Санкт-Петербургский государственный университет

**ПАТРАЕВА Александра Константиновна**

**Выпускная квалификационная работа**

**Правовое регулирование долевого строительства**

Уровень образования:

Направление 40.04.01 «Юриспруденция»

Основная образовательная программа BM: 5842.2020 «Юрист в сфере оборота недвижимости»

Научный руководитель:

Профессор кафедры коммерческого права

доктор юридических наук Скворцов Олег Юрьевич

Рецензент:

Ответственный секретарь Арбитражного центра при АНО НИРА ТЭК

Еремин Виктор Валерьевич

Санкт-Петербург

2022 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Введение 3](#_Toc103274457)

[Глава 1. Правовая природа договора участия в долевом строительстве 8](#_Toc103274458)

[§ 1.1. Общая характеристика договора участия в долевом строительстве 8](#_Toc103274459)

[§1.2. Субъекты правоотношений в сфере долевого строительства 23](#_Toc103274460)

[Глава 2. Способы защиты прав участников долевого строительства 35](#_Toc103274461)

[§ 2.1. Обеспечение исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве залогом 35](#_Toc103274462)

[§ 2.2. Обеспечение исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве использованием счетов эскроу 40](#_Toc103274463)

[§ 2.3. Актуальные вопросы, возникающие в связи с применением норм, регулирующих участие в долевом строительстве 46](#_Toc103274464)

[Заключение 61](#_Toc103274465)

[Список использованных источников 65](#_Toc103274466)

# Введение

В настоящее время одним из самых популярных способов приобретения права собственности на жилое помещение выступает договор участия в долевом строительстве. Схема, предусмотренная Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – 214-ФЗ), представлялась выгодной для застройщиков и удобной для дольщиков.

Первопричина появления долевого строительства в России выразилась последствием сложившейся экономической ситуации, вызванной переходом к рыночной экономике с ее последующим становлением. В девяностые года двадцатого века банковское кредитование застройщиков не смогло стать удобной и популярной схемой возведения недвижимости. Основной причиной были чрезмерно высокие проценты по кредитам, которые застройщики не могли себе позволить, а если сравнительно рассмотреть страны Европы, то в России проценты по кредитам были гораздо выше. Помимо этого, в связи со сложной экономической ситуацией в стране, далеко не все банки располагали достаточными средствами к кредитованию застройщиков, что для последних значило невозможность закончить объект строительства. Не менее сложным для застройщиков оказывалось желание банков выступать в роли инвестора - то есть, претендовать на часть площади в построенном объекте. Как и в дальнейшем, уже тогда имели место быть массовые нарушения прав участников долевого строительства со стороны застройщиков.

Таким образом застройщики устремились к поиску альтернативы, которыми на первых порах выступали предварительные договоры купли-продажи недвижимости, а также различные механизмы соинвестирования. В процессе развития рынка недвижимости появилась модель участия в долевом строительстве, которая существует по сей день, являясь одним из самых распространенных способов приобретения недвижимости.

 В результате внесенных поправок от 1 июля 2019 года механизм участия в долевом строительстве претерпел существенные изменения. Образовалась надобность в наиболее четком регулировании правоотношений, возникающих на основании договора участия в долевом строительстве.

Предпосылками к реформированию законодательства стало недобросовестное поведение застройщиков, повлекшее колоссальные убытки для граждан участников долевого строительства. Недовольство среди дольщиков росло в геометрической прогрессии, и было оно вызвано нецелевым распоряжением денежных средств застройщиками, их фиктивным банкротством, двойными продажами жилых и нежилых помещений, беспорядочным переносом сроков, возведением недвижимости без соответствующей разрешительной документации, а так же другими действиями, направленными на нарушение застройщиками их договорных обязательств. Таким образом появилось движение «Обманутые дольщики», результатом действий которых стало особое внимание со стороны власти к нарастающей проблеме.

Поскольку право на жилище, предусмотренное Конституцией Российской Федерации, относится к одним из социальных и экономических прав человека, строительной отрасли присуща исключительная значимость в решении государственных задач, связанных с социальной политикой государства. Так, именно путем строительства объектов недвижимости создаются благоприятные условия для жизнедеятельности населения, в первую очередь, путем обеспечения граждан жильем.

Рассматриваемая сфера правоотношений сочетает в себе как публичные, так и частные интересы, что предопределяет их комплексность и сложность, в первую очередь, в связи с особым субъектным составом. Участники долевого строительства выступают в положении наименее защищенной стороны, в связи с чем действующее законодательство, прежде всего, направлено на повышение уровня защиты и гарантий для граждан, вступающих в правоотношения в области долевого строительства. Например, договор участия в долевом строительстве подлежит обязательной государственной регистрации, право на привлечение денежных средств застройщиком действительно только после получения им разрешительной документации на строительство, застройщик обременен обеспечить свои обязательства одним из предложенных законодателем способом обеспечения, в случае срыва сроков участники имеют право на взыскание неустойки, а также после передачи объекта строительства начинает свое течение гарантийный срок, в пределах которого гражданами могут быть выявлены недостатки строительной работы, которые застройщик обязан устранить.

Подход законодателя к повышенной защите интересов участников долевого строительства, на первый взгляд, носит односторонний характер, и практически не учитывает интересы застройщиков. Однако при более детальном рассмотрении ныне действующего механизма отчетливо прослеживаются намерения законодателя установить баланс интересов между всеми сторонами правоотношений. Императивные правила, установленные нынешним законодательством, вынуждают часть застройщиков искать другие способы юридической регламентации правоотношений в сфере долевого строительства; другую часть – мириться с нынешней моделью возведения недвижимости на средства, полученные путем привлечения денежных средств граждан; третью часть – вовсе покидать рынок недвижимости в силу финансовой неустойчивости. Тем не менее, нынешнюю процедуру оплаты договора долевого участия надлежит рассматривать как уход в сторону к проектному финансированию стройки. Таким образом, используя эскроу счета, застройщик получает хоть и дорогое, но устойчивое финансирование со стороны банка, а дольщики могут не волноваться о дальнейшей судьбе их внесенных средств. Безусловно, реформирование от 2019 года добилось цели возвысить интересы граждан участников долевого строительства, однако негативных последствий избежать не удалось – повышение цен на недвижимость и снижение конкуренции на рынке.

Сама конструкция договора участия в долевом строительстве нередко вызывает споры среди цивилистов. До легально закрепленного определения, отраженного в ст. 4 214-ФЗ, договор участия в долевом строительстве нередко относили к договорам возмездного оказания услуг, агентским договорам, простого товарищества, разновидности договора подряда, а также предварительным договорам купли-продажи недвижимости.

В настоящее время основным вопросом, связанным с правовой природой договора участия в долевом строительстве, выступает его возможность к включению в перечень публичных договоров, о чем свидетельствует, в том числе, анализ судебной практики. Договору участия в долевом строительстве действительно присущи определенные аспекты и критерии, по которым его можно отнести к разновидности публичных договоров, и нередко в юридической литературе встречаются мнения цивилистов об однозначном выделении режима публичности.

Объект исследования настоящей работы - отношения в сфере участия в долевом строительстве объектов недвижимости, регулируемые действующим законодательством Российской Федерации.

Предмет исследования – договор участия в долевом строительстве, его существенные условия, а также законодательство, регулирующее отношения, возникающие на основании данного договора.

Целью исследования является рассмотрение существенных условий договора участия в долевом строительстве и выявление проблем законодательного регулирования данного вида договоров.

Из данной цели вытекают следующие задачи:

* дать понятие договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости;
* раскрыть существенные условия вышеуказанного вида договоров;
* обозначить субъектный состав правоотношений;
* дать характеристику действующего законодательства в сфере участия в долевом строительстве.

Методологическую основу исследования составили общенаучный, логический, исторический, системно-структурный и сравнительно-правовой методы.

Для разработки темы работы была изучена соответствующая социологическая, теоретико-правовая, гражданско-правовая и другая отраслевая юридическая литература, включая работы российских ученых-цивилистов в области гражданского права: В.В. Витрянского, А. Г. Приходько, И. С. Яковлева, А. И. Савельева, Т. Ю Майборды, Г.А. Калашниковой, А.П Кузнецова, Д. Н. Бахраха, В. Н. Белоусова, М.Г. Ерохиной и Л. Ю. Василевской.

Практическая значимость работы состоит в том, что ее результаты, выводы и предложения, научные положения, сформулированные автором, могут быть использованы в дальнейшей научной разработке затронутых вопросов в целях совершенствования законодательства.

# Глава 1. Правовая природа договора участия в долевом строительстве

# § 1.1. Общая характеристика договора участия в долевом строительстве

Правовое регулирование отношений по участию граждан в долевом строительстве осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве).

В процессе изучения названной темы нами была рассмотрена, в первую очередь, правовая природа договора участия в долевом строительстве.

Договор участия в долевом строительстве – это соглашение, в силу которого одна сторона (застройщик) обязуется предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешение на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.[[1]](#footnote-1)

По смыслу определения, данного в Законе о долевом строительстве, договор является консенсуальным (заключен с момента согласования сторонами существенных условий), возмездным (предусматривается получение платы за исполнение обязательств[[2]](#footnote-2)), а также двусторонне-обязывающим (взаимным, в котором каждая из сторон обладает как правами, так и обязанностями).

Правовая природа договора участия в долевом строительстве в аспекте представления его, как публичного договора, остается дискуссионной. В своей работе мы бы хотели осветить как подходящие под определение «публичного договора» критерии, так и не совпадающие с ним принципы, предусмотренные ныне действующим законодательством о публичных договорах.

При рассмотрении определения публичного договора, данного в ст. 426 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), мы видим следующую дефиницию: «заключенный лицом, осуществляющим предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность»[[3]](#footnote-3).

