системой нормативно-правовых актов. Что касается Российской Федерации касаясь правовых основ в рассматриваемой сфере отношений, то правовую базу составляют Конституция РФ, федеральное законодательство и подзаконные нормативно-правовые акты: Указы Президента РФ и Постановления Правительства РФ.

Количество вносимых изменений законодателем в нормативно-правовые акты, рассмотренные в настоящем исследовании, также свидетельствуют о том, что правовое регулирование защиты прав дольщиков – участников долевого строительства находится в приоритете у государства.

Какие-то инструменты и способы защиты таких прав упраздняются, какие-то добавляются наоборот и в дальнейшем получают свое распространение. Однако самым главным здесь должно оставаться то, что основная задача по эффективной реализации положений законодательства, регламентирующих данную сферу отношений должна выполняться всегда на высшем уровне. И данная основополагающая задача их деятельности возможна только благодаря качественному законодательству. Именно закон остается в числе главных средств для осуществления успешной защиты, представления прав и законных интересов дольщиков, борьбы с правонарушениями и преступлениями со стороны недобросовестных застройщиков и распространением их форм.

Так, задача законодателя чутко и оперативно реагировать на появления и распространение новых форм недобросовестной деятельности застройщиков с усилением на уровне законодательных положений основных направлений контроля за их деятельностью.

## **Глава 2. Особенности деятельности Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства как специального способа защиты их прав**

### **2.1. Основные цели и задачи деятельности Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства**

В данной части исследования осуществляется правовой анализ деятельности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» и ее компенсационного фонда как нового способа правовой защиты участников долевого строительства, анализируются возможности компенсационного фонда в устранении нарушений прав граждан при участии в долевом строительстве. Также приводятся в пример различные мнения ученых по обозначенному вопросу, анализируется действующее законодательство РФ, регулирующее участие граждан в долевом строительстве. Анализируя цели и задачи Фонда будет сделан акцент на достаточно острой проблеме, которая поднимается в доктрине. Так среди правоведов единого мнения о целесообразности создания Фонда не сложилось. До настоящего времени нельзя говорить с уверенностью, что компенсационный фонд эффективно защитит дольщиков. Однако не смотря на существующие проблемы вместе с тем можно сделать вывод, что компенсационный фонд как новый публичный способ правовой защиты дольщиков, безусловно, станет новым барьером на пути недобросовестных застройщиков.

В качестве цели создания «Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства» Федеральный закон № 218 определил «реализацию государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников строительства, в том числе участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, по договорам,

предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, и законодательством РФ о несостоятельности (банкротстве)».

Деятельность фонда направлена на повышение гарантий прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства. Полномочия Фонда включают в себя помимо прочего право инвестировать временно свободные средства, а также возможность осуществлять иную приносящую доход деятельность, направленную на достижение поставленных перед Фондом целей и задач.

В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, в Федеральный закон о долевом участии № 218-ФЗ была введена новая статья 23.2, которая говорит о том, что функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет Фонд.

Компенсационный фонд создан в форме публично-правовой компании и призван решать несколько вопросов:

- «получать взносы от застройщиков;
- контролировать своевременность поступления взносов; выступать в качестве арбитражного управляющего в делах о банкротстве компаний-застройщиков, но только в том случае, если эти компании вносили взносы в фонд хотя бы за одно возводимое здание;
- осуществлять возмещение нанесенного ущерба дольщикам; предоставлять займы (даже на беспроцентной основе);

- при необходимости оказывать финансовую помощь компаниям-застройщикам, которые берут на себя достройку незавершенного объекта»<sup>26</sup>.

Современному понятию института защиты прав граждан – участников долевого строительства присущи свои критерии, особенности и признаки, при строгом соблюдении которых защита прав граждан данной категории внесудебными способами защиты, а также в судебном порядке может состояться.

Анализируя сказанное, следует отметить некоторые закономерности правового регулирования положений действующего законодательства РФ в сфере защиты прав дольщиков:

1) такое правовое регулирование не должно приводить к ухудшению прав и законных интересов дольщиков или же ограничивать их право на свободу выбора компании – застройщика;

2) с другой стороны, действующее правовое регулирование должно обеспечивать надлежащую степень защиты прав дольщиков, от неблагоприятных последствий деятельности организаций-застройщиков.

Институт защиты прав граждан – участников долевого строительства один из институтов, который с течением времени подвергался существенным изменениям и преобразованиям, характеризующий уровень развития правового регулирования долевого строительства в нашей стране. Говоря о степени правовой разработанности данных средств и методов защиты дольщиков следует говорить и о наличии правовых проблем, вызванных определенными рисками применения норм данного института на практике, в частности, применения положений, посвященных страхованию гражданской ответственности застройщиков, применению эскроу – счетов, а также результатов функционирования Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства.

Происходит усложнение общественных отношений под воздействием различных экономических, социальных, политических причин. То, что имело место быть в прошлые годы, в настоящее время возможно приведет к практическим

---

<sup>26</sup> Постановление Правительства РФ от 07.10.2017 N 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» // Собрание Законодательства РФ. 16.10.2017. N 42. Ст. 6169.

проблемам, в частности, что касается применения различных средств и инструментов защиты прав граждан-участников долевого строительства. Соответственно, исследуемый институт должен отражать вектор изменения норм законодательства РФ, посвященного особенностям осуществления долевого строительства в целом.

Общая суть либерализации договорного регулирования заключается в том, что граждане – дольщики должны осознавать все обязательства, риски, ответственность, соответствующие ограничения, которые на них могут распространяться при заключении договоров долевого участия в строительстве. Соответственно, из сказанного можно сделать вывод, что зачастую гражданин-дольщик не обладает в полном объеме информацией касательно наличия у него системы прав и законных интересов.

Задачей же суда, в случае если обязательства приобретут характер спорных, является требование от организаций-застройщиков неукоснительного соблюдения тех обязательств, которые в свою очередь предусмотрены для него нормами действующего российского законодательства о долевом строительстве. Заключение договора долевого участия в свою очередь также связано с выполнением определенных условий, требований и ограничений, предусмотренных действующим законодательством.

Принципами, на которых должно основываться законодательство о долевом участии, являются:

а) максимальное его упрощение, ведущее к сокращению сроков для обращения гражданина-дольщика за защитой своих прав в суд и наиболее полному удовлетворению всех требований;

б) обеспечение защиты прав и интересов граждан-дольщиков, исходя из начала равенства и справедливости.

В российской практике регулирования отношений долевого участия в строительстве указанные принципы не вполне соблюдаются.

Все названные выше факторы и причины не могут не сказываться отрицательно на правовом регулировании деятельности Фонда защиты прав граждан-участников долевого участия в строительстве.

Проведя краткий правовой анализ имеющихся точек зрения авторов на сущность и особенности законодательства о способах и инструментах защиты прав дольщиков, следует отметить несколько основных дефиниций, каждая из которых является верной и не противоречит положениям действующего законодательства о банкротстве.

Итак, функционирование Фонда защиты прав граждан-участников долевого участия как особого инструмента защиты прав указанной категории граждан следует представить следующими признаками:

1. это публично-правовая компания, благодаря деятельности которой застройщик и дольщики достигли договоренности на предмет удовлетворения всех требований дольщиков;

2. это регулятор, позволяющий обеспечить в полном объеме защиту прав и законных интересов дольщиков;

3. это инструмент, благодаря которому удастся восстановить справедливость в вопросе защиты прав дольщиков;

4. это средство, применяемое на всех стадиях строительства объекта долевого участия, для достижения компромисса между застройщиком и дольщиками;

5. это средство для создания оптимальных условий для закрытия обязательств застройщика перед дольщиками;

Таким образом, выше представлен не исчерпывающий перечень дефиниций, отображающих сущность функционирования Фонда защиты прав граждан-участников долевого участия как особого инструмента защиты прав дольщиков, а представлены наиболее значимые для настоящего исследования определения. Что касается понимания значения деятельности указанного Фонда, то в последнее время в литературе чаще встречается именно такое понимание авторами исследуемого института. И данный факт не может не радовать. Серьезный потенциал Фонда защиты прав граждан-дольщиков заключается в обеспечении

деятельности компенсационного фонда, аккумулирующего обязательные отчисления застройщика.

На предмет целесообразности создания Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства и его компенсационного фонда господствует многообразие точек зрения авторов. Научная полемика авторов сводится к основному вопросу, станет ли учреждение данного Фонда благоприятной перспективой для защиты прав и законных интересов дольщиков. Есть авторы, которые считают, что данный Фонд – отличный механизм, который с 2017 года зарекомендовал себя в качестве надежного и эффективного инструмента защиты прав граждан. Другие же авторы придерживаются диаметрально противоположных взглядов и считают, что в нынешних условиях развития законодательства РФ, посвященного защите прав дольщиков отсутствуют какие-либо эффективные средства и инструменты защиты. Фонд при всех своих достоинствах так и не стал надежным инструментом защиты прав дольщиков.

Предпримем в настоящем исследовании попытку разобраться с научной полемикой авторов по данной проблематике.

П. Хлебников полагает, что «Фонд может быть создан в целях дополнительной защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками и в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве»<sup>27</sup>.

О. Плешанова полагает, что «с созданием Фонда у банков-кредиторов появляются новые риски, обусловленные целью законодателя в первую очередь обеспечить участников долевого строительства жилыми помещениями»<sup>28</sup>.

Очевидно, что «государство, следуя общей политике СРО хозяйственной деятельности, поступает так же и в области долевого строительства. Создание специализированного фонда возложит финансовую ответственность за

---

<sup>27</sup> Хлебников П. Застройка по новым правилам (анализ новелл Закона N 214-ФЗ) // Жилищное право. 2017. N 9. С. 43.

<sup>28</sup> Плешанова О. Банкротство застройщика: новые правила для банка-кредитора // Банковское кредитование. 2018. N 1. С. 5.

неудачливых застройщиков на их коллег по бизнесу. Поэтому думается, что создание и функционирование нового государственного фонда актуально, а шаги законодателя в этом направлении верные»<sup>29</sup>.

Таким образом, по договорам долевого участия, представленным на государственную регистрацию с 25.12.2018, застройщик обязан уплачивать обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд. Он вправе застраховать риск своей ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) своих обязательств по передаче объекта долевого строительства, что будет дополнительным, помимо взносов в фонд, способом обеспечения исполнения им своих обязательств.