 Обращаясь к работе В.В. Витрянского[[4]](#footnote-4), в которой он выделяет признаки публичного договора, в его суждениях можно увидеть следующее:

* коммерческая организация с одной стороны выступает в качестве субъекта договорных отношений, поскольку на данной стороне лежит ответственность за выполнение работ, оказание услуг и по продаже товаров, с другой – физическое или юридическое лицо, выступающее потребителем;
* универсальный характер выполнения вышеперечисленных действий со стороны коммерческой организации, то есть - выполнение работ, оказание услуг и продажу товаров любому, кто обратится.

Федеральным законом "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" от 08.03.2015 № 42-ФЗ были внесены изменения в п. 1 ст. 426 ГК РФ, расширившие круг субъектов до лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью или иной деятельностью, приносящей доход[[5]](#footnote-5). Если ранее стороной публичного договора, в том числе рассматриваемой В.В. Витрянским в своей работе, обязательно выступала коммерческая организация, то в силу изменений признаки публичного договора из вышеупомянутых критериев можно свести к одному: тип работы, производимой лицом, направленный на получение дохода в том числе при осуществлении предпринимательской деятельности. По действующему законодательству коммерческая организация или другое лицо, осуществляющее соответствующую деятельность должна совершить надлежащие действия по выполнению работ, оказанию услуг и продаже товаров в отношении любого лица, которое к ней обратится.

Позиция В.В. Витрянского основывалась на положениях законодательства ныне не действующих, и поскольку в настоящее время стороной публичного договора могут выступать не только коммерческие организации, существующее «препятствие» для выделения режима публичных правоотношений для договора участия в долевом строительстве более не применимо. Исходя из реформы ст. 426 ГК РФ возможно предположить, что законодатель соответствующими поправками желал расширить спектр применения указанной нормы в том числе для возможности разрешения подобных спорных вопросов, связанных с критериями публичности договора, а также позволил лицам, не являющимся коммерческими организациями, распространить на свои будущие правоотношения нормы вышеуказанной статьи.

Однако в настоящий момент по-прежнему отсутствует четкое понимание касательно характера договора участия в долевом строительстве, отчего позиция А. И. Савельева[[6]](#footnote-6) представляется наиболее близкой нам: в случае отсутствия четких критериев, предусмотренных действующим законодательством, разграничивающих публичные договорные отношения, прежде всего надлежит исходить из существа правоотношений, возникших в пределах договорных обязательств. По договору участия в долевом строительстве застройщик в силу специфики своей деятельности выступает субъектом, обязанным на выполнение работ по возведению объекта строительства для участников, что наталкивает на суждение о сходстве с определением публичного договора, предусмотренном п. 15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 №49 «О некоторых вопросах применения общих положений ГК РФ о заключении и толковании договора»: публичным признается договор, который заключается лицом, обязанным по характеру деятельности продавать товары, выполнять работы, оказывать услуги в отношении каждого, кто к нему обратится[[7]](#footnote-7).

Договор участия в долевом строительстве относит к публичным и Майборда Т. Ю., которая считает критерий публичного договора, предусмотренный п. 2 ст. 426 ГК РФ (цена товаров, работ, услуг в публичном договоре должна быть одинаковой для всех потребителей соответствующей категории) не порочащим публичную конструкцию, поскольку механизм образования стоимости этих объектов принципиально не отличается от механизма образования стоимости товаров и услуг по другим договорам, признаваемым в соответствии с законом публичными, с учетом возможных отличий в цене жилых помещений, предназначаемых для разных участников долевого строительства[[8]](#footnote-8). На наш взгляд, данный аргумент в пользу публичности договора частично представляется верным, поскольку возможно провести аналогию, например, с организацией, оказывающей кровельную работу. Договор на оказание подобных услуг носит публичный характер, однако условия договора о сроке, а также его цена может варьироваться от таких параметров, как высота крыши, ее площадь и степени повреждения. Таким образом с абсолютно одинаковыми субъектами правоотношений со стороны потребителей могут быть разные условия договора, что не нарушает положения статьи 426 ГК РФ, которая указывает лишь на недопустимость дискриминации, основанной на любых признаках.

Более того, Майборда Т.Ю., высказываясь в своей диссертации «Договор долевого участия в строительстве жилья», относит и саму деятельность застройщика к публичной: предварительная публикация проектной декларации долевого строительства для всеобщего сведения и обязанность предоставления ряда сведений о строительстве жилья любому заинтересованному лицу, а не только лицам, с которыми уже заключены соответствующие договоры и т.д.

«Прозрачность» деятельности застройщика предписана ст. 3.1 Закона об участии в долевом строительстве. Предложение застройщика принять участие в долевом строительстве обращено к неопределенному кругу лиц и размещается в информационных источниках. Как гласит п. 1 ст. 437 ГК РФ - реклама и иные предложения, адресованные неопределенному кругу лиц, рассматриваются как приглашение делать оферты, если иное прямо не указано в предложении[[9]](#footnote-9). Таким образом, возможно признать публичной офертой то предложение застройщика, которое при размещении содержит в себе все существенные условия договора, поскольку такое предложение прямо свидетельствует о воле лица вступить в договорные отношения.

По нашему мнению, в целях отнесения договора об участии в долевом строительстве к публичным необходимо также обратиться к субъектному составу правоотношений, который характеризуется явным неравенством между сторонами, что в равной степени свидетельствует о возможности отнесения договора публичным. Как отмечает Г.А. Калашникова в своей диссертации «Публичный договор»[[10]](#footnote-10), целью публичного договора, помимо прочих, является защита более слабой стороны (потребителя товаров и услуг), и установление в экономическом правоотношении скорее фактического, а не юридического равенства сторон. Как нам видится, под соответствующей «слабой стороной» понимается не сколько слабость в экономической сфере, а сколько неравнозначность при сравнении юридического профессионализма с точки зрения договорных отношений. Застройщик осуществляет соответствующую деятельность по предоставлению своих услуг на возведение недвижимости, и, как правило, работает совместно с юристами при строительной компании, которые отвечают за соответствующее составление договоров, в том числе таким образом, чтобы на законных основаниях всесторонне обезопасить застройщика от любых рисков, связанных с правоотношениями. Рядовой потребитель зачастую не располагает достаточными юридическими навыками при вступлении в правоотношения, и может оказаться в затруднительной ситуации в случае, если, например, не обратит должного внимания на дополнительные условия договора, которые так или иначе могут поставить участника долевого строительства в менее выгодную позицию по сравнению с другой стороной – застройщиком. Из этого следует надобность законодателя насколько возможно предоставить менее защищенной стороне возвышенные гарантии, в том числе путем применения положений о защите прав потребителей.

При анализе действующих положений Закона о долевом участии в строительстве отчетливо видна тенденция, направленная на защиту, в первую очередь – участников, как более «слабой стороны» в правоотношениях. Об этом нам, в том числе, говорит и ч. 2 ст. 4 Закона о долевом строительстве: о праве Правительства РФ на издание правил, обязательных для сторон договора при его заключении и исполнении. Данная диспозиция повторяет норму п. 4 ст. 426 ГК РФ, что так же может свидетельствовать о еще одном признаке договора участия в долевом строительстве, как о публичном.

При анализе судебной практики можно отметить, что некоторые суды аналогично придерживаются мнения о публичности договора об участии в долевом строительстве. Так, в решении № 2-8575/2017 2-8575/2017~М-8425/2017 М-8425/2017 от 23 октября 2017 г. по делу № 2-8575/2017[[11]](#footnote-11) суд пришел к выводу, что деятельность застройщика однозначно является публичной, и ссылались они на ее прозрачность, а также на специфику оказания подрядных услуг.

Определение Верховного суда РФ № 78-В07-34 от 09.10.2007[[12]](#footnote-12) подтверждает позицию выделения режима публичности на договор об участия в долевом строительстве. В качестве обоснования суд указал на то, что застройщик является коммерческой компанией, возложившей на себя обязанность по возведению недвижимости для граждан путем заключения договора об участии в долевом строительстве, а существенные условия договора были одинаковы для всех участников.

Однако наряду с критериями, указывающими на характер публичности, существует ряд других, не позволяющих на основании действующего законодательства наделить договор участия в долевом строительстве публичным режимом:

Во-первых – способ ценообразования. По правилам ч. 1 и 2 ст. 5 Закона о долевом строительстве цена договора устанавливается и изменяется по соглашению сторон, в то время как по п. 2 ст. 426 ГК РФ цена договора должна быть одинаковой для всех потребителей. Данный аспект, с одной стороны, представляется спорным, поскольку если вспомнить вышеупомянутую аналогию с кровельными работами, то разность в финальной сумме не может быть признана незаконной без должного доказывания дискриминации со стороны компании. Однако разность ценообразования для участников достаточно велика и не всегда зависит непосредственно от характеристик объекта, что подводит нас к следующему тезису.

Во-вторых – право застройщика на предпочтение в выборе потребителей. Данный пункт тесно связан с предыдущим, однако хотелось бы выделить и рассмотреть его отдельно. При анализе положений п. 1 ст. 426 ГК РФ просматривается императивность нормы в отношении возможности самостоятельно выбирать потребителей и отдавать предпочтение. Подобный строгий регламент обосновывается желанием поддержания равенства среди «незащищенной стороны». Однако в случае с участием в долевом строительстве застройщик, все же, имеет право отдать предпочтение тому или иному потребителю, предложить более выгодное предложение при заключении двух или более договоров, а также предоставить скидки на объекты, находящиеся на определенных этажах.

Интересным аспектом выступает и то, что в первоначальном проекте Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" п. 15 содержал в себе исключение договора об участии в долевом строительстве, как публичного договора. В вышедшей редакции этот пункт был убран, оставив в себе только кредитный договор и договор добровольного имущественного страхования, как перечень не подходящих под критерии публичного договора. Вероятнее всего, на взгляд разработчиков подобный законодательный подход требовал более детальной проработки, поскольку нераспространение положений ст. 426 ГК РФ означало бы однозначное право для застройщиков по своему усмотрению выбирать себе потребителей.

Таким образом, без четкого законодательного определения договора об участии в долевом строительстве, как публичного договора, на основании проведенного анализа его с одной стороны возможно приобщить, но с другой - существуют явные препятствия в однозначном отнесении договора к такой категории. Как отмечалось выше, вопрос о правовой природе договора является дискуссионным как в юридической литературе, так и среди судебной практики, и единого мнения на этот счет не существует. Так или иначе, в отсутствие прямого указания на возможность применения правил публичного договора по отношению к участию в долевом строительстве, положения ст. 426 ГК РФ не могут быть обоснованно применимы.

При анализе материала для написания работы нам также встретилось мнение, что договор участия в долевом строительстве можно отнести к договорам присоединения. Как нам видится, если вопрос о публичности договора действительно является дискуссионным и зависит от вольного толкования закона, то в отношении договора присоединения мы придерживаемся позиции, что договор об участии в долевом строительстве нельзя подвести под нормы ст. 428 ГК РФ. Отличительной характеристикой договора присоединения выступает очевидное неравенство сторон – один участник сделки определяет условия в правилах или стандартных формах, в то время как другой участник не обладает правом вносить в них изменения за исключением определенных ситуаций.

Несмотря на существующее неравенство между субъектами и в долевом строительстве, участники, все же, обладают большими возможностями в реализации своего права на внесение изменений в договор, например. Равно как и в противовес позиции о публичности договора, здесь выступает тот же признак – индивидуальность определенных условий договора. В п. 2 ст. 428 ГК РФ содержится следующее предписание: присоединившаяся к договору сторона вправе потребовать расторжения или изменения договора, если договор присоединения хотя и не противоречит закону и иным правовым актам, но лишает эту сторону прав, обычно предоставляемых по договорам такого вида[[13]](#footnote-13). Поскольку цена за будущую недвижимость определяется индивидуально, завися от характеристик приобретаемого участником объекта, не представляется возможным рассудить, каким образом дольщики будут защищать свое право на предоставление того, что обычно предоставляется по «договорам такого вида». Наравне с этим можно указать и на право застройщика на предпочтение. Несмотря на отсутствие прямого запрета на такое право, как в случае со ст. 426 ГК РФ, возможность отдавать предпочтение противоречила бы дефиниции, данной в ст. 428 ГК РФ, и на практике вызвала бы большое количество споров. Более того, до подписания договора участники имеют право составить протокол разногласий, в котором могут выразить несогласия с теми или иными условиями, предложенными застройщиком. Таким образом, мы не считаем отнесение договора участия в долевом строительстве к договору присоединения правомерным.

Оставляя вопрос о правовой природе договора участия в долевом строительстве частично открытым, хотелось бы перейти к следующей ступени проведенного анализа – к непосредственному содержанию договора, полная характеристика которого предусмотрена ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве.

В соответствии с законодательством договор должен содержать ряд обязательных условий, при отсутствии хотя бы одного из которых договор будет признан незаключенным[[14]](#footnote-14). Рассмотрим каждое из условий более детально:

1. В соответствии с проектной документацией застройщика подлежит исчерпывающая идентификация конкретного объекта долевого строительства. Соответствующее описание объекта отображается в:

* планах строящегося помещения, воспроизведённых в графической форме (схемы, чертежи) расположение частей объекта долевого строительства (комнаты, вспомогательные помещения, веранды, балконы, террасы и т. п.) по отношению друг к другу, площадь квартиры, ее планировка, расположение на этаже, а также сам этаж;
* указании адреса объекта и его назначения;
* сведениях о нежилых помещениях объекта – подвалах, лифтовых шахтах, чердаках;
* информации об общей площади всего дома, жилого и нежилого помещения;
* характеристиках сейсмостойкости, энергоэффективности.

2. Следующим важным условием обозначен срок сдачи объекта, который является единым для всех участников долевого строительства. Несмотря на отнесение срока передачи объекта к существенным условиям, в Законе об участии в долевом строительстве нет подходящих критериев определения, поэтому при исчислении используются положения главы 11 ГК РФ. Статья 190 ГК РФ дает несколько возможностей для застройщика при исчислении срока передачи объекта:

* срок определяется календарной датой либо истечением определенного периода времени, который, в свою очередь, должен исчисляться годами, месяцами, неделями, днями или часами[[15]](#footnote-15);
* путем указания на событие, которое должно неизбежно наступить[[16]](#footnote-16).

Важно отметить, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не может выступать в качестве события, которое неизбежно должно наступить. Об этом гласит позиция Верхового Суда РФ в Определении от 5 сентября 2017 г. № 78-КГ17-67[[17]](#footnote-17): в подобном случае условие договора участия в долевом строительстве об определенном в нем сроке считается не соблюденным, поскольку получение такого разрешения зависит от воли и действий третьих лиц, и никак не может быть признано событием, которое непременно наступит. Обращаясь к практике можно отметить, что наиболее частым способом определения срока является указание даты начала и окончания строительных работ, а также дата передачи объекта участнику долевого строительства.

3. Договор предусматривает цену и порядок платежей, регулируемых нормами ст. 5 Закона, который в п. 1 дает механизм ее исчисления: цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. Денежные средства указаны в законе, как единственный способ оплаты договора, таким образом использование ценных бумаг, векселей не может рассматриваться, как способ платы. Немало важно отметить пункт, позволяющий изменять цену и после заключения договора (п. 2) с определенными нюансами: если договором изначально была предусмотрена такая возможность, а также если цена изменена по инициативе застройщика, он обязуется уплатить отчисления в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению. Оплата цены по договору производится после осуществления государственной регистрации либо путем внесения единовременного платежа, либо путем предусмотренного порядка. Закон так же предусматривает санкции в случае просрочки платежей участником:

* в случае единовременного платежа – просрочка исполнения более чем на два месяца;
* в случае многоразовых платежей – систематическое нарушение, выражающееся в нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

Соответствующие действия со стороны дольщика дают право застройщику на односторонний отказ от договора, а размер пени за просрочку - одна трехсотая ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4. Гарантиям и качеству объекта в Законе посвящена ст. 7, в которой содержатся исчерпывающие положения, часто применяющиеся на практике. Таким образом, подавляющее большинство участников долевого строительства имеют те или иные претензии к качеству выполненной работы (чаще всего их интересует отделка квартиры). Со дня передачи объекта долевого строительства участнику начинает течь гарантийный срок, который устанавливается договором, но не может быть менее пяти лет. В случае обнаружения тех или иных недостатков в работе, вызванных действиями застройщика, отступившая от условий договора сторона обязуется либо устранить их в разумный срок, либо уменьшить цену договора, а в самых критичных случаях – возместить расходы, понесенные дольщиком на устранение недостатков.

5. Способ обеспечения своих обязательств застройщиком, указанный в договоре, дает участникам дополнительные гарантии для защиты своих прав и интересов. В настоящий момент существуют следующие способы обеспечения обязательств, которые будут более подробно рассмотрены во второй главе настоящей работы:

* способ обеспечения залогом – участники становятся залогодержателями земельного участка, предоставленного для возведения недвижимости;
* способ обеспечение путем использования счетов эскроу – участники вносят средства на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, в то время как застройщик не имеет прямого доступа к вложенным средствам до момента передачи объекта строительства.

Наряду с существенными условиями так же существуют некоторые дополнительные условия. Закон не обязывает стороны учитывать следующие положения в договоре, а только допускает возможность их наличия, поэтому такие условия вносятся по соглашению сторон: возможность одностороннего отказа от исполнения договора; возможность уступки прав требования; порядок сдачи и приемки работ; порядок урегулирования претензий. Указанный перечень дополнительных условий не является исчерпывающим и может пополняться на усмотрение и по воле сторон. Например, информирование застройщиком о благоустройстве придомовой территории может так же выделяться как дополнительное условие в договоре.

Хотелось бы уделить внимание такому дополнительному условию, как уступка права требования, поскольку в соответствии с данными росреестра, на практике все чаще и чаще наблюдается рост количества сделок такого вида. Цессия (уступка права требования) представляет собой способ частичного правопреемства, в результате совершения которого происходит замена активной стороны обязательства (кредитора) при сохранении самого обязательства[[18]](#footnote-18). По правилам п. 1 ст. 388 ГК РФ уступка права допускается во всех случаях, за исключением тех, на которые законодательством наложен запрет.

Рассматривая правоотношения в долевом строительстве можно отметить, что в случае уступки права требования по ранее заключенному договору он не теряет своего действия – меняется лишь сторона сделки (покупатель). Вопросу цессии в Законе посвящена ст. 11, которая утверждает ряд правил для осуществления сделки:

* цессия допускается только после уплаты цены по договору первоначальным участником, либо же одновременно с переводом долга на нового участника;
* цессия возможна с момента государственной регистрации договора и до подписания акта приема-передачи на соответствующую недвижимость.

Также, ст. 17 Закона о долевом строительстве провозглашает обязанность по осуществлению государственной регистрации договора уступки права требования.

Как правило, у дольщика отсутствует обязательство согласования цессии с застройщиком, но по воле сторон такое дополнительное условие может быть предусмотрено при заключении договора. Однако после регистрации договора уступки права требования новый участник должен поставить застройщика в известность о перемене сторон в договоре путем уведомления в простой письменной форме.

Как в случае с договором уступки права требования, так и в случае с самим договором долевого участия, процедура государственной регистрации является обязательной. В силу п. 3 ст. 433 ГК РФ только после государственной регистрации договор приобретает правовую силу и считается заключенным[[19]](#footnote-19). Зарегистрированный договор долевого участия является официальным подтверждением права требования участника на еще строящееся жилое помещение. Подать документы на регистрацию может как самостоятельно дольщик, так и застройщик, но в части подачей заявления последним есть некоторые практические нюансы.