«Заключение подобного договора страхования гражданской ответственности застройщика теперь является правом, а не обязанностью застройщика и не освобождает его от уплаты обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд»<sup>30</sup>.

Эффективность работы Фонда в сфере защиты прав и законных интересов прав граждан можно будет проследить только по истечении времени. Однако уже сейчас очевидно, что данный механизм намного прозрачнее и надежнее механизма страхования рисков застройщиков. Неудачными представляются положения закона, не защищающие права и законные интересы дольщиков, приобретающих объекты недвижимости площадью более 120 кв. м. Как представляется, это существенный пробел законодательства и требует со стороны законодателя оперативного вмешательства и реагирования.

Таким образом, резюмируя все вышесказанное, целесообразно сформулировать следующие выводы.

Итак, проведя краткий правовой анализ имеющихся точек зрения авторов на сущность и особенности законодательства о способах и инструментах защиты прав

---

<sup>29</sup> Хлебников П. Застройка по новым правилам (анализ новелл Закона N 214-ФЗ) // Жилищное право. 2017. N 9. С. 44.

<sup>30</sup> Информационное письмо Банка России от 30.01.2019 N ИН-015-53/7 «Об обеспечении исполнения обязательств застройщика» // Документ опубликован не был.

дольщиков, следует отметить несколько основных дефиниций, каждая из которых является верной и не противоречит положениям действующего законодательства о банкротстве.

Итак, функционирование Фонда защиты прав граждан-участников долевого участия как особого инструмента защиты прав указанной категории граждан следует представить следующими признаками:

1. это публично-правовая компания, благодаря деятельности которой застройщик и дольщики достигли договоренности на предмет удовлетворения всех требований дольщиков;

2. это регулятор, позволяющий обеспечить в полном объеме защиту прав и законных интересов дольщиков;

3. это инструмент, благодаря которому удастся восстановить справедливость в вопросе защиты прав дольщиков;

4. это средство, применяемое на всех стадиях строительства объекта долевого участия, для достижения компромисса между застройщиком и дольщиками;

5. это средство для создания оптимальных условий для закрытия обязательств застройщика перед дольщиками;

Таким образом, выше представлен не исчерпывающий перечень дефиниций, отображающих сущность функционирования Фонда защиты прав граждан-участников долевого участия как особого инструмента защиты прав дольщиков, а представлены наиболее значимые для настоящего исследования определения. Что касается понимания значения деятельности указанного Фонда, то в последнее время в литературе чаще встречается именно такое понимание авторами исследуемого института. И данный факт не может не радовать. Серьезный потенциал Фонда защиты прав граждан-дольщиков заключается в обеспечении деятельности компенсационного фонда, аккумулирующего обязательные отчисления застройщика.

Основными целями создания Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства можно определить следующие:

- реализация государственной жилищной политики;

- защита и обеспечение прав и законных интересов граждан-участников долевого строительства.

На предмет целесообразности создания Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства и его компенсационного фонда господствует многообразие точек зрения авторов.

Научная полемика авторов сводится к основному вопросу, станет ли учреждение данного Фонда благоприятной перспективой для защиты прав и законных интересов дольщиков. Есть авторы, которые считают, что данный Фонд – отличный механизм, который с 2017 года зарекомендовал себя в качестве надежного и эффективного инструмента защиты прав граждан. Другие же авторы придерживаются диаметрально противоположных взглядов и считают, что в нынешних условиях развития законодательства РФ, посвященного защите прав дольщиков отсутствуют какие-либо эффективные средства и инструменты защиты. Фонд при всех своих достоинствах так и не стал надежным инструментом защиты прав дольщиков.

## **2.2. Функции Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства**

В данной части исследования определяются функции Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства, опираясь на положения действующего законодательства РФ и доктрины.

Функции и полномочия Фонда, реализуемые им для достижения указанной цели, определены в ст. 3 Федерального закона N 218-ФЗ. Среди них: «формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков; учет поступивших обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд; выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам - участникам долевого строительства; финансирование мероприятий по завершению строительства

объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда и др.

«В целом функции Фонда определяются двумя его основными задачами: помощь дольщикам в случае банкротства застройщика и завершение строительства объекта незавершенного строительства»<sup>31</sup>.

Для их реализации Фонд наделяется имуществом, состав которого определен в ст. 4 Федерального закона N 218-ФЗ.

Имущество Фонда формируется за счет имущественного вноса Российской Федерации, имущества преобразуемой некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», обязательных отчислений (взносов) застройщиков, а также имущества, приобретенного за счет имущественного вноса Российской Федерации, инвестирования указанных денежных средств, добровольных имущественных взносов, в том числе публично-правовых образований, доходов, полученных Фондом от осуществления своей деятельности, и иных не запрещенных законодательством РФ поступлений.

Таким образом, часть имущества Фонда существует в денежной форме и функционирует в режиме финансов некоммерческих организаций, формируется, распределяется и используется для достижения указанной Федеральным законом N 218-ФЗ цели деятельности. Это указывает на осуществление Фондом финансовой деятельности, связанной с аккумулярованием финансовых ресурсов, их распределением исходя из поставленных в плановом периоде задач, использованием в соответствии с возлагаемыми на него функциями.

Неотъемлемой частью имущества Фонда является компенсационный фонд, создаваемый в целях финансового обеспечения прав граждан - участников долевого строительства. Важно, что решение о создании компенсационного фонда не принимается Фондом, а вытекает из императивных положений Федерального закона N 218-ФЗ, иных нормативных правовых актов, регулирующих деятельность

---

<sup>31</sup> Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. N 6. С. 69.

Фонда. Денежные средства компенсационного фонда обособляются от иного имущества Фонда, по ним ведется обособленный учет, они должны учитываться на отдельном счете, открываемом в кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным Правительством РФ. На имущество, составляющее компенсационный фонд, не может быть обращено взыскание по обязательствам Фонда.

Мнения об эффективности создания компенсационного фонда не отличаются единообразием.

Попробуем представить научную полемику авторов по данному вопросу.

По мнению одних ученых, «он должен стать надежным способом правовой защиты участников долевого строительства»<sup>32</sup>, «сравнимым с фондом обязательного страхования вкладов»<sup>33</sup>; другие исследователи видят в нем «дополнительные административные и финансовые барьеры для деятельности застройщиков»<sup>34</sup>.

«Сомнения в эффективности функционирования компенсационного фонда обусловлены главным образом обоснованностью размера обязательных отчислений (взносов) застройщиков, который составляет 1,2% от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, машино-места, нежилого помещения»<sup>35</sup>.

Обращает на себя внимание тот факт, что выраженное в императивной форме требование законодателя распространяется не только на само создание компенсационного фонда, но и на обязательный характер уплачиваемых застройщиками взносов, размер которых определяется федеральным законом. Его

---

<sup>32</sup> Хамов А.Ю. Компенсационный фонд как специальный способ защиты прав участников долевого строительства // Гражданское право. 2019. N 2. С. 5.

<sup>33</sup> Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. N 6. С. 8.

<sup>34</sup> Щербатова Т.В. Анализ изменений законодательства в сфере долевого строительства: тенденции и перспективы развития // Новая наука: проблемы и перспективы. 2016. N 121-2. С. 12.

<sup>35</sup> Землянская Н.И. Публично-правовая компания как субъект финансового права // Актуальные проблемы российского права. 2020. N 11. С. 136.

величина может изменяться лишь на основании федерального закона не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда.

Однако при наличии такого внушительного объема функций и полномочий Фонда, ему также присущи значительные проблемы, затрудняющие его эффективное и перспективное функционирование.

В качестве аргументов и основных доводов, большинство исследователей приводят следующие причины, на основании которых, по их мнению, и строится их неудовлетворенность:

1. несовершенство положений действующего российского законодательства, в части регламентации понятийного аппарата, классификации имеющихся способов урегулирования возникших разногласий, неясность и размытые формулировки принципов деятельности Фонда;

2. недостаточное информирование по существу имеющихся у граждан-дольщиков прав и законных интересов;

3. в некоторых случаях бездействие Фонда, ответственного за обеспечение и реализацию прав и законных интересов дольщиков;

4. иные причины (неудовлетворенность гражданами – дольщиками существующими методами и способами урегулирования возникших разногласий, в частности, по вопросам деятельности Фонда).

Как верно отмечает исследователь А.А. Биньковская: «Поскольку нормы действующего российского законодательства в части защиты прав и интересов дольщиков в случае, если застройщик не выполнил свои обязанности должным образом, еще не выработали согласованных норм, судебная практика также противоречива, все это приводит к тому, что отсутствуют действенные и эффективные механизмы защиты данных прав»<sup>36</sup>.

К самым острым проблемам урегулирования возникших разногласий между дольщиками и застройщиком в части выполнения договорных обязательств по

---

<sup>36</sup> Биньковская А.А. Новые механизмы защиты прав и законных интересов участников долевого строительства // Право и экономика. 2019. N 7. С. 15.

договору участия в строительстве, как представляется, можно отнести следующие:

1. недопонимание с правом на альтернативные способы урегулирования споров (в частности, медиация, судебные примирители);
2. трудности практического применения ряда положений российского законодательства, регламентирующие права дольщиков в рамках договора долевого участия в строительстве;
3. неопределенность с системой способов защиты прав дольщиков;
4. дольщик как особая сторона – участник возникших разногласий с застройщиком, нуждающаяся в правовой защите со стороны государства, зачастую не обладают полным представлением о своих правах и обязанностях, об ответственности, о способах защиты своих прав;
5. правовое регулирование защиты прав дольщиков еще недостаточно развито в России;
6. недостаточно накоплен международный опыт защиты прав указанной категории граждан, а также другие проблемы.

Основополагающей задачей данного исследования является обоснование предложенных механизмов и способов урегулирования возникших споров по реализации договорных обязательств, в частности, по договору долевого участия в строительстве.

Все названные проблемы порождают разногласия, возникающие в ходе исполнения договорных обязательств.

Безусловно, что от плодотворного и качественного выполнения застройщиком своих обязательств перед дольщиками по договору долевого участия в строительстве зависит и успешное рассмотрение разногласий между сторонами договора в части исполнения обязательств и вообще обеспечение их прав и законных интересов.

Как представляется, принципы добросовестности и разумности сторон – это не единственные принципы, которые соответствуют надлежащему исполнению обязательств по договору долевого участия в строительстве.