Существует такое понятие, как «регистрация первого договора долевого участия», что означает процесс, при котором застройщик впервые регистрирует подобный договор на соответствующий объект с первым по счету дольщиком. Принципиальным отличием между первым договором долевого участия и всеми последующими выступает пакет документов, подаваемый застройщиком в росреестр.

Требуемый перечень документации предписан ч. 2 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"[[20]](#footnote-20) (далее – ФЗ-218):

* разрешение на строительство;
* план возводимого объекта недвижимости, с указанием количества жилых помещений и их площади;
* проектная декларация (обладает правом не предоставлять такую декларацию, так как орган регистрации прав может получить ее путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства).

Также подлежат подаче другие документы, включая экземпляр первичного договора долевого участия и документы, требуемые от дольщика, которые так же предъявляются при регистрации последующих договоров долевого участия:

* подписанный сторонами договор в трех или более экземплярах;
* заявление о государственной регистрации обеих сторон;
* паспортные данные дольщика (при наличии дольщиков до 14 лет – свидетельство о рождении);
* в случае, если один из супругов является участником – нотариально удостоверенное согласие другого супруга;
* в случае покупки помещения на кредитные деньги – договор залога права требования;
* документ с идентификацией объекта (его площадь и расположение).

В настоящий момент срок регистрации первого договора долевого участия составляет месяц с момента подачи соответствующей документации. Регистрация последующих договоров, заключенных о том же объекте недвижимости, осуществляется в срок не более пяти рабочих дней[[21]](#footnote-21).

# §1.2. Субъекты правоотношений в сфере долевого строительства

Сфера долевого строительства объектов недвижимости обладает весьма разнообразным кругом субъектов. Разнородность субъектного состава обусловлена тернистостью и социальной важностью работ по возведению жилых помещений для последующей их передачи по договору участия в долевом строительстве. Как указывалось выше, субъектный состав данных правоотношений отличается неравенством между сторонами, от чего до принятия ныне действующих поправок дольщики оказывались в наименее защищенной позиции. Таким образом, после неоднократных случаев мошенничества со стороны застройщиков и появления движения «обманутые дольщики» законодательство о долевом строительстве преобразовалось и устремилось к курсу, давно заданному в западных странах: в силу очевидного неравенства сторон возвысить гарантии участников долевого строительства на соблюдение их прав и защиту интересов при заключении договоров долевого участия.

В целях борьбы с мошенничеством при долевом строительстве 3 июля 2016 года Президентом Российской Федерации были подписаны два закона, вносящих изменения в законодательство об участии в долевом строительстве. Таким образом, лицам, ранее судимым по экономическим преступлениям, воспрещается занимать руководящие посты в соответствующих строительных компаниях. Такая информация, как: все сведения о проекте, материалы, подтверждающие финансовую устойчивость компании-застройщика, подлежит размещению на соответствующей странице в сети Интернет.

В октябре 2017 года Правительством Российской Федерации был создан Единый реестр застройщиков и компенсационный фонд долевого строительства[[22]](#footnote-22), основной целью которого является решение спорных вопросов, возникающих из правоотношений между застройщиками и дольщиками. Подобный механизм наравне с моделью использования счетов эскроу создан для защиты и большего обеспечения прав участников долевого строительства. В соответствии с поправками, застройщик обязуется внести 1,2% от суммы – каждого оформленного договора о продаже объекта.

По Кузнецову А.П[[23]](#footnote-23)., соответствующие реформы законодательства о долевом строительстве надлежит образно рассматривать по четырем настроенностям:

* ужесточение требований к застройщику;
* обеспечение информационной открытости;
* закрепление альтернативного способа привлечения средств граждан;
* создание компенсационного фонда жилищного строительства и формирование иных дополнительных гарантий прав дольщиков.

Рассматривая субъектный состав правоотношений нами были выделены следующие ключевые фигуры: застройщик, являясь одной стороной договорных отношений, заключает сделку с другой стороной – участником долевого строительства.

Помимо субъектов, определенных непосредственно в договоре участия в долевом строительстве, существует ряд других, не менее важных: уполномоченный банк, в котором размещаются средства дольщиков на счетах эскроу; уполномоченный и контролирующий органы, осуществляющие надзор за соблюдением законодательства; а также публично-правовая компания «Фонд развития территорий», созданная для повышенных гарантий дольщиков при заключении договоров.

Как отметил Демьян Николаевич Бахрах[[24]](#footnote-24): «правильное решение вопроса о субъектах права влияет на предмет правового регулирования, четкое определение адресатов правовых норм, объема их прав и обязанностей, пределов действия норм».

Взаимодействие между субъектами в пределах правоотношений отличается наличием как частного, так и публичного права. Заключая договор долевого участия один субъект частного права (застройщик) вступает в гражданско-правовые отношения имущественного характера с другим субъектом частного права (дольщиком). Одновременно с признаками частных правоотношений отчетливо прослеживаются признаки публичных – при получении разрешения на ввод объекта в эксплуатацию застройщик связывается правовыми отношениями с субъектами публичного права – федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ и т.д.[[25]](#footnote-25) Наравне с застройщиком и сам дольщик вступает в правоотношения с публичным субъектом – с органом регистрации прав в процессе оформления права собственности на недвижимое имущество.

Уполномоченный и контролирующий органы, а также публично-правовая компания «Фонд развития территорий» являются публичными субъектами права, реализующими волю государства через осуществление своих функций. Уполномоченный банк, в свою очередь, выступает в качестве частного субъекта, поскольку осуществление банковских операций относится к отрасли частного банковского права.

Подобная разносторонность субъектного состава характеризует правовые отношения, как комплексную структуру, возведенную на почве договорных обязательств. У каждого из перечисленных субъектов есть свои особенные характеристики, права и обязанности, которые хотелось бы рассмотреть более подробно.

*Застройщик* выступает ключевой фигурой в правоотношениях, обладая правом привлекать денежные средства будущих участников долевого строительства, взамен принимая обязанность возвести соответствующий объект недвижимости в срок и по характеристикам, прописанным в договоре. В настоящее время законодатель сузил круг лиц, которые могут выступать застройщиками, предъявив к ним определённые требования.

Во-первых, в соответствии с п. 1 ст. 2 214-ФЗ правовой формой выступает хозяйственное общество или некоммерческая организация, созданная в соответствии с Законом РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»[[26]](#footnote-26), или унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда[[27]](#footnote-27), созданная в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «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».

Второе требование предъявляется к праву собственности, аренды, субаренды или праву безвозмездного пользования застройщика на земельный участок, на котором планируется возведение объекта строительства. Финансовая устойчивость застройщика выражается в требовании к размеру его собственных средств на строительство, которые не должны быть менее 10% от планируемой цены возведения сооружения. В целях защиты прав дольщиков от недобросовестного поведения застройщиков выдвигается требование к отсутствию в реестре недобросовестных поставщиков и недобросовестных участников аукциона на продажу или аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Третье требование касается характеристики добросовестности застройщика, а также главного бухгалтера. Таким образом, право занимать соответствующую должность отсутствует у лиц, которые[[28]](#footnote-28):

* имеют непогашенную или неснятую судимость за преступления экономического характера, либо за преступления против власти;
* единолично владели компанией, обанкротившейся менее пяти лет назад;
* владели как минимум 5% акций компании, обанкротившейся менее трех лет назад;
* были дисквалифицированы и не имеют права на деятельность такого вида.

Опыт работы в строительной сфере не менее трех лет выдвигается в качестве четвертого требования. Учитываются объекты родственных компаний, а также те проекты, в которых застройщик выступал в статусе технического заказчика или генподрядчика.

Пятое требование заключается в обязанности застройщика выбрать уполномоченный банк перед стартом продаж, чтобы открыть в нем счет-эскроу для средств дольщиков.

Также существуют требования к таким аспектам деятельности застройщика, как предоставление отчетов и ограничение в переводах средств со счета. Единая информационная система жилищного строительства выступает платформой, на которой застройщик обязан публиковать ежеквартальные и ежегодные бухгалтерские отчеты по следующему регламенту: после окончания квартала застройщик обязуется сдать ежеквартальную отчетность не позднее, чем через 30 календарных дней; срок сдачи ежегодного отчета – 120 дней с окончания года. Право переводить деньги со счета на счет предоставляется только в нескольких случаях, как: для строительных работ, на подготовку градостроительной документации, на возврат денег дольщикам, расторгнувшим договор, и т.д.

Положения ст. 110 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) открывают еще одного участника в сфере долевого строительства – жилищно-строительный кооператив, который являет собой юридическое лицо с правовым статусом застройщика[[29]](#footnote-29). Помимо общих требований, предъявляемых к застройщику и раскрытых выше, кооператив ограничен в осуществлении строительства – как правило, одновременно не более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три[[30]](#footnote-30). Для возведения объекта недвижимости жилищно-строительный кооператив должен иметь статус застройщика и земельный участок, а также последующее разрешение на строительство. Важной особенностью такого статуса застройщика будет выступать отсутствие самого договора участия в долевом строительстве – за место него участники вступают в правоотношения на основании членства в кооперативе, в котором участники несут солидарную ответственность, в то время как права и обязанности при участии в долевом строительстве определяются непосредственно договором. Право уступки требования и право продажи доли отсутствуют у членов кооператива в отличии от прав участника в долевом строительстве. Немаловажным различием между правоотношениями, возникшими на почве договора об участии, и между правоотношениями, возникшими в силу членства в жилищно-строительном кооперативе, является отсутствие такого существенного условия, в котором предусмотрен объект последующей передачи. В случае с жилищно-строительным кооперативом выбор объекта (квартиры), подлежащей передаче пайщику ложится на полномочия Общего собрания членов жилищно-строительного кооператива. Как следует из этого, на практике такой способ определения объекта вызывает определенные нюансы, поскольку не все члены получают именно тот объект, на который они изначально рассчитывали, из чего можно сделать вывод, что с этой точки зрения заключение договора участия в долевом строительстве предоставляет больше возможностей для покупателей. Гарантийный срок, прямо предусмотренный законодательством о долевом строительстве, в случае участия в жилищно-строительным кооперативом определяется непосредственно в договоре. Государственная регистрация договоров о паевом участии не предусмотрена законодательством, что так же наталкивает на мысль о сниженных гарантиях для участников кооператива, поскольку процедура регистрации договоров призвана обеспечить защиту от вмешательства третьих лиц в договорные отношения, а в случае со строительством – для проверки Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии правомерности действий застройщика и отсутствия у него «теневых» объектов.