Система основных принципов, которые в свою очередь способствуют реализации и выполнения сторонами обязательств по договору долевого участия в строительстве, представлена следующими принципами:

1. принцип справедливости;
2. принцип законности;
3. принцип добросовестности;
4. соблюдение и защита прав и законных интересов сторон изучаемого договора;
5. принцип обоснованности;
6. принцип рациональности;
7. профессионализм выполнения Фондом защиты прав граждан- участников долевого строительства своих функций и полномочий по защите прав и законных интересов указанной категории граждан.

На законодательном уровне следует предусмотреть ответственность Фонда за принятые решения в той или иной степени, не отвечающие положениям действующего законодательства о долевом строительстве, а также не отвечающие обеспечению защите прав и законных интересов граждан.

Бесспорно, все указанные принципы оказывают фундаментальную роль в успешном урегулировании всех без исключения разногласий в рамках всех без исключения договоров долевого участия в строительстве.

Таким образом, резюмируя все вышесказанное, целесообразно сформулировать основные выводы.

Итак, следует выделить основные функции Фонда защиты прав граждан- участников долевого строительства:

- создание компенсационного фонда;
- обеспечение полного содействия и помощь гражданам в случае, если застройщик станет банкротом;
- завершение строительства объекта незавершённого строительства. Это функция становится возможной к исполнению за счет выделения Фондом на строительство отчислений (взносов), уплаченных застройщиком.

Поскольку нормы действующего российского законодательства в части защиты прав и интересов дольщиков в случае, если застройщик не выполнил свои обязанности должным образом, еще не выработали согласованных норм, судебная практика также противоречива, все это приводит к тому, что отсутствуют действенные и эффективные механизмы защиты данных прав.

К самым острым проблемам урегулирования возникших разногласий между дольщиками и застройщиком в части выполнения договорных обязательств по договору участия в строительстве, как представляется, можно отнести следующие:

- недопонимание с правом на альтернативные способы урегулирования споров (в частности, медиация, судебные примирители);

- трудности практического применения ряда положений российского законодательства, регламентирующие права дольщиков в рамках договора долевого участия в строительстве;

- неопределенность с системой способов защиты прав дольщиков;

- дольщик как особая сторона – участник возникших разногласий с застройщиком, нуждающаяся в правовой защите со стороны государства, зачастую не обладают полным представлением о своих правах и обязанностях, об ответственности, о способах защиты своих прав;

- правовое регулирование защиты прав дольщиков еще недостаточно развито в России;

- недостаточно накоплен международный опыт защиты прав указанной категории граждан, а также другие проблемы.

На законодательном уровне следует предусмотреть ответственность Фонда за принятые решения в той или иной степени, не отвечающие положениям действующего законодательства о долевом строительстве, а также не отвечающие обеспечению защите прав и законных интересов граждан.

Соответственно, требуется совершенствование положений действующего законодательства в рассматриваемой сфере.

### **Глава 3. Проблемы теории и практики реализации защиты прав граждан – участников долевого строительства**

#### **3.1. Актуальные проблемы правового регулирования реализации защиты прав граждан – участников долевого строительства**

Одними из самых актуальных проблем являются слабая защищенность граждан при банкротствах застройщиков и незащищенность ипотечных заемщиков.

Будут проанализированы имеющиеся проблемы защиты прав граждан – участников долевого строительства с основным акцентом в анализе актуальных проблем в деятельности Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства. Акцент будет сделан на анализе проблем законодательной базы деятельности Фонда и вместе с тем вытекающих проблем на практике.

Следующим аспектом, который нужно рассмотреть, является ли установление именно на уровне Постановления Правительства (уже указанного выше от 07.10.2017 N 1233) правил выплаты денежных средств пострадавшим гражданам адекватной мерой. Очевидным плюсом данных правил для граждан будет являться возможность направлять заявление и все необходимые документы не напрямую в Фонд, а через уполномоченные банки-агенты, так как, теоретически, последние более доступны. Однако, к сожалению, нельзя исключать и обратную ситуацию - посредники в лице банков также могут усложнять процедуру, затягивать сроки.

В данной части исследования рассмотрим комплекс проблем реализации защиты прав граждан –участников долевого строительства путем правового анализа доктрины и положений действующего законодательства и доктрины.

В Российской Федерации, безусловно, имеются прочные основы реализации основных направлений государственной политики и комплексного улучшения реализации защиты прав граждан – участников долевого строительства всеми доступными способами и инструментами. Также можно констатировать тот факт,

что «основы и механизмы законодательного и организационного характера позволяют обеспечивать грамотное функционирование всей системы долевого строительства»<sup>37</sup>.

Что касается перспективного развития долевого строительства в Российской Федерации, то здесь можем наблюдать целый комплекс острых проблем:

1. низкое развитие кредитной системы, которое приводит к проблемам получения кредитов застройщиками для развития строительства многоквартирных домов;

2. низкий уровень доходов граждан, затрудняющих широкое заключение ими договоров долевого участия в строительстве;

3. довольно слабый спрос населения на жилье по причине, в частности, отсутствия необходимых для этого накоплений и ряд других проблем;

4. иные проблемы.

Безусловно, для решения проблем финансирования строительства жилья органами власти, например, такого региона, как Санкт-Петербург, то совместно со строительными компаниями принимаются некоторые промежуточные решения, но которые, к сожалению, не могут решить в полной мере проблемы, описанные выше.

Говоря о проблемах реализации и развития долевого участия в строительстве, невозможно не упомянуть о негативном влиянии мирового кризиса, который также непосредственно оказал существенное влияние на рынок жилья и ипотеки России.

Проводя комплексный правовой анализ законодательства РФ и субъектов РФ в сфере реализации государственной политики по вопросам реализации защиты прав граждан-участников долевого строительства, можно обозначить следующие проблемы, требующие незамедлительного решения:

1. положения законодательства РФ и субъектов РФ в рассматриваемой сфере недостаточно согласованно, которое выражается в отсутствии системности

---

<sup>37</sup> Гончарова А.А. Проблема определения размера страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования гражданской ответственности застройщика // Актуальные проблемы российского права. 2021. N 2. С. 43.

правовых норм, а также в проблемах разграничения полномочий между государственными органами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации;

2. отсутствует федеральный закон о государственной политике развития системы долевого строительства. Законы регионов России, в частности, нормативно-правовые акты Санкт-Петербурга, касающиеся государственной политики в данном вопросе, не могут компенсировать эффективность кодифицированного нормативно-правового акта по реализации государственной политики по указанному вопросу;

3. федеральные законы РФ в части регламентации государственной политики защиты прав граждан-участников долевого строительства зачастую дублируют друг друга, внутренне не согласованны и по большей своей части декларативны. Законодательная база не учитывает индивидуальные особенности того или иного региона страны;

4. государственная политика по вопросам реализации развития вопросов долевого участия в строительстве не взаимосвязана в полной мере с градостроительной политикой;

5. ограниченность применения на практике ряда инструментов и средств государственного управления в сфере регулирования государственной политики в сфере защиты прав дольщиков;

6. жилищные фонды моногородов и сельских поселений не находят соответствующей государственной поддержки;

7. отсутствуют какие-либо данные об эффективности применения положений законодательства, посвященного деятельности Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства, а также другие проблемы реализации государственной политики.

Таким образом, говоря о проблемах реализации государственной политики в сфере защиты прав и законных интересов дольщиков, невозможно не упомянуть о негативном влиянии мирового кризиса, который также непосредственно оказал существенное влияние на рынок жилья и ипотеки России.

Что касается развития ипотечного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге, то здесь существует целый комплекс острых проблем: низкое развитие кредитной системы; низкий уровень доходов граждан; довольно слабый спрос населения на жилье по причине, в частности, отсутствия необходимых для этого накоплений и ряд других проблем.

Также важно отметить, что из-за влияния общемировых проблем на состояние жилищной сфере в России и в регионах, в частности, целесообразно взвешенно и рационально подходить ко всем имеющимся рискам, научиться их предугадывать, не умалять также и весомую роль составления бизнес-планов в сфере рынка жилья.

Что касается точек зрения авторов на предмет перспективного развития инструментов защиты прав дольщиков, то целесообразно привести в пример достаточно критичный правовой анализ, который осуществил исследователь А. Чакински в своем научном исследовании.

Автор провел полный комплексный анализ определению недостатков развития такого инструмента защиты прав дольщиков, как эскроу - счета.

Как было уже сказано ранее, эскроу - счета открываются в банке, и денежные средства гражданина – участника долевого строительства аккумулируются там. Организация-застройщик, естественно, не получит денежные средства до тех пор, пока не сдаст объект долевого строительства. Однако экспертами отмечается, что поскольку застройщик не может воспользоваться денежными средствами дольщиков, он берет кредиты на строительство. «Кредит предполагает существенное повышение стоимости на жилье в среднем от 15 до 30%»<sup>38</sup>.

Серьезные риски для дольщика будут также, если он решит досрочно прекратить договор долевого строительства. В данном случае он сможет получить лишь ту сумму, которую уплатил в счет строящегося жилья без учета инфляции. Также о финансовых потерях дольщиков следует отметить то, что при расторжении договора он получает только сумму первоначального взноса и сумму кредита,

---

<sup>38</sup> Чакински А. Эскроу-счета как еще один способ сравнительно честного отъема денег // Жилищное право. 2019. N 9. С. 10.

проценты при этом не учитываются. Однако не стоит забывать о том, что кредитный договор зачастую составляется таким образом, что сначала дольщиком уплачиваются проценты, а потом уже основной долг.

Если более глубоко изучить проблему развития инструмента защиты прав дольщиков – эскроу-счета, то становится ясно, что жилье, которое приобретается по договору долевого участия в строительстве на сумму свыше десяти миллионов, то все, что выше этой суммы дольщик может потерять. Такое может произойти, если у банка отзовут лицензию или он станет банкротом. То есть, эскроу-счета обеспечивают своего рода защиты денежных сумм дольщика до отметки в 10 млн. рублей.

Рассматриваемый инструмент становится невыгодным не только застройщикам, но и дольщикам в связи с подорожанием жилья как основной проблемой.

Что касается застройщиков, то «мелкие» организации вынужденно уйдут с рынка. Останутся вести свою деятельность лишь крупные строительные организации, которые смогут кредитоваться в банках. Более того, застройщик может настаивать также на том, чтобы дольщик оформлял договор ипотеки непосредственно в том банке, где застройщик сам кредитует.

Таким образом, в сложившихся обстоятельствах, следует говорить о том, что эскроу-счет, как инструмент защиты прав дольщиков становится выгодным только лишь для банков. Исследователями часто отмечается, что создание такого инструмента это своеобразное «лобби банков». Так это или это всего критический взгляд на развитие данного инструмента покажет лишь время, ведь судебная практика также еще только формируется и не отличается каким-то единообразием.

Приведем материалы судебного дела «Между бенефициаром и депонентом в рамках реализации соглашения об отступном между бенефициаром и третьим лицом был заключен договор условного депонирования. В свою очередь, между депонентом и третьим лицом до этого был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, во исполнение которого и было заключено соглашение об отступном. По договору бенефициар должен был получить денежные средства

после выполнения последним обязательств по снятию обременений с объектов недвижимого имущества, принадлежащих третьему лицу, наложенных в пользу бенефициара. В подтверждение последнего бенефициар должен был предоставить соответствующие выписки из ЕГРН.

Бенефициар свои обязательства выполнил. Однако депонент и третье лицо передумали исполнять договор недвижимости из-за недобросовестных действий последнего. Поэтому эскроу-агент (банк) не перечислил бенефициару деньги. В итоге бенефициар подал иск в суд на всех - на банк, на депонента и на третье лицо.

Суды первой и апелляционной инстанций встали на сторону истца, указав, что выполнение им своих обязательств является основанием для перечисления ему денежных средств. При этом дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимого имущества является недействительной сделкой, поскольку изменяет условие договора, согласованного в пользу истца.

Однако кассационный суд с ними не согласился, указав, что именно недобросовестные действия бенефициара привели к неисполнению договора условного депонирования.

Таковые действия, в сочетании с истечением срока действия этого договора, связали банк обязательством о возврате денежных средств депоненту, и, соответственно, у депонента возникло право требовать возврата этих денежных средств, а у банка обязательство по их возврату. В результате дело было направлено на новое рассмотрение»<sup>39</sup>.

Конечно, чтобы избежать указанных выше проблем, государство могло бы попробовать принять меры по улучшению исполняемости решений, вынесенных в пользу обманутых дольщиков. Или включить в законодательство императивное требование об обязательном выборе одного из двух вариантов защиты прав дольщика - или пусть застройщик свою гражданскую ответственность страхует, или же применяется эскроу-счет.

---

<sup>39</sup> Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 07.06.2019 N Ф06-46511/2019 по делу N А65-17385/2018 // Федеральный интернет – портал «Электронное правосудие».

Таким образом, резюмируя все вышесказанное, целесообразно сформулировать следующие выводы.

Итак, говоря о проблемах реализации государственной политики в сфере защиты прав и законных интересов дольщиков, невозможно не упомянуть о негативном влиянии мирового кризиса, который также непосредственно оказал существенное влияние на рынок жилья и ипотеки России.

Что касается развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации, то здесь существует целый комплекс острых проблем: низкое развитие кредитной системы; низкий уровень доходов граждан; довольно слабый спрос населения на жилье по причине, в частности, отсутствия необходимых для этого накоплений и ряд других проблем.

Также важно отметить, что из-за влияния общемировых проблем на состояние жилищной сферы в России и в регионах, в частности, целесообразно взвешенно и рационально подходить ко всем имеющимся рискам, научиться их предугадывать, не умалять также и весомую роль составления бизнес-планов в сфере рынка жилья.

Что касается развития эскроу счетов как инструмента защиты прав дольщиков, то серьезные риски для дольщика будут также, если он решит досрочно прекратить договор долевого строительства. В данном случае он сможет получить лишь ту сумму, которую уплатил в счет строящегося жилья без учета инфляции. Также о финансовых потерях дольщиков следует отметить то, что при расторжении договора он получает только сумму первоначального взноса и сумму кредита, проценты при этом не учитываются. Однако не стоит забывать о том, что кредитный договор зачастую составляется таким образом, что сначала дольщиком уплачиваются проценты, а потом уже основной долг. Рассматриваемый инструмент становится невыгодным не только застройщикам, но и дольщикам в связи с подорожанием жилья как основной проблемой.

Что касается застройщиков, то «мелкие» организации вынужденно уйдут с рынка. Останутся вести свою деятельность лишь крупные строительные организации, которые смогут кредитоваться в банках. Более того, застройщик

может настаивать также на том, чтобы дольщик оформлял договор ипотеки непосредственно в том банке, где застройщик сам кредитуются.

Таким образом, в сложившихся обстоятельствах, следует говорить о том, что эскроу счета как инструмент становится выгодным только лишь для банков. Исследователями часто отмечается, что создание такого инструмента это своеобразное «лобби банков». Так это или это всего критический взгляд на развитие данного инструмента покажет лишь время, ведь судебная практика также еще только формируется и не отличается каким-то единообразием.

### **3.2. Основные направления совершенствования правового регулирования реализации защиты прав граждан – участников долевого строительства**

Будут рассмотрены основные перспективы реализации способов защиты прав граждан – участников долевого строительства на практике. Однако основной акцент будет сделан на правовом анализе перспектив деятельности Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства.

Государство, используя комплексный подход, пытается решить проблемы в сфере долевого участия в строительстве. С одной стороны, регулярно ужесточаются требования к застройщикам. С другой - провозглашается осуществление комплекса мер, направленных на поддержку наименее защищенных дольщиков - тех, кто взял для приобретения недвижимости ипотечный кредит, но впоследствии попал в трудную жизненную ситуацию, в том числе, что немаловажно, и для так называемых валютных ипотечников. Еще одним средством в укреплении прав граждан - участников долевого строительства является создание Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства. Такая организационно-правовая форма делегирования государством определенных социально-экономических функций уже неоднократно применялась в нашей стране и многими специалистами считается достаточно успешной и прогрессивной. Однако принимая во внимание важность и

высокую социальную значимость проблем при долевом строительстве, наивно будет предполагать, что на практике все будет так же гладко и логично, как в нормативных актах, регулирующих его деятельность.

Будет предложен авторский подход к выявлению основных направлений совершенствования правового регулирования реализации защиты прав граждан – участников долевого строительства.

Эволюция защиты прав дольщиков претерпела существенные преобразования и изменения за последние десять лет, начиная с 2012 года.

Публичная власть стремится свести к минимуму риски граждан, заключающих договор участия в долевом строительстве. Защита прав дольщиков была введена Законом N 214-ФЗ.

Сначала Закон предусматривал государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве и залог прав на дом и земельный участок в качестве основных мер защиты прав дольщиков. Затем в 2012 году была введена обязанность застройщика либо получить поручительство банка, либо застраховать свою гражданскую ответственность. В 2017 году эта обязанность была заменена для застройщика необходимостью вносить взносы в компенсационный фонд. И, наконец, в 2019 году планируется отменить все ранее использовавшиеся способы обеспечения исполнения обязательств застройщика и перейти на банковское финансирование строительства, что, с одной стороны, способствует минимизации рисков дольщиков, но, с другой стороны, повлечет увеличение цен на строящееся жилье.

«Представляется, что причины появления обманутых дольщиков кроются в том, что недобросовестные застройщики использовали схемы в обход Закона N 214-ФЗ. В данном случае банковское финансирование может не столько защитить интересы дольщиков, сколько замедлить темпы строительства в стране. При корректном функционировании компенсационного фонда вполне можно обойтись и без перехода на банковское финансирование строительства»<sup>40</sup>.

---

<sup>40</sup> Пушкина А.В. Эволюция защиты прав участников долевого строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. N 3. С. 87.

Также важно отметить в данной связи, что грамотная реализация государственной политики в сфере защиты прав и законных интересов дольщиков невозможна без соблюдения данными органами основных принципов своей деятельности. Если обратить особое внимание, что публикации последних лет зачастую посвящена как раз вопросам рассмотрения принципов деятельности государственных органов.

Как представляется более рациональным рассматривать, как общие, так и специальные принципы деятельности государственных органов, ответственных за реализацию государственной политики в сфере защиты прав дольщиков в России.

Общие принципы деятельности, ответственные за реализацию государственной политики в сфере защиты прав дольщиков в России в целом и регионах в частности, в том числе в Санкт-Петербурге, а именно:

1. принцип законности – такой универсальный принцип, согласно которому все органы государственной власти обязаны соблюдать в своей деятельности Конституцию РФ, что находит свое прямое выражение в ч. 2 ст. 15;

2. принцип публичности - означает, что государственные органы в интересах всего общества и государства обязаны предпринять все меры в раскрытии правонарушений в сфере нарушения прав граждан на получение комфортного и доступного жилья;

3. принцип равенства – означает, что все граждане на основании ст. 19 Конституции РФ равны перед законом;

4. принцип гласности – означает, что согласно ч. 2 ст. 24 Конституции РФ, государственные органы обязаны предоставить гражданам документы и материалы, которые затрагивают их права и свободы в части получения жилья;

5. принцип гуманизма – означает, что государственные органы должны предоставить гражданам их право на защиту в случае нарушения их прав на жилье;

---

б. принцип демократизма – означает, что «решаемые государственными органами задачи по обеспечению граждан жильем должны отвечать, прежде всего, интересам общества»<sup>41</sup>.

Таким образом, общие принципы не носят исчерпывающий характер, и могут также быть рассмотрены шире. Были рассмотрены и проанализированы наиболее существенные основополагающие общие принципы их деятельности.

Также хотелось бы рассмотреть систему принципов управления в части обеспечения граждан комфортным и доступным жильем, поскольку это представляется важным в виду того, что от соблюдения указанных принципов управления зачастую зависит напрямую эффективность деятельности указанных органов в сфере защиты прав граждан-участников долевого строительства.

В качестве общих принципов управления можно назвать следующие: системность, принцип обратной связи, информационная достаточность, оптимальность, соподчиненность и другие.

Особенностью общих принципов управления является тот факт, что они представлены в качестве «стратегических норм управления и функционируют во всех сферах деятельности государственных органов и органов местного самоуправления»<sup>42</sup>.

Главной чертой принципа системности является то, что он понимается в качестве ведущего принципа управления.

Основной чертой принципа оптимальности управления является то, что он содержит указания на вопросы достижения в том или ином государственном органе и органе местного самоуправления поставленных целей в небольшие по времени сроки при том, что происходят наименьшие материальные, финансовые и трудовые затраты.

---

<sup>41</sup> Малько, А.В., Липинский, Д.А., Мусаткина, А.А. и др. Теория государства и права / Под ред. А.В. Малько и Д.А. Липинского. М.: Проспект, 2015.