По договору участия в долевом строительстве *дольщиками* могут выступать как граждане, так и юридические лица, чьи средства привлекаются для возведения недвижимости. В случае участия физического лица, правоотношения регулируются ФЗ-214, а методы защиты нарушенных прав включают применение законодательства о защите прав потребителей.

Для вступления в договорные отношения в сфере долевого строительства физическое лицо, как правило, должно обладать правоспособностью и дееспособностью. По правилам п. 1 ст. 21 ГК РФ полная гражданская дееспособность наступает с достижением совершеннолетия, таким образом полностью дееспособные лица не должны быть ограничены в праве заключить договор. Субъекты возрастного диапазона от 14 до 18 лет имеют право собственноручно расписаться в договоре участия, однако с письменного согласия своих законных представителей. На совершение сделки лицами, не достигшими возраста 14 лет, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства[[31]](#footnote-31), а договор заключают их законные представители.[[32]](#footnote-32)

В качестве исключения из правил об обязательном наличии дееспособности выступают такие категории граждан, как иностранные и лица без гражданства. В положениях 214-ФЗ отсутствует запрет на участие соответствующих категорий граждан в правоотношениях, а положения п. 1 ст. 2 ГК РФ прямо указывают на возможность их участия, в том числе в сфере долевого строительства, если это прямо не запрещено федеральным законодательством. Такое правило относится не только к физическим, но и к юридическим лицам.

Граждане, обладающие статусом индивидуального предпринимателя не лишены права заключать договор о долевом участии, как физические лица, об этом гласит позиция Верховного Суда в Определении № 18-КГ21-110-К4 от 26 октября 2021 года[[33]](#footnote-33). Данное дело показалось нам крайне интересным, поскольку в кейсе шла речь о том, какими способами защиты располагают такие субъекты, и какие риски это несет для застройщиков.

Таким образом, гражданка Х, находясь в статусе индивидуального предпринимателя, заключила договор об участии в долевом строительстве с застройщиком, прямо указав в договоре, что будущий объект приобретается ей для личных нужд, никак не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Впоследствии гражданка Х расторгла договор, обратившись в суд общей юрисдикции, в котором ее направили в арбитражный суд, ссылаясь на подсудность дел о коммерческой недвижимости. Верховный суд в своем определении подчеркнул, что наличие статуса индивидуального предпринимателя не указывает на запрет для субъекта правоотношений на приобретение недвижимости в личных целях, не связанных с коммерческой деятельностью. При участии в правоотношениях в статусе физического лица, даже с учетом регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, гражданин имеет право пользоваться способами защиты, предусмотренными положениями о защите прав потребителей. В случае приобретения недвижимости лицом непосредственно в статусе индивидуального предпринимательства, или лицом, не имеющим регистрации, но приобретающим недвижимость не для бытовых нужд - к такому субъекту будут применяться положения об обязательствах, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Следующая категория приобретателей по договору об участии в долевом строительстве – юридические лица. Участие юридических лиц регламентируется как 214-ФЗ[[34]](#footnote-34), так и Федеральным законом "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25.02.1999 № 39-ФЗ (далее – 39-ФЗ) в зависимости от вида договора, который заключен между сторонами. При оформлении договора долевого участия подлежат применению положения, прописанные в 214-ФЗ, в то время как заключение инвестиционного договора регламентируется правилами 39-ФЗ [[35]](#footnote-35).

Коммерческие организации вправе приобретать объект в целях осуществления предпринимательской деятельности, в то время как некоммерческие организации обладают правом на участие в долевом строительстве в целях улучшения жилищных условий путем, например, заключения договора участия в долевом строительстве. Обладая общей правоспособностью, в силу п. 1 ст. 49 ГК РФ юридические лица (коммерческие организации) могут реализовывать свои гражданские права и обязанности в любой деятельности, на которую законом не наложен запрет. Некоммерческие организации обладают специальной правоспособностью, характерным признаком которой является наличие специального разрешения (лицензии) на занятие определенной деятельностью.

Как указывалось выше, наряду с непосредственными участниками долевого строительства существуют и другие субъекты, которые выполняют функцию дополнительной защиты прав и интересов в сфере долевого строительства.

*Уполномоченный орган*[[36]](#footnote-36) регулирует сферу долевого строительства путем издания нормативно правовых актов с целью грамотного регулирования долевого строительства; обладает правом обращения в контролирующий орган за необходимыми документами и информацией; утверждает форму проектной декларации, соответствия застройщика и декларации требованиям, а также порядок предоставления застройщиками отчётности об осуществлении своей профессиональной деятельности в контролирующий орган; согласовывает назначение и освобождение от должности руководителя контролирующего органа.

Органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого проводится строительство, выступает *контролирующий орган*, осуществляющий государственный надзор в области долевого строительства. В рамках своих полномочий орган осуществляет значительную деятельность, направленную на защиту прав дольщиков. К его компетенции относятся такие действия[[37]](#footnote-37), как: надзор за целенаправленным использованием застройщиком привлеченных средств; выдача заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям ФЗ-214; принятие мер для призыва к ответственности лиц, привлекающих денежные средства для возведения недвижимости; обращение в суд для защиты интересов дольщиков; направление в правоохранительный орган с целью решения вопроса о возбуждении уголовного дела информации, сопряженной с выявленными фактами нарушения общеобязательных требований с признаками уголовно наказуемых деяний.

*Уполномоченным банком* признается банковское учреждение, включенное Банком Российской Федерации в перечень, соответствующий критериям, разработанным Правительством Российской Федерации[[38]](#footnote-38). Для осуществления своих функций, как субъекта правоотношений долевого строительства, банк должен отвечать общеобязательным критериям:

* банку надлежит обладать универсальной лицензией;
* участвовать в системе обязательного страхования вкладов физических лиц в банках Российской Федерации;
* не применять банком ограничений по осуществлению банковских операций в отношении отдельных отраслей, организаций в связи с применением к Российской Федерации мер санкционного воздействия.

Осуществляя свою функцию, банк выступает контролером в части действий застройщика и гарантом в части интересов дольщика.

Законные права и интересы дольщиков также защищает *публично-правовая компания «Фонд развития территорий».* В целях реализации своего предназначения, Фонд выполняет массу функций в пределах своих полномочий с целью защиты прав дольщиков от неправомерного поведения застройщиков. К таким полномочиям можно отнести[[39]](#footnote-39): формирование компенсационного фонда за счет обязательных взносов застройщиков и имущества, приобретенного за счет инвестирования средств дольщиков; осуществление выплат гражданам при банкротстве застройщика за счет имущества Фонда; финансирование мероприятий по завершению возведения недвижимости за счет имущества Фонда; и многие другие.

 Подводя итог можно отметить следующее: вопрос о правовой природе договора участия в долевом строительстве в части отнесения его к публичным договорам по-прежнему остается дискуссионным. Договор участия в долевом строительстве должен содержать ряд условий, предусмотренных ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве, а также может содержать дополнительные условия по усмотрению сторон. К данному виду договора в обязательном порядке применяются правила о государственной регистрации, после осуществления которой производится уплата цены. Также подлежит регистрации договор уступки права требования.

 Субъектный состав правоотношений в сфере долевого строительства отличается своей комплексностью и разносторонностью. Правовая форма застройщика - хозяйственное общество или некоммерческая организация. Жилищно-строительный кооператив может также выступать в качестве застройщика, но с определенными нюансами. Участниками могут быть физические лица, юридические лица, индивидуальные предприниматели (включая лиц, не имея соответствующую регистрацию, однако занимающихся характерной деятельностью), а также иностранные лица и лица без гражданства. Такие субъекты, как контролирующий и уполномоченный органы, уполномоченные банки и публично-правовая компания – «Фонд развития территорий» выступают гарантом защиты прав и интересов дольщика в случае неправомерных действий застройщиков.

# Глава 2. Способы защиты прав участников долевого строительства

# § 2.1. Обеспечение исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве залогом

В силу сложной конструкции договора участия в долевом строительстве, возникает необходимость в серьезной и многосторонней защите прав участников.

Обеспечение выполнения обязательств по договору залогом в настоящий момент является одним из основных видов обеспечения. Правовое регулирования залога определяется следующими нормативными актами: 214-ФЗ, ГК РФ и Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В Законе об участии в долевом строительстве регулированию порядка залога посвящена ст. 13, которая предусматривает следующее определение: в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся на этом земельном участке многоквартирный дом или иной объект недвижимости с учетом особенностей, предусмотренных частью 2.1 настоящей статьи. Данная статья имеет особенность обратной силы, то есть, распространяется на все правоотношения, возникшие до 27 июня 2019 года.

Тот же пункт вышеназванной статьи содержит важную ремарку – ее правила не применяются при заключении договоров участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу. В случае, если долевое строительство осуществляется путем привлечения уполномоченного банка для размещения в нем денежных средств дольщиков – обеспечение обязательств залогом не применимо, равно как и наоборот. Несмотря на жесткие условия реформы законодательства, направленные на распространение использования счетов эскроу на все договоры об участии в долевом строительстве, 214-ФЗ предусматривает случаи, при которых можно обойтись и без такого порядка. В Постановлении Правительства РФ от 22 апреля 2019 года № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.» (далее – Постановление) содержится регламент, при соблюдении которого застройщики могут избежать использование счетов эскроу.