<sup>42</sup> Бычков, А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, осуществление и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. С. 265.

Так называемые локальные принципы управления в практической жизни деятельности органов государственной власти дополняют вышеуказанные общие принципы.

Локальные принципы подразделяются на следующие разновидности:

- принцип цель (вся деятельность направлена на общую цель);
- принцип единства функций (все функции осуществляются для того, чтобы достичь ключевую цель по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем);
- принцип соответствия между правами и обязанностями (базируясь на положениях нормативно-правовых актов, регламентирующих содержание государственной жилищной политики, а также положений должностных инструкций);
- принцип эффективного контроля за принятыми решениями и так далее.

Профессор П.В. Крашенинников в своей работе «Жилищное право» отмечает, что «Российская Федерация, как правовое социальное государство, должна формировать организационно-правовые основы государственной политики в сфере жилья, а также определять ее приоритетные направления, совершенствовать механизмы их реализации, создавать действенную нормативно-правовую базу, которая является основой для дальнейших изменений в данной области»<sup>43</sup>.

В данной части исследования также определим основные предложения по совершенствованию механизма реализации государственной политики в сфере защиты прав дольщиков путем правового анализа законодательства и положений доктрины. Также рассмотрим актуальные проблемы координации и взаимодействия государственных органов в разрешении жилищных проблем в целом, основываясь не только на правовом анализе российского законодательства, но и правового анализа положений доктрины.

В начале представим точки зрения исследователей на предмет реализации

---

<sup>43</sup> Крашенинников, П.В. Жилищное право. - 12-е изд., перераб. и доп. Москва: Статут, 2020. – С. 213.

основных предложений по совершенствованию государственной политики в рассматриваемой сфере, а затем сформулируем свое решение проблемы.

Основные аспекты координации и взаимодействия государственных органов в рассматриваемой сфере осуществляются по различным формам, и основная цель такого взаимодействия – это усиление эффективности реализации государственной политике в сфере обеспечения и защиты прав граждан-участников долевого строительства в Российской Федерации в целом и в регионах, в частности, совместные действия по улучшению качества жилищных условий отдельных категорий граждан, которые в этом нуждаются. «В качестве одной из самых распространённых форм взаимодействия и координации между государственными органами является издание совместных приказов, рекомендаций, указаний, инструкций, различного рода информационных писем в рассматриваемой сфере»<sup>44</sup>. Однако зачастую осуществлению данной формы взаимодействия мешает факт разности ведомств, различной отчетности. Указанная проблема становится серьезным препятствием для осуществления совместного разрешения различными государственными органами проблем в сфере реализации государственной политики защиты прав дольщиков.

В числе основных проблем деятельности и взаимодействия государственных органов в сфере реализации государственной политике в анализируемой сфере отношений можно обозначить следующие.

На данный момент следует констатировать некую разрозненность действующего федерального законодательства, а также законодательства субъектов РФ, регламентирующего основные аспекты государственной политики в сфере защиты прав дольщиков, несмотря на то, что исследуемая система прав и законных интересов граждан претерпела колоссальную эволюцию. Автор Б.В. Прасолов в своем курсе лекций говорит об «отсутствии действенной системы государственного управления и контроля в исследуемой сфере отношений, а также об отсутствии целевых источников финансирования различного рода

---

<sup>44</sup> Вербина, О.Л. Права участников долевого строительства жилья в РФ: проблемы реализации // Правовые вопросы недвижимости. 2017. N 1. С. 15.

государственных жилищных программ, направленных на улучшение положения участников долевого строительства»<sup>45</sup>.

Огромной проблемой, на которую обращают большинство исследователей на настоящий момент, является «коррупция организаций-застройщиков, осуществляющих деятельность в сфере долевого строительства, к сожалению»<sup>46</sup>. Данное явление настолько сильно проникло в деятельность организаций-застройщиков, что бороться с масштабом ее распространения крайне затруднительно. Коррупционные преступления в их деятельности выражаются в следующих видах преступной деятельности:

1. отступление застройщика от правовых основ деятельности;
2. сокрытие документов и их фальсификация;
3. неправомерные действия по искажению материалов, документов и другие факты коррупционных проявлений в деятельности застройщиков.

Коррупционные преступления встречаются не только в деятельности застройщиков, но в деятельности государственных органов власти.

Исследователь проблем жилищного права Е.И. Самойлов отмечает, что раскрытие на практике фактов коррупции в деятельности государственных органов, в чьи компетенции входит реализация государственной политики в сфере развития долевого строительства в России, является крайне затруднительным<sup>47</sup>.

Таким образом, приходим к логичному суждению, что нормальный микроклимат любого государства зависит от множества факторов, но определяющим будет качественное законодательство, в частности, и успешная деятельность государственных органов при осуществлении ими своих полномочий по реализации государственной политики в сфере защиты прав дольщиков добросовестно и без нарушений законодательства.

---

<sup>45</sup> Прасолов, Б.В. Жилищное право: Курс лекций: В 9 ч. М.: Издательский центр РГУ нефти и газа имени И.М. Губкина, 2018. - Ч. 1. – 289 с.

<sup>46</sup> Курбатов, А.Я. Защита прав и законных интересов в условиях модернизации правовой системы России. - М., 2019. – 345 с.

<sup>47</sup> Самойлов, Е.И. Защита жилищных прав бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения // Вестник гражданского права. - 2019. - N 4. - С. 96.

Далее рассмотрим и другие острые проблемы в деятельности государственных органов, осуществляющих реализацию государственной политики в сфере защиты прав дольщиков.

Большинство исследователей придерживаются разных подходов о причинах, которые мешают бороться с обеспечением граждан – участников долевого строительства всеми доступными средствами и способами защиты прав, как негативным явлением нашей действительности.

Некоторые авторы, в частности, А.М. Наджафов оглы, И.М. Леженникова говорят о «слишком мягком правовом регулировании», а также доказывают, что необходимо в скорейшем времени «усилить меры персональной ответственности должностных лиц за незаконное непредоставление гражданам законченного объекта долевого строительства, а также за искусственное затягивание застройщиком сроков строительства и сдачи объекта»<sup>48</sup>.

Другие авторы констатируют то, что борьба с проблемами государственной политики в сфере защиты прав дольщиков полностью зависит от уровня международного сотрудничества, от умения государств всего мирового сообщества договариваться и идти на пути объединения сил, средств и мер для совершенствования различных жилищных механизмов<sup>49</sup>.

Целесообразно отметить, что и Президент России Владимир Владимирович Путин неоднократно на проводимых международных конференциях государств, посвященных теме решения проблем долевого строительства в Российской Федерации, подчеркивал важность именно налаживания основ международного сотрудничества и объединения сил государств в борьбе с таким негативным явлением, как необеспеченность граждан жильем. Президент не единожды подчеркивал, что это первостепенная задача Российской Федерации.

---

<sup>48</sup> Наджафов, А.М. оглы, Леженникова И.М. Влияние внутреннего убеждения судьи на оценку доказательств при рассмотрении дел в арбитражных судах и в судах общей юрисдикции // Российский судья. 2018. N 4. С. 27 - 31.

<sup>49</sup> Прасолов, Б.В. Конституционное право граждан на жилище // Семейное и жилищное право. - 2016. - N 4. - С. 34 - 38.

Основной приоритетной задачей государственной политики России названо именно осуществление борьбы с жилищными проблемами и совершенствования механизмов и средств государственной жилищной политики в целом.

Также можно констатировать, что в последнее время наблюдается и тенденция появления новых законов РФ в части регулирования государственной жилищной политики, о которых было уже сказано ранее в настоящем исследовании. Что несомненно говорит о том, что государство старается оперативно реагировать на все происходящие изменения в обществе и распространении новых механизмов и средств решения жилищных вопросов страны. И это безусловный плюс.

Результаты периодически проводимых анкетирований среди населения России также свидетельствуют о том, что, к сожалению, большая часть граждан не удовлетворена своими жилищными условиями, а некоторые граждане обеспокоены сложившейся ситуацией с «замораживанием» объектов долевого строительства по причине отсутствия у застройщика материальных ресурсов, кредитных средств, дефицита строительных материалов и тому подобное. Указанная ситуация в последние годы также обострилась распространением новой коронавирусной инфекции, которая привела к дефициту специалистов, рабочей силы. А экономический кризис в стране привел к дефициту поставок дорогостоящего оборудования и материалов с других государств.

Также важно отметить, что уровень жизни и благополучия семьи в данном случае не является определяющим критерием. Вполне обеспеченные семьи в разные периоды своей жизни могут испытывать жилищные трудности, иными словами, сталкиваться с различными жилищными проблемами. Те или иные проблемы могут стать серьезным препятствием на пути к участию в долевом строительстве жилья.

В качестве основных предложений борьбы со значительным ростом граждан – участников долевого строительства, нуждающихся в улучшении реализации своих прав на защиту от недобросовестности застройщиков, необходимо следующее: необходимо заняться комплексом организационных мер,

направленных на снижение уровня такой необеспеченности граждан всеми эффективными и доступными средствами и инструментами защиты прав. Какие мероприятия следует реализовать в данной связи, это вполне понятный вопрос. Здесь может быть соответствующее информирование населения по данной проблеме, положительным итогом такого рода информирования должно стать формирование благоприятного отношения граждан к тому, чтобы совместно с государственными органами и учреждениями осуществлять содействие в реализации государственной политики, и вместе с тем граждане-дольщики будут вовлечены в помощь таким органам в целях формирования благоприятного микроклимата в сфере защиты своих прав и интересов. Об этом говорят в своих научных исследованиях большинство экспертов в сфере развития сферы долевого участия в строительстве, и с чем можно полностью согласиться.

На основе сказанного представляется, что одной из самых актуальных острых проблем в Российской Федерации является обеспечение прав и интересов граждан в рассматриваемой сфере. В подтверждение данных слов целесообразно обратиться к Стратегии национальной безопасности РФ. Указанный документ содержит норму, в соответствии с которой, главное направление государственной политики в сфере общественной безопасности – это усиление значения государства – гаранта обеспечения прав и законных интересов граждан.

Что касается субъектов, осуществляющих деятельность по борьбе с нарушениями прав и законных интересов граждан в жилищной сфере, то здесь следует сказать, что органы государственной власти и органы местного самоуправления действуют исключительно в пределах своих полномочий.

Попробуем разобраться с не менее важным вопросом, что входит в компетенцию государственных органов в рамках реализации государственной политики в сфере защиты прав и законных интересов граждан-участников долевого строительства, а именно:

- 1) формировать государственную жилищную политику;
- 2) осуществлять взаимодействие, в том числе, заниматься обменом информацией с другими странами мирового сообщества;

3) повышать квалификацию государственных служащих, которые занимаются деятельностью по обеспечению граждан доступным жильем, осуществлять их специальную подготовку и переподготовку;

4) «минимизировать последствия уже совершенных нарушений в сфере долевого строительства»<sup>50</sup>.

Исследователь в своей статье отмечает, что для успешной реализации всех названных мер, нужно развивать сотрудничество и слаженную работу по поводу данной проблемы между должностными лицами, ответственными за предоставления гражданам законченного объекта долевого строительства и защиты прав в случае их нарушения со стороны организаций-застройщиков, а также о том, что необходима более четкая деятельность органов государственной власти.

В данной части исследования сформулируем основные предложения совершенствования деятельности публичных органов в сфере реализации успешной государственной политики в сфере защиты прав дольщиков.

По разрешению проблем деятельности публичных органов в сфере реализации ими своих полномочий по обеспечению граждан всем комплексом средств и инструментов реализации своих прав на участие в долевом строительстве и обеспеченностью жильем целесообразна реализация следующих предложений:

1) государственные органы должны систематически принимать участие в международных конференциях, круглых столах, обмениваться опытом, подводить итоги статистики уже реализованных государственных жилищных программ в сфере перспективного и эффективного развития долевого участия в строительстве;

2) поощрять деятельность физических и юридических лиц, направленную на помощь в содействии и реализации государственной политики в сфере защиты прав дольщиков;

---

<sup>50</sup> Кирсанов А.Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 2. С. 68.

3) проводить научные исследования и изыскания и другие меры в сфере решения проблем государственной политики в рассматриваемой сфере.

Так, суммируя точки зрения авторов – правоведов на указанную проблематику, можно говорить также о том, что для разрешения всех имеющихся основных проблем деятельности органов государственной власти по обеспечению граждан законченным объектом долевого строительства, необходимо, чтобы все регионы России, заинтересованные в том, чтобы успешно бороться с проблемами реализации государственной жилищной политики, смогли отложить свои внутренние амбиции и интересы, а добивались основных направлений борьбы и предупреждения нарушений в сфере обеспечения граждан жильем сообща и координированно. Также, как правильно отмечает исследователь А.В. Пушкина государство должно быть заинтересовано в том, что каждый гражданин, каждая семья при желании смогли реализовать право на заключение договора долевого участия в строительстве, поскольку «такой гражданин не может претендовать на получение социального жилья»<sup>51</sup>. И это должно быть выгодно государству. Трудно поспорить с данной рациональной точкой зрения автора.

Так, особую угрозу для любого государства, и Россия не исключение, вызывают жилищные проблемы граждан и их распространение.

Правовая база, регламентирующая положения основных направлений реализации государственной политики в сфере защиты прав дольщиков, представлена достаточно внушительной системой нормативно-правовых актов. Принимаются также и новые нормативно-правовые акты в исследуемой сфере.

Также следует сформировать основные предложения, которые должны быть всецело направлены на борьбу с нарушениями прав и законных интересов граждан-участников долевого строительства, необходимо изложить их:

1. необходимо совершать профилактическую деятельность, по предупреждению и распространению нарушений данных прав граждан. Это

---

<sup>51</sup> Пушкина А.В. Эволюция защиты прав участников долевого строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. N 3. С. 94.

комплексное изучение причин и условий, которые стали толчком для совершения того или иного акта нарушения жилищных прав и интересов граждан со стороны органов государственной власти, а также со стороны застройщика непосредственно. То есть, важным представляется установить, как верно отмечают большинство исследователей, причинно-следственную связь:

2. непосредственная борьба с нарушениями в сфере жилищных прав и свобод граждан. Здесь в числе основополагающих задач государственных органов можно обозначить следующие: необходимо выявлять, предупреждать, пресекать, раскрывать и расследовать такого рода нарушения;

3. необходимо минимизировать и (или) ликвидировать последствия каких-либо проявлений нарушения в сфере прав и законных интересов граждан на участие в долевом строительстве и комплексной защиты от недобросовестных действий застройщика.

Анализируя все вышесказанное, можно утверждать, что перечень достаточно обширный и развернутый.

Безусловно, успешная реализация указанных полномочий зависит от объема выполняемых задач и от их качества.

Можно также говорить о том, что изучение идей и основных принципов государственной политики в сфере защиты прав дольщиков в целом по России, имеет одно их первостепенных значений, именно в той связи, что, изучая их основные идеи, постулаты и отношение к власти, в частности, мы становимся обладателями ценной информации, что патетически может не устраивать массы населения в жилищной сфере.

Также можно утверждать, что в борьбе с нарушениями прав и интересов граждан – участников долевого строительства необходимо аккумулировать силы, средства всех регионов России, всех соответствующих органов государственной власти и граждан страны.

В результате комплексного правового анализа действующего законодательства и положений доктрины можно сформулировать также и основные предложения по совершенствованию положений действующего

законодательства в сфере реализации государственной политики в рассматриваемой сфере:

- необходимо принять новый Федеральный закон «Об основах государственной политики в сфере защиты прав граждан – участников долевого строительства в Российской Федерации». В положениях указанного закона необходимо учесть позитивный опыт действия всех действующих федеральных законов и подзаконных нормативных правовых актов, рассмотренных в рамках настоящего исследования. Однако, что немало важно, новый закон должен учесть изменения политических, экономических, социальных условий жизни граждан. Основной акцент необходимо сделать, как при помощи правовых, финансовых и организационных инструментов улучшить государственную политику в сфере развития долевого участия в строительстве и обеспечения прав дольщиков в регионах страны. Можно за основу взять появление новых инновационных инструментов. Также необходимо обратить внимание на содействие на государственную политику инструментов государственно-частного партнерства;

- необходимо четко на законодательном уровне разграничить полномочия между органами исполнительной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации;

- необходимо повысить согласованность государственной политики в сфере защиты прав дольщиков путем устранения всех пробелов действующего законодательства.

Соответственно, указанные выше предложения по совершенствованию государственной политики в сфере защиты прав дольщиков, несмотря на то, что они обладают более общим характером, эффективность их выполнения будет напрямую влиять на состояние жилищной политики в всех регионах страны.

Таким образом, необходимо:

- создать эффективную систему защиты прав граждан-участников долевого строительства с помощью создания различных государственных программ;

- создать эффективный механизм по пресечению распространения нарушений прав дольщиков путем усиления мер ответственности государственных

служащих, отвечающих за реализацию государственной политики в рассматриваемой сфере;

- повысить эффективный государственный контроль за деятельностью застройщиков;

- укрепить организационно-техническое обеспечение и правовое регулирование обеспечения прав и гарантий граждан – участников долевого строительства.

Актуально и развитие международного сотрудничества для того, чтобы обмениваться положительным опытом решения жилищных вопросов рассматриваемой категории граждан.

Чтобы эффективно реализовать положения российского законодательства по исследуемой проблематике, могут быть задействованы и иные согласованные меры государства.

Таким образом, суммируя сказанное, можно прийти к основным выводам.

Правовая база, регламентирующая положения основных направлений борьбы с нарушениями прав и законных интересов дольщиков, представлена достаточно внушительной системой нормативно-правовых актов. Принимаются также новые нормативно-правовые акты по улучшению государственной политике в сфере долевого участия в строительстве. С течением времени укрепляется значение деятельности Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства.

В числе основных проблем взаимодействия государственных органов в части регулирования государственной политики можно обозначить следующие.

На данный момент следует констатировать некую разрозненность действующего законодательства, регламентирующего деятельность государственных органов, в чьи полномочия входит реализация государственной политики в сфере защиты прав дольщиков. Отсутствует действенная система государственного управления и контроля в исследуемой сфере отношений, отсутствуют также целевые источники финансирования различного рода

государственных жилищных программ и ряд других проблем практического характера.

Основные предложения реализации государственной политики и вместе с тем борьбы с нарушениями прав и интересов граждан – участников долевого строительства в Российской Федерации следующие:

1. необходимо проводить профилактическую деятельность, направленную на предупреждение нарушений прав и законных интересов граждан. Что же входит в содержание такой деятельности? Это комплексное изучение причин и условий, которые стали толчком для совершения того или иного нарушения в сфере долевого участия в строительстве. Выяснения причин, почему застройщик отступил от правовых основ своей деятельности. То есть, важным представляется установить причинно-следственную связь;

2. непосредственная борьба с нарушениями прав и интересов дольщиков. Здесь в числе основополагающих задач можно обозначить следующие: необходимо выявлять, предупреждать, пресекать, раскрывать и расследовать такого рода нарушения и отклонения от норм действующего жилищного законодательства;

3. необходимо минимизировать и (или) ликвидировать последствия каких-либо нарушений прав и интересов граждан – участников долевого строительства.

Развитие и успешная реализация основных направлений и мер борьбы с нарушениями прав и интересов граждан – участников долевого строительства и их распространением, зависит не только от внутренних нормативно-правовых актов конкретного государства, а от плодотворной деятельности государственных органов.

Положительный опыт стран мирового сообщества в части реализации государственной жилищной политики и в борьбе с нарушениями жилищных прав и интересов граждан задает правовой ориентир для государств всего мира для того, чтобы, в частности, их внутреннее национальное законодательство не противоречило основным международным принципам соблюдения прав и свобод граждан, в частности, в сфере заключения договоров долевого участия в строительстве.

Состояние и динамика совершенствования государственной политики в сфере обеспечения и реализации защиты прав граждан-участников долевого участия в строительстве в Российской Федерации зависит в том числе от качественного законодательства, способного совершенствоваться и соответствовать критериям современных условий развития общественных отношений. Такое законодательство должно учитывать появление новых форм развития средств и методов разрешения прав дольщиков, а органы государственной власти должны вовремя и оперативно реагировать на них.

Предложения по совершенствованию государственной политики в сфере защиты прав дольщиков, несмотря на то, что они обладают более общим характером, эффективность их выполнения будет напрямую влиять на состояние жилищной политики в всех регионах страны.