Таким образом, для использования залога в качестве обеспечения обязательств, для застройщика выдвигаются следующие требования: построить не менее 30% объекта (многоквартирного дома); не менее 15% объекта по специальным видам территорий (проекты комплексного развития территорий); а также продать в объекте не менее 10% от общей площади, включая нежилую.

Для особого вида застройщиков, как: включенных в перечень системообразующих организаций Российской Федерации; являющихся дочерним обществом в отношении юридического лица, включенного в перечень системообразующих организаций, контролирующим лицом которого является юридическое лицо, включенное в перечень системообразующих организаций[[40]](#footnote-40), ставка готовности снижена до 6%.

Несмотря на превалирующее количество договоров долевого участия, заключенных с условием обязательного использования счетов эскроу, на практике еще встречаются случаи обеспечения обязательств залогом, поэтому рассмотрим порядок, предложенный нынешним законодательством.

Обеспечение исполнения обязательств залогом направлено на гарантию выполнения следующих действий в случае неправомерной деятельности застройщика:

* в случаях, предусмотренных законодательством или напрямую договором – возврат денежных средств, внесенных дольщиком;
* в случаях ненадлежащего исполнения, просрочки такого исполнения или неисполнения вовсе обязательств застройщика по передаче объекта строительства – выплата дольщику денежных средств, полагающихся ему в качестве возмещения убытков и неустойки.

В зависимости от его характера, законодатель выделяет следующие виды залога:

* предоставленный для возведения объекта недвижимости земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности;
* право аренды или субаренды на указанный земельный участок и создаваемый на этом земельном участке объект недвижимости; объект незавершенного строительства (при отсутствии разрешения на ввод в эксплуатацию);
* объект недвижимости в случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Право залога на вышеназванные объекты появляется у дольщиков только в результате государственной регистрации договора долевого участия. Нахождение вышеназванных объектов в залоге у банка допускается при условии, если он предоставляет застройщику целевой кредит для создания недвижимости.

Законодатель разделяет два вида залога, применительно к подобным ситуациям: залог в силу 214-ФЗ и залог в силу договорных отношений с банком. При всем том, несмотря на договор застройщика с банком, дольщики по-прежнему остаются залогодержателями в силу положений 214-ФЗ, однако возникает вопрос о первоочередности.

В силу ч. 6 ст. 13 214-ФЗ застройщик обладает правом привлечения дополнительных средств участников при наличии согласия банка на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, и при наличии согласия банка на прекращение залога на объекты строительства с момента их передачи дольщикам. Особых ограничений по привлечению дополнительных средств законом не установлено, но сумма общих средств, привлеченных застройщиком от участников и полученных от банков целевых кредитов, не должна превышать стоимость объекта строительства, обозначенную в проектной документации.

В результате предоставления банковским учреждением целевого кредита, банк обретает статус первоочередного залогодержателя при условии, если имущество, обладающее признаками залога, было передано банку до заключения договора долевого участия между застройщиком и первым дольщиком. В обратном случае – если залог был передан банку после заключения договора между застройщиком и первым дольщиком, с согласия участников долевого строительства банк вправе получить имущество в последующий залог. Однако законом устанавливается отступление от общего регламента получения залога банком: согласие дольщиков не требуется в случае передачи банку в залог объектов долевого строительства, при условии получения от банка согласий, перечисленных выше. Залог указанных выше объектов, находящийся как у банка, так и у дольщиков, прекращается в момент передачи всех объектов строительства участникам.

По результатам проведенного анализа судебной практики, связанной с аспектом залога земельного участка при заключении договора долевого участия, можно рассмотреть следующие судебные решения:

а) Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 13962/12: истец, заключивший договор об участии в долевом строительстве с ответчиком, обратилась в суд для принуждения застройщика выплатить денежные средства по ранее расторгнутому договору долевого участия. Основываясь на положениях ст. 13 214-ФЗ, истец отнесла себя к перечню залогодержателей, и в качестве требования ссылалась на это основание. Однако суд пришел к выводу, что поскольку истец расторгла договор об участии в долевом строительстве, она не является залогодержателем земельного участка, более того, право на спорную квартиру уже признано за другим жильцом. Таким образом, судом было определено возобновить надзорное производство, а требования истца оставить без удовлетворения.

б) Определение Верховного суда Российской Федерации от 14 февраля 2019 г. № 308-ЭС18-15980: истец заключила договор об участии в долевом строительстве с ответчиком, денежные средства в уплату нежилого помещения были внесены, но объект строительства передан не был. Невыполнение должником (к которому применены правила о несостоятельности застройщика) обязанности по передаче помещений послужило основанием для обращения истца в суд с настоящим заявлением. Нижестоящие суды не посчитали статус истца соответствующим статусу залогодержателя, основываясь на положениях статей 201.1 и 201.9 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Как указал Верховный суд, законодатель не разделяет участников строительства, приобретающих жилое помещение, а также участников, приобретающих нежилое. У обеих категорий присутствует законное право на залог по ст. 13 214-ФЗ, а истец подлежит включению в четвертую очередь реестра. Таким образом, постановления нижестоящих судов были отменены, а требования истца – удовлетворены.

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что, к сожалению, вопрос залога в силу договора участия в долевом строительстве не является распространенным в юридической литературе, как, например, вопрос правовой природы договора. Как правило, цивилистами рассматриваются сугубо положения действующего законодательства.

На наш взгляд, обеспечение исполнения обязательств залогом конкретно в аспекте долевого участия не представляется надежной моделью гарантии прав дольщиков, поскольку такой механизм не может с точностью обезопасить участников от нецелевого распоряжения их денежными средствами застройщиком. В случае банкротства застройщика, дольщики вынуждены будут пройти долгий путь для того, чтобы получить процент от стоимости заложенного имущества в случае обращения за взысканием залога, предусмотренный ст. 201.14 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в зависимости от очередности.

Как правило, до введения реформы счетов-эскроу, именно нецелевое распоряжение вложенных средств становилось причиной, по которой застройщики нарушали сроки сдачи объекта, или не сдавали его вовсе, становясь банкротами: подобного рода проблемы широко распространены в судебной практике.

 Как правильно отмечают А. А. Пахаруков и В. Н. Белоусов: «Залог возникает в силу закона, но не блокирует действия недобросовестного застройщика по нецелевому распоряжению денежных средств дольщиков».[[41]](#footnote-41)

# § 2.2. Обеспечение исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве использованием счетов эскроу

Применение счетов эскроу в виде альтернативы прямому отчислению денежных средств застройщику стало своего рода вынужденным экспериментом с целью проверки, насколько хорошо будет работать новый механизм защиты прав участников в сравнении с предыдущими. В результате положительной динамики, в 2019 году использование счетов эскроу при оплате договора долевого участия стало обязательным для всех, кроме тех, чьи правоотношения возникли до 1 июля 2019 года и тех, когда реализация проекта составляет не менее 30%.

Предпосылками к столь радикальной смене привычного порядка на тот, который изначально применялся во многих западных странах, полнится вся история существования долевого строительства в России. С принятием Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» появился первоначальный, законодательно закрепленный механизм привлечения средств граждан для строительства. Первая редакция закона предусматривала весьма скромные требования к застройщику сравнительно с тем, какие критерии позволяют строительным компаниям привлекать средства граждан в наши дни (см. 2 параграф главы 1). Таким образом, для возведения недвижимости застройщику надлежало иметь: земельный участок на любом из перечисленных прав; разрешение на строительство; проектную декларацию, опубликованную в сети Интернет. Все прочие требования, как о финансовой устойчивости, опыту работы и т. д. носили рекомендательный характер, что наталкивает на мысль о некой ненадежности подобной конструкции.

По мере развития рынка недвижимости в части ее приобретения путем долевого строительства, законодатель вносил изменения в Закон об участии в долевом строительстве, опираясь на ныне действующие реалии.

Приобретение квартир путем обхода договора об участии в долевом строительстве обернулось настоящей катастрофой, которая четко показала о срочной необходимости реформирования. В качестве примера можно привести один из самых известных случаев обмана дольщиков строительной компанией Red Development[[42]](#footnote-42), в результате которого покупатели вышли на пикеты в 2016 году на улицы Москвы. Схема обмана выглядела следующим образом: заключение предварительного договора купли-продажи за место заключения договора об участии в долевом строительстве. В следствие этого отсутствовала государственная регистрация договора, что означало отсутствие его противопоставимости для третьих лиц. Известны случаи, в которых покупатели узнавали о других жильцах, въехавших в квартиру в результате мошеннических действий застройщиков – двойных продаж[[43]](#footnote-43).

Наравне с проблемой обхода договора, существовала иная, не менее распространенная – отсутствие разрешения на строительство объекта, предусмотренного в договоре. В 2012 году на гендиректора СК «Кросс» было возбуждено уголовное дело за мошенничество в крупном размере – более 180 договоров о долевом участии были заключены без наличия разрешительной документации[[44]](#footnote-44).

На практике встречались и другие проблемы, как фиктивное банкротство застройщика, нецелевое распоряжение средствами дольщиков, задержка процедуры государственной регистрации. В результате растущего недовольства со стороны дольщиков, законодателем было определено усовершенствовать механизм долевого строительства таким образом, чтобы обезопасить инвесторов.

Соответственно, в ноябре 2017 года, президентом Российской Федерации по итогам проведенного совещания с Правительством по вопросам строительства жилья было поручено следующее: утвердить до 15 декабря дорожную карту по поэтапному переходу от долевого строительства в Российской Федерации к банковскому кредитованию и иным формам финансирования, направленным на минимизацию рисков как для граждан, так и для застройщиков.

В результате постепенного внедрения счетов-эскроу в механизм долевого строительства, 25 декабря 2018 года вступил в силу Федеральный закон №478-ФЗ, провозглашающий обязанность застройщиков использовать счета эскроу применительно ко всем правоотношениям, возникшим после 1 июля 2019 года (искл. – перечень в предыдущем параграфе).

Произведение оплаты путем использования счета эскроу рассматривается в качестве еще одного способа обеспечения обязательств застройщика, призванного гарантировать безопасность обеих сторон совершаемой сделки. Счет эскроу открывается для каждого договора участия в долевом строительстве, а сторонами, заключившими договор об открытии счета, выступают застройщик, дольщик и непосредственно банк. Обязательной предусматривается ссылка на то, что расчёт производится с использованием счета эскроу. Дискуссионным представляется вопрос, к какому виду сделок надлежит относить договор счета эскроу – к двухсторонней или трехсторонней. Поскольку банк представляется в качестве субъекта, выполняющего роль скорее посредника, нежели чем непосредственно участвующего лица в правоотношениях о долевом строительстве, существует мнение о характере двухсторонней сделки, совершаемой сугубо между застройщиком и участником. На наш взгляд, такая позиция не представляется верной, поскольку в соответствии с законодателем банк – эскроу-агент, вступает в отношения по своей воле, а в случае ее отсутствия договор не будет заключен. У эскроу-агента есть свои права и обязанности, предусмотренные как законом, так и договором. Так же у банка есть собственный интерес в совершаемой сделке – в результате предоставления застройщику целевого кредита, банк получает с него проценты. Таким образом, мы выделяем эскроу-агента, как полноценную сторону договора. Того же мнения придерживаются и цивилисты, изучавшие природу прав и обязанностей сторон указанных договорных отношений: Ерохина М.Г.[[45]](#footnote-45) и Василевская Л. Ю.[[46]](#footnote-46) прямо подчеркивают то, что роль эскроу-агента в возмездных правоотношениях достаточно велика, чтобы признать его полноценным субъектом.

Конструкция работы эскроу счетов представляется в ст. 860.7 ГК РФ, а применение к договорам об участии в долевом строительстве – в ст. 15.4 ФЗ-214. По договору счета эскроу в уполномоченном банке открывается счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от участников долевого строительства в целях последующей передачи застройщику после сдачи объекта недвижимости покупателю. При этом, с учетом обязательного характера такой процедуры, застройщик может открывать и управлять счетами только на той базе данных, которая включена в специальный реестр в соответствии с требованиями, указанными во втором параграфе первой главы настоящей исследовательской работы.

По общему правилу оплата через счета эскроу происходит по следующей схеме:

1. Застройщик открывает на свое имя специальный счет в банке, на который производится перечисление денежных средств от дольщиков по зарегистрированному договору долевого участия;
2. Средства предоставляются застройщику в момент полного исполнения обязательств перед дольщиками.

То есть, денежные средства, поступившие от участников, «замораживаются» на счете на весь период строительства таким образом, что к ним нет доступа ни у застройщиков, ни у дольщиков, а возведение недвижимости осуществляется на средства, предоставленные банком по целевому кредиту. Отныне дольщики всесторонне защищены от тех проблем, которые возникали до внесения изменений в законодательство, так как в случае неисполнения застройщиком своих обязанностей, например, если дом не будет достроен[[47]](#footnote-47) - средства со счета возвращаются обратно дольщикам.

Однако в, казалось бы, идеальной системе, тоже имеются свои нюансы.

Во-первых, возврат суммы по договору подразумевается либо в случае банкротства застройщика, либо в случае расторжения договора на основании неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца[[48]](#footnote-48), а также в случаях, указанных в ч. 7 ст. 15.4 ФЗ-214:

* при наличии требования кредитора о досрочном исполнении обязательств застройщиком по кредитному договору и об обращении взыскания на земельный участок, на котором производится строительство;
* при признании застройщика банкротом;
* при ликвидации юридического лица – застройщика, с учетом наличия решения арбитражного суда, вступившего в силу;

Дольщик не может взыскать неустойку в случае нарушения застройщиком условий договора, за исключением случаев нарушения сроков сдачи объекта строительства и срока, предоставленного на устранения недостатков, а при банкротстве застройщика участнику подлежит возврату в аккурат та сумма, которая была внесена им на эскроу счет.

Во-вторых, сумма страхования в отношении размещенных средств на счете эскроу составляет не больше 10 млн. руб., из чего следует вывод, что в случае приобретения дольщиком квартиры на сумму более, чем 10 млн. руб., средства уплаченные свыше не возместятся[[49]](#footnote-49).

В случае, если застройщиком используется счет эскроу, с него снимается обязанность использовать альтернативные методы обеспечения своих обязательств*.* При этом с 27 июня 2019 г. Федеральным законом "О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях" от 02.07.2010 № 151-ФЗ установлено, что застройщик, получивший заключение контролирующего органа, может сохранить право заключать договор долевого участия при условии уплаты отчислений в компенсационный фонд. Но при этом он не вправе заключать в отношении такого объекта недвижимости договор долевого участия с использованием счета эскроу. У застройщика сохраняется право после внесения изменений в проектную документацию и размещения изменений в информационной системе заключать договор с использованием счетов эскроу без уплаты взноса в компенсационный фонд. В случае привлечения денежных средств дольщиков с использованием счета эскроу требования ч. 4 ст. 3 ФЗ-214, устанавливающей обязанность застройщика оплатить отчисления в компенсационный фонд, не применяются. Это значит, что по таким договорам застройщик освобождается от внесения взносов в компенсационный фонд.[[50]](#footnote-50)

Обязательное использование счетов эскроу было воспринято неоднозначно. То, что у участников значительно возрос механизм защиты представляется итогом, которого хотел добиться законодатель, однако новые реалии для застройщиков оказались чуть менее перспективными.

# § 2.3. Актуальные вопросы, возникающие в связи с применением норм, регулирующих участие в долевом строительстве

Поскольку правоотношения в сфере участия в долевом строительстве отличаются своей сложностью, комплексностью, и многосторонностью субъектного состава, на практике нередко встречаются специфические для подобного рода деятельности проблемы.

Если до внесения поправок самыми громкими и актуальными кейсами были дела об обманутых дольщиках, то в настоящее время, во многом благодаря введению счетов эскроу, актуальность этих правовых проблем практически угасла. Нецелевое использование денежных средств дольщиков, двойные продажи, заключение иных договоров помимо самого договора участия в долевом строительстве – все это постепенно уходит в прошлое, повышая законные гарантии участников строительства на защиту в процессе реализации своего права на покупку жилья. Однако, как механизм самого долевого строительства, так и законодательство, регулирующее интересующие нас правоотношения, по-прежнему подлежит доработке, поскольку практические проблемы, с которыми сталкиваются стороны, все еще остаются.

В данном параграфе рассмотрим попунктно каждую из проблем, выявленных нами в процессе исследования.

1. *Применение норм ст. 6 214-ФЗ и ст. 333 ГК РФ.*

Рассматривая судебную практику по правоотношениям в долевом строительстве, в настоящий момент можно отметить превалирующее количество дел, связанных с несоблюдением срока сдачи объекта. В качестве примеров можно привести следующие судебные решения:

а) Решение № 2-267/2019 2-267/2019(2-2899/2018;)~М-2718/2018 2-2899/2018 М-2718/2018[[51]](#footnote-51) от 28 января 2019 г. по делу № 2-267/2019. Истец обратился в суд с требованием к строительной компании о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа за нарушение срока передачи объекта долевого строительства. По результатам рассмотрения, требования истца были удовлетворены частично: вместо заявленной истцом суммы неустойки в 89 876,69 руб. - 156 851,11 руб.; вместо заявленной истцом суммы компенсации морального вреда в 10 000 руб. – 3 000 руб.; вместо заявленной истцом суммы штрафа в 49 938,35 руб. – 79 925,55 руб. Таким образом, мы видим, что суммы неустойки и штрафа суд оценил выше, в то время как сумма морального вреда была оценена ниже заявленной;

б) Решение № 2-6096/2020 2-6096/2020~М-6364/2020 М-6364/2020 от 8 октября 2020 г. по делу № 2-6096/2020[[52]](#footnote-52). Истец обратился в суд с требованием к строительной компании о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа за нарушение срока передачи объекта долевого строительства. По результатам рассмотрения, требования истца были удовлетворены частично: вместо заявленной истцом суммы неустойки в 385 357,72 руб. - 150 000 руб.; вместо заявленной истцом суммы штрафа в 210,04 руб. – 20 000 руб., вместо заявленной истцом суммы компенсации морального вреда в 50 000 руб. - 2 000 руб. Судом также были присуждены в аккурат заявленные истцом суммы на нотариальные и почтовые расходы, в то время как расходы на представителя суд не посчитал подлежащими удовлетворению. В данном случае прослеживается обратная от предыдущего дела тенденция: все заявленные истцом суммы суд посчитал несоразмерно высокими для соответствующего дела;

в) Решение № 2-145/2020 2-145/2020~М-113/2020 М-113/2020 от 17 июля 2020 г. по делу № 2-145/2020[[53]](#footnote-53). Истец обратился в суд с требованием к строительной компании о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа за нарушение срока передачи объекта долевого строительства. По результатам рассмотрения, требования истца были удовлетворены частично: вместо заявленной истцом суммы неустойки в 151 569,60 руб. – 90 000 руб.; вместо заявленной истцом суммы компенсации морального вреда в 10 0000 руб. – 20 000 руб.; штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истца, удовлетворить – 55 000 руб. В данном случае мы так же видим, что суд не посчитал заявленные истцом суммы неустойки и компенсации морального вреда соразмерными.

На основании вышеизложенных дел можно заключить следующее: самой распространённой на практике проблемой является перенос застройщиком даты сдачи объекта. На такой случай законодатель предусмотрел еще один механизм защиты прав участников в случае неисполнения другой стороной своих обязательств – право на взыскание неустойки, которое принадлежит как физическому, так и юридическому лицу, а 214-ФЗ устанавливает размер неустойки таким образом, что застройщик не может изменить размер ответственности по договору по своему усмотрению. В соответствии со ст. 6 214-ФЗ, размер неустойки для физических лиц составляет 1/300 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки; для юридических лиц - составляет 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. При расчете критерия «просрочки» существуют определенные правила, позволяющие с точностью определить сумму таким образом, чтобы она соответствовала закону:

* во-первых, в договоре участия в долевом строительстве указывается два срока: срок сдачи дома в эксплуатацию, а также тот, который, как правило, наступает на несколько месяцев позже – дата передачи участнику объекта после ввода в эксплуатацию путем акта приема-передачи;
* во-вторых, именно срок предполагаемой передачи участнику объекта считается сроком, с которого начинает течь просрочка обязательства;
* в-третьих, дата подписания акта приема-передачи объекта так же учитывается при исчислении периода просрочки.

На практике нам встретился интересный практический вопрос, связанный с верным определением ставки рефинансирования в том случае, если она изменилась в период течения просрочки, поскольку за определенное время ставка менялась несколько раз. Для разрешения подобных коллизий предлагается два метода: ставку рефинансирования надлежит определять для каждого периода ее действия, входящего в срок течения просрочки; ставка рефинансирования должна определяться днем окончания срока, предусмотренного договором – датой, когда застройщик обязался передать объект участнику. В настоящий момент данный аспект законодательно не урегулирован, из чего следует вывод, что при должном юридическом обосновании участник имеет право выбрать любой из способов исчисления ставки для расчета большего размера неустойки. Как нам видится, данный пробел законодательства надлежит восполнить, поскольку правовой институт неустойки нередко вызывает практические проблемы и недовольства истцов, которые, обращаясь в суд, ожидали получить большую сумму, чем им присуждали по итогу. Более того, не каждый участник, обратившийся в суд за защитой своих прав, имеет должную юридическую образованность для того, чтобы верно рассчитать период неустойки в соответствии с законодательством, что впоследствии обращается в позицию несправедливо назначенной суммы к выплате. Исходя из этого мы считаем первый метод определения ставки рефинансирования – на каждый срок, входящий в течение просрочки, не совсем удачным, поскольку такой способ может повлечь за собой вычислительные трудности и практические проблемы для участников.

Хотелось бы так же отметить тенденцию снижения размера неустойки судами, которые руководствуются положениями ст. 333 ГК РФ: в случае явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств, суд имеет право ее понизить. Верховный суд высказал позицию, отраженную в п. 9 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом ВС РФ 19 июля 2017 г[[54]](#footnote-54): снижение неустойки в делах, связанных с участием в долевом строительстве носит исключительный характер, а именно – в случае, если застройщик докажет факт получения участником необоснованной выгоды в результате присуждения ему неустойки в заявленном размере. Как видно из обзора судебной практики, суды неустанно продолжают занижать заявленные истцами суммы неустойки, руководствуясь принципом ст. 333 ГК РФ и не принимая во внимания факт отсутствия достаточных доказательств со стороны застройщика. Приведем несколько примеров:

а) Апелляционное определение Московского городского суда от 26 мая 2017 по делу № 33-18972/2017[[55]](#footnote-55). Суд обозначил, что неустойка призвана обеспечить баланс между нарушенным правом истца и мерой ответственности ответчика, поэтому снизил ее размер до того, который посчитал разумным;

б) Апелляционное определение Московского городского суда от 20 июля 2017 г. по делу № 33-27903/2017[[56]](#footnote-56). Суд указал, что оценочный характер соразмерности неустойки может определять только сам суд, и исходя из этого снизил размер суммы, заявленной истцом.

Как мы видим, несмотря на позицию Верховного суда, на практике распространены случаи необоснованного занижения суммы полагающейся неустойки. Сфера долевого строительства сложная и порой непредсказуемая, а сроки сдачи объекта переносятся повсеместно. Для будущих жильцов срок получения жилья крайне важен, поскольку многие из них вынуждены тратить денежные средства на продление аренды квартиры, например, в случаях с задержками. Нынешнее законодательство, регулирующее участие в долевом строительстве, все еще не может обезопасить участников от срыва и последующего переноса сроков, о чем прямо свидетельствует п. 3 ст. 6 214-ФЗ, содержание которого позволяет застройщику двигать сроки сдачи объекта в неограниченном законом количестве при соблюдении главного условия – уведомления участника не менее чем за два месяца до истечения указанного в договоре срока. Необходимость данного пункта вполне объяснима, что показали последние несколько лет, проведенных в условиях Covid-19. Перенос срока не всегда зависит от застройщика, хотя те нередко злоупотребляют таким положением в законе. Не реже встречаются форс мажорные обстоятельства, полный перечень которых чрезмерно сложно предусмотреть в диспозиции закона в случае исключения нормы о возможности переноса сроков, поэтому в нынешних реалиях лишение застройщиков такого права не представляется разумным.

Однако, если нельзя полностью обезопасить участников от переноса сроков, надлежит предусмотреть более действенный компенсаторный механизм. Статья 333 ГК РФ позволяет суду самостоятельно определять разумность суммы неустойки, что явно указывает на важность мнения самого судьи. Для некоторых судей в случае задержки сроков сумма неустойки в 50 000 руб. покажется чрезмерно высокой, в то время как для других – слишком низкой. Такого рода субъективный подход к определению размера неустойки хоть и не лишает участника гарантированных конституцией прав, однако ставит ребром вопрос справедливости. Участники долевого строительства являются менее защищенной в правоотношениях стороной, которые не в силах прямо участвовать в возведении объекта и никак не могут повлиять на те или иные действия застройщика, в то время как суды, наоборот, придерживаются позиции, что, если систематически взыскивать с застройщика высокие суммы неустойки, у того в конечном итоге не останется денег для того, чтобы закончить строительство, что равнозначно не лишено смысла.

Более того, суды обязаны отвечать критериям равенства, а сложившаяся судебная практика с присуждением низких неустоек не может им спокойно позволить повысить размер суммы – встал бы вопрос справедливости по отношению к тем, кто уже получил низкие неустойки. Как показывает практика, судьи снижают неустойку в среднем на 50% от заявленной суммы, а потребители условно делят суды на «лояльные» и «не лояльные» к дольщикам. Из всего этого следует неутешительный вывод – для хорошей суммы неустойки следует, в первую очередь, обращать внимание на суд, в котором будет рассматриваться дело.

Позиция Верховного суда относительно исключительности при занижении неустойки для участников долевого строительства стала отправной точкой для установления баланса в случае переноса сроков. В Российской Федерации отсутствует прецедентное право в полной мере, и несмотря на широкую распространенность применения судебной практики Верховного суда, его разъяснения по тем или иным вопросам нельзя признать полноценным источником права, поскольку нижестоящие суды скорее принимают во внимание позицию Верховного суда, нежели чем следуют по ней, как по четкому регламенту. Таким образом, нам видится, что данный пробел законодательства, касающийся снижения судами неустойки, необходимо восполнить.

Хотелось бы уделить отдельное внимание вопросу переноса срока сдачи объекта строительства. Портал Единого Реестра Застройщиков располагает данными, опубликованными аналитиками, в которых значится неутешительная цифра – за 2018 год 60% застройщиков не сдали свой объект в срок. Как указывалось выше, срыв сроков представляется двоякой ситуацией, поскольку не всегда играет роль именно недобросовестное поведение застройщика, а другая сторона правоотношений – участники долевого строительства, едва ли окажутся в выгодной позиции, если воспользуются правом на односторонний отказ от договора в силу нарушения сроков сдачи объекта.

Немаловажно отметить тот самый п. 3 ст. 6 214-ФЗ, позволяющий застройщику переносить сроки. Для согласования нового порядка сдачи объекта застройщиком направляется дополнительное соглашение к договору об участии в долевом строительстве в адрес дольщика, в котором обозначается новый срок и согласие участника на отказ от претензий, связанных с переносом сроков. В случае подписания такого соглашения, участник утрачивает право требовать неустойку, поскольку дополнительное соглашение вносит изменения в существенное условие договора. Из этого следует, что данный выбор возлагается сугубо на участника – он вправе либо пойти навстречу застройщику и отказаться от претензий о сроке, либо не подписывать дополнительное соглашение и обратиться в суд для взыскания неустойки.

Перенос срока сдачи объекта крайне распространенная проблема, особенно с учетом факта возможности для застройщика переносить срок в неограниченном количестве. На наш взгляд, при рассмотрении данного аспекта законодательства крайне важно соблюсти баланс интересов сторон. Нельзя полностью ограничить застройщика в возможности сдвинуть срок, поскольку такой порядок может повлечь за собой массу трудностей – вплоть до полной остановки стройки и возврату денежных средств дольщикам. Однако подобная вольность в неограниченном переносе сроков так же не представляется разумной. Застройщик, вступая в правоотношения в сфере долевого строительства, как предприниматель, должен понимать и по возможности предусматривать все существующие риски, тесно связанные со строительством. Как показывает практика, при банкротстве застройщиков нередко выясняется, что компания изначально не собиралась сдавать свой объект в срок, пользуясь законным правом его переносить – подобные действия прямо свидетельствуют о недобросовестности застройщика.

Как нам видится, возможность переноса срока сдачи объекта в количестве трех будет достаточно на практике. Во-первых, участники будут охотнее соглашаться на дополнительное соглашение, поскольку будут установлены четкие законные рамки переносов, за которые застройщик не сможет выйти. Во-вторых, у