Таким образом, необходимо:

- создать эффективную систему защиты прав граждан-участников долевого строительства с помощью создания различных государственных программ;
- создать эффективный механизм по пресечению распространения нарушений прав дольщиков путем усиления мер ответственности государственных служащих, отвечающих за реализацию государственной политики в рассматриваемой сфере;
- повысить эффективный государственный контроль за деятельностью застройщиков;
- укрепить организационно-техническое обеспечение и правовое регулирование обеспечения прав и гарантий граждан – участников долевого строительства.

Таким образом, требуется дальнейшее совершенствования российского законодательства в сфере защиты прав граждан-участников долевого участия в строительстве всеми доступными средствами и инструментами.

## Заключение

Итак, следует сразу обратить особое внимание, что как такое понятие механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства в действующем российском законодательстве отсутствует. В положениях законодательства представлены лишь способы и инструменты защиты прав дольщиков – участников долевого строительства.

Можно предположить, что механизм защиты прав дольщиков – участников долевого строительства – это предусмотренная действующим российским законодательством система способов и инструментов, направленных на обеспечение прав и законных интересов рассматриваемой категории граждан.

На сегодняшний период можно выделить наиболее значимые причины актуальности проблем обеспечения прав и законных интересов участников долевого строительства в Российской Федерации, а именно: социально-политическая напряженность в обществе, связанная с низким уровнем жизни в стране; несовершенство законодательных норм в рассматриваемой сфере отношений, их противоречивость и бессвязность. В связи с этим перед нашим государством стоит первостепенная задача, а именно - обеспечение прав и законных интересов дольщиков – участников долевого строительства в Российской Федерации, их защита от негативных последствий нарушений, связанных с нарушениями таких прав, свобод и законных интересов, обеспечение комфортных условий для развития объектов долевого строительства и многое другое.

Реализация государственной политики в сфере защиты прав и законных дольщиков – участников долевого строительства в Российской Федерации обладает повышенным значением в силу того, что данная категория лиц ввиду быстро меняющихся положений законодательства зачастую не может в полном объеме реализовать весь объем своих прав на объекты долевого строительства.

Положениями действующего законодательства предусмотрены различные способы защиты прав дольщиков-участников долевого строительства, а именно: признание права собственности на объект недвижимости, взыскание штрафа,

взыскание неустойки, взыскание убытков, компенсация морального вреда, прекращение правоотношений, признание сделки недействительной, обращение граждан в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства как специальный способ защиты их прав.

Безусловно, указанный перечень нормативно-правовых актов, регламентирующих особенности обеспечения и защиты прав дольщико-участников долевого строительства в Российской Федерации носит неисчерпывающий характер. Приведены в пример наиболее значимые нормативно-правовые акты в исследуемой сфере. Рамки настоящего исследования не позволяют рассмотреть весь комплекс таких нормативно-правовых актов, затрагивающих в той или иной степени особенности обеспечения прав и законных интересов рассматриваемой категории лиц по российскому законодательству.

Однако самым главным здесь должно оставаться то, что основное значение становления и развития института обеспечения прав и свобод данной категории лиц всегда должна выполняться на высшем уровне. В указанной связи две основных цели: принцип неотвратимости ответственности застройщиков, нарушающих права и законные интересы дольщико-участников долевого строительства; исключение долгого ожидания ими реализации какого-либо законного права и беспричинного отказа со стороны застройщика в обеспечении их прав и свобод.

И данная основополагающая задача их деятельности возможна только благодаря качественному законодательству РФ. Именно закон остается в числе главных средств для осуществления успешного урегулирования порядка и сроков обеспечения различных требований и обращений за защитой своих прав застройщиков.

На законодательном уровне необходимо четко и оперативно реагировать на появления и распространение новых форм правонарушений в сфере прав и свобод данной категории лиц в Российской Федерации с усилением на уровне законодательных положений основных направлений деятельности в сфере

совершенствования механизма урегулирования порядка привлечения виновных лиц к ответственности за правонарушения в рассматриваемой сфере отношений.

Итак, система источников регулирования механизма защиты прав дольщиков – участников долевого строительства представлена достаточно широкой системой нормативно-правовых актов. Что касается Российской Федерации касаясь правовых основ в рассматриваемой сфере отношений, то правовую базу составляют Конституция РФ, федеральное законодательство и подзаконные нормативно-правовые акты: Указы Президента РФ и Постановления Правительства РФ.

Количество вносимых изменений законодателем в нормативно-правовые акты, рассмотренные в настоящем исследовании, также свидетельствуют о том, что правовое регулирование защиты прав дольщиков – участников долевого строительства находится в приоритете у государства.

Какие-то инструменты и способы защиты таких прав упраздняются, какие-то добавляются наоборот и в дальнейшем получают свое распространение. Однако самым главным здесь должно оставаться то, что основная задача по эффективной реализации положений законодательства, регламентирующих данную сферу отношений должна выполняться всегда на высшем уровне. И данная основополагающая задача их деятельности возможна только благодаря качественному законодательству. Именно закон остается в числе главных средств для осуществления успешной защиты, представления прав и законных интересов дольщиков, борьбы с правонарушениями и преступлениями со стороны недобросовестных застройщиков и распространением их форм.

Так, задача законодателя чутко и оперативно реагировать на появления и распространение новых форм недобросовестной деятельности застройщиков с усилением на уровне законодательных положений основных направлений контроля за их деятельностью.

Проведя краткий правовой анализ имеющихся точек зрения авторов на сущность и особенности законодательства о способах и инструментах защиты прав дольщиков, следует отметить несколько основных дефиниций, каждая из которых

является верной и не противоречит положениям действующего законодательства о банкротстве.

Функционирование Фонда защиты прав граждан-участников долевого участия как особого инструмента защиты прав указанной категории граждан следует представить следующими признаками:

1. это публично-правовая компания, благодаря деятельности которой застройщик и дольщики достигли договоренности на предмет удовлетворения всех требований дольщиков;

2. это регулятор, позволяющий обеспечить в полном объеме защиту прав и законных интересов дольщиков;

3. это инструмент, благодаря которому удается восстановить справедливость в вопросе защиты прав дольщиков;

4. это средство, применяемое на всех стадиях строительства объекта долевого участия, для достижения компромисса между застройщиком и дольщиками;

5. это средство для создания оптимальных условий для закрытия обязательств застройщика перед дольщиками;

Таким образом, выше представлен неисчерпывающий перечень дефиниций, отображающих сущность функционирования Фонда защиты прав граждан-участников долевого участия как особого инструмента защиты прав дольщиков, а представлены наиболее значимые для настоящего исследования определения. Что касается понимания значения деятельности указанного Фонда, то в последнее время в литературе чаще встречается именно такое понимание авторами исследуемого института. И данный факт не может не радовать. Серьезный потенциал Фонда защиты прав граждан-дольщиков заключается в обеспечении деятельности компенсационного фонда, аккумулирующего обязательные отчисления застройщика.

Основными целями создания Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства можно определить следующие:

- реализация государственной жилищной политики;

- защита и обеспечение прав и законных интересов граждан-участников долевого строительства.

На предмет целесообразности создания Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства и его компенсационного фонда господствует многообразие точек зрения авторов.

Научная полемика авторов сводится к основному вопросу, станет ли учреждение данного Фонда благоприятной перспективой для защиты прав и законных интересов дольщиков. Есть авторы, которые считают, что данный Фонд – отличный механизм, который с 2017 года зарекомендовал себя в качестве надежного и эффективного инструмента защиты прав граждан. Другие же авторы придерживаются диаметрально противоположных взглядов и считают, что в нынешних условиях развития законодательства РФ, посвященного защите прав дольщиков, отсутствуют какие-либо эффективные средства и инструменты защиты. Фонд при всех своих достоинствах так и не стал надежным инструментом защиты прав дольщиков.

Следует выделить основные функции Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства:

- создание компенсационного фонда;
- обеспечение полного содействия и помощь гражданам в случае, если застройщик станет банкротом;
- завершение строительства объекта незавершённого строительства. Это функция становится возможной к исполнению за счет выделения Фондом на строительство отчислений (взносов), уплаченных застройщиком.

Поскольку нормы действующего российского законодательства в части защиты прав и интересов дольщиков в случае, если застройщик не выполнил свои обязанности должным образом, еще не выработали согласованных норм, судебная практика также противоречива, все это приводит к тому, что отсутствуют действенные и эффективные механизмы защиты данных прав.

К самым острым проблемам урегулирования возникших разногласий между дольщиками и застройщиком в части выполнения договорных обязательств по

договору участия в строительстве, как представляется, можно отнести следующие:

- недопонимание с правом на альтернативные способы урегулирования споров (в частности, медиация, судебные примирители);
- трудности практического применения ряда положений российского законодательства, регламентирующие права дольщиков в рамках договора долевого участия в строительстве;
- неопределенность с системой способов защиты прав дольщиков;
- дольщик как особая сторона – участник возникших разногласий с застройщиком, нуждающаяся в правовой защите со стороны государства, зачастую не обладают полным представлением о своих правах и обязанностях, об ответственности, о способах защиты своих прав;
- правовое регулирование защиты прав дольщиков еще недостаточно развито в России;
- недостаточно накоплен международный опыт защиты прав указанной категории граждан, а также другие проблемы.

На законодательном уровне следует предусмотреть ответственность Фонда за принятые решения в той или иной степени, не отвечающие положениям действующего законодательства о долевом строительстве, а также не отвечающие обеспечению защите прав и законных интересов граждан. Соответственно, требуется совершенствование положений действующего законодательства в рассматриваемой сфере.

Состояние и динамика совершенствования государственной политики в сфере обеспечения и реализации защиты прав граждан-участников долевого участия в строительстве в Российской Федерации зависит в том числе от качественного законодательства, способного совершенствоваться и соответствовать критериям современных условий развития общественных отношений. Такое законодательство должно учитывать появление новых форм развития средств и методов разрешения прав дольщиков, а органы государственной власти должны вовремя и оперативно реагировать на них.

Предложения по совершенствованию государственной политики в сфере защиты прав дольщиков, несмотря на то, что они обладают более общим характером, эффективность их выполнения будет напрямую влиять на состояние жилищной политики в всех регионах страны.

Таким образом, необходимо:

- создать эффективную систему защиты прав граждан-участников долевого строительства с помощью создания различных государственных программ;
- создать эффективный механизм по пресечению распространения нарушений прав дольщиков путем усиления мер ответственности государственных служащих, отвечающих за реализацию государственной политики в рассматриваемой сфере;
- повысить эффективный государственный контроль за деятельностью застройщиков;
- укрепить организационно-техническое обеспечение и правовое регулирование обеспечения прав и гарантий граждан – участников долевого строительства.

Таким образом, требуется дальнейшее совершенствования российского законодательства в сфере защиты прав граждан-участников долевого участия в строительстве всеми доступными средствами и инструментами.

## Библиографический список

### Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.12.2021) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
3. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собрание законодательства РФ, 17.06.1996, N 25, ст. 2954.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31 июля 1998 N 146-ФЗ // СЗ РФ. 1998. N 31. Ст. 3824.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2022) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2022) // Российская газета, N 137, 27.07.2002.
7. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2022) // Собрание законодательства РФ, 28.10.2002, N 43, ст. 4190.
8. Федеральный закон от 23.12.2003 N 177-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 18.10.2021) // Собрание законодательства РФ, 29.12.2003, N 52 (часть I), ст. 5029.
9. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Российская газета, N 292, 31.12.2004.

10. Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О содействии развитию жилищного строительства» // Собрание законодательства РФ, 28.07.2008, N 30 (ч. 2), ст. 3617.

11. Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 31.07.2017, N 31 (Часть I), ст. 4767.

12. Федеральный закон от 27.06.2019 N 151-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета, N 140, 01.07.2019.

13. Постановление Правительства РФ от 07.10.2017 N 1231 (ред. от 23.08.2021) «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (вместе с «Положением о наблюдательном совете публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», «Правилами назначения генерального директора публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», «Уставом публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства») // Собрание законодательства РФ, 16.10.2017, N 42, ст. 6169.

14. Распоряжение Правительства РФ от 07.10.2017 N 2203-р «О назначении членами наблюдательного совета публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» // Собрание Законодательства РФ. 2017. N 42. Ст. 6205.

15. Постановление Правительства РФ от 12.09.2019 N 1192 (ред. от 24.11.2021) «Об утверждении Правил принятия решения публично-правовой

компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 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», и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 23.09.2019, N 38, ст. 5306.

### **Судебная практика**

16. Постановление Конституционного Суда РФ от 22 июля 2002 г. N 14-П «По делу о проверке конституционности ряда положений Федерального закона «О реструктуризации кредитных организаций», пунктов 5 и 6 статьи 120 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобами граждан, жалобой региональной общественной организации «Ассоциация защиты прав акционеров и вкладчиков» и жалобой ОАО «Воронежское конструкторское бюро антенно-фидерных устройств» // СЗ РФ. 2002. N 31. Ст. 3161.

17. Определение Конституционного Суда РФ от 28.09.2021 N 1809-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Булиной Натальи Геннадьевны, Митт Лоры Кирилловны и Примаковой Ирины Владимировны на нарушение их конституционных прав частью 1 статьи 13 и частью 3.1 статьи 13.1 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», частью 1 статьи 21.3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», пунктами 4, 7 и 8 Правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» о финансировании или

о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1 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», а также пунктом 2.8 постановления Правительства Москвы «Об учреждении Московского фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства» // Документ опубликован не был.

18. Постановление Пленума ВАС РФ от 15.12.2004 N 29 (ред. от 21.12.2017) «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» // Хозяйство и право, N 2, 2005.

19. Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 N 35 (ред. от 21.12.2017) «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» // Вестник ВАС РФ, N 8, август, 2012.

20. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 13.10.2015 N 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» // Российская газета, N 235, 19.10.2015.

21. Постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2019 по делу N А55-19659/2019 // Федеральный интернет – портал «Электронное правосудие».

22. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 05.06.2020 по делу N А66-12535/2019 // Федеральный интернет – портал «Электронное правосудие».

23. Апелляционное определение Московского городского суда от 10.06.2020 по делу N 33-20109/2020 // Федеральный интернет – портал «Электронное правосудие».

24. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 30.06.2020 по делу N А01-2444/2019 // Федеральный интернет – портал «Электронное правосудие».

25. Апелляционное определение Московского городского суда от 14.07.2020 по делу N 33-11022/2020 // Федеральный интернет – портал «Электронное правосудие».

26. Апелляционное определение Московского городского суда от 18.08.2020 по делу N 33-29212/2020 // Федеральный интернет – портал «Электронное правосудие».

27. Апелляционное определение Московского городского суда от 02.09.2020 по делу N 33-25852/2020 // Федеральный интернет – портал «Электронное правосудие».

### **Научная и учебная литература**

28. Банкротство хозяйствующих субъектов: учебник для бакалавров / Я.О. Алимова, Н.Н. Викторова, С.С. Галкин и др.; отв. ред. И.В. Ершова, Е.Е. Енькова. - Москва: Проспект, 2016. - 336 с.

29. Биньковская, А.А. Новые механизмы защиты прав и законных интересов участников долевого строительства // Право и экономика. 2019. N 7. С. 13 - 20.

30. Гончарова, А.А. Проблема определения размера страхового возмещения при наступлении страхового случая по договору страхования гражданской ответственности застройщика // Актуальные проблемы российского права. 2021. N 2. С. 39 - 46.

31. Жуков, А.М. Привлечение к уголовной ответственности нарушителей прав участников долевого строительства // Законность. 2017. N 1. С. 13 - 17.

32. Закупень, Т.В. Проблемы реализации прав обманутых дольщиков при осуществлении многоэтажного жилищного строительства // Вестник арбитражной практики. 2017. N 6. С. 41 – 49.

33. Землянская, Н.И. Публично-правовая компания как субъект финансового права // Актуальные проблемы российского права. 2020. N 11. С. 133 - 139.

34. Исламова, Р.И. Проблемные вопросы заключения договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов // Законность. 2020. N 3. С. 12 - 14.
35. Исполнительное производство: Учебник / К.Л. Брановицкий, Д.В. Бурачевский, В.В. Долганичев и др.; под общ. ред. В.В. Яркова. - М.: Статут, 2020. - 576 с.
36. Карелина, С.А. Механизм правового регулирования отношений несостоятельности. - М.: Волтерс Клувер, 2008. – 643 с.
37. Кирсанов, А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. N 6. С. 64 - 74.
38. Комментарий практики рассмотрения экономических споров (судебно-арбитражной практики) / Г.Г. Астахов, О.А. Беляева, Е.Ю. Борзило и др.; отв. ред. В.Ф. Яковлев. М.: ИЗиСП, КОНТРАКТ, 2019. - Вып. 25. - 240 с.
39. Курников, А.Г. Новое в законодательстве: уголовная ответственность за обман участников долевого строительства / А.Г. Курников // Жилищное право. 2016. N 7. С. 7 - 17.
40. Лысенко, А.И. Признание права собственности на нежилое помещение в случае банкротства застройщика // Семейное и жилищное право. 2021. N 5. С. 44 - 48.
41. Майорова, Е.И., Яковлева, Л.В. Уголовно-правовые средства охраны прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов (ст. 200.3 УК РФ) // Российский следователь. 2018. N 3. С. 62 - 66.
42. Можиян, С.А. Немедленное исполнение судебных актов в арбитражном процессе в рамках дел о банкротстве // Арбитражные споры. - 2021. - N 3. - С. 48 - 55.
43. Научно-практический комментарий (постатейный) к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» / С.Е. Андреев, В.В. Витрянский, С.А. Денисов и др.; под ред. В.В. Витрянского. М.: Статут, 2018. 1037 с.
44. Несостоятельность (банкротство). В 2 томах. - Т. 1: Учебный курс / Под редакцией С.А. Карелиной. - Москва: Статут, 2018. - 925 с.

45. Попондопуло, В.Ф. Российская система законодательного регулирования отношений банкротства: состояние и тенденции развития // Юрист. - 2021. - N 5. - С. 10 - 16.
46. Османова, Д.О. Злоупотребления при несостоятельности (банкротстве): монография / под ред. О.А. Беляевой. М.: Юстицинформ, 2020. 184 с.
47. Плеханов, Д.А. «Искусство войны» или снижение финансовых потерь застройщика в споре с дольщиком при нарушении срока передачи объекта строительства // Право и экономика. 2021. N 4. С. 32 - 38.
48. Правовое регулирование экономических отношений. Несостоятельность (банкротство) / под ред. Е.П. Губина, С.А. Карелиной. - М.: Статут, 2018. - 256 с.
49. Пушкина, А.В. Эволюция защиты прав участников долевого строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. N 3. С. 86 - 95.
50. Рогова, Ю.В. Банкротство застройщика: состояние и проблемы // Вестник арбитражной практики. 2020. N 4. С. 60 - 72.
51. Суходольский, И.М. Защита интересов государства при взыскании задолженности с неплатежеспособных должников // Предпринимательское право. 2021. N 2. С. 46 - 53.
52. Сушина, Т. Защита прокурором прав граждан - участников долевого строительства многоквартирных домов // Законность. 2016. N 3. С. 21 - 25.
53. Телюкина, М.В. Основы конкурсного права. М., 2004. – 432 с.
54. Трапезников, В.А. Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный). 2-е изд., перераб. и доп. Москва: Проспект, 2020. 624 с.

55. Уксусова, Е.Е. Несостоятельность (банкротство) в России и судебная защита прав: гражданско-процессуальная сфера судопроизводства / Е.Е. Уксусова // Актуальные проблемы российского права. 2017. N 10. С. 88 - 103.

56. Уксусова, Е.Е. Обращение в суд заинтересованного лица как определяющий акт для предмета и движения судопроизводства по делу о банкротстве // Право и бизнес. - 2021. - N 1. - С. 13 - 19.

57. Хамов, А.Ю. Компенсационный фонд как специальный способ защиты прав участников долевого строительства // Гражданское право. 2019. N 2. С. 36 - 38.

58. Шишмарева, Т.П. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и практика его применения: учебное пособие для экзамена по Единой программе подготовки арбитражных управляющих. - М.: Статут, 2015. - 416 с.

59. Шелищ, П.Б., Койтов, А.В. Права потребителя в мире финансов: что нужно знать страхователю, должнику и каждому, кто рассчитывает на помощь. Москва: Редакция «Российской газеты», 2019. Вып. 17. 176 с.

60. Щербатова, Т.В. Анализ изменений законодательства в сфере долевого строительства: тенденции и перспективы развития // Новая наука: проблемы и перспективы. 2016. N 121-2. С. 288.

61. Яценко, Т.С. Гражданско-правовая охрана публичных интересов: Монография / Т.С. Яценко; Под научной редакцией В.С. Ема. - Москва: Статут, 2016. - 310 с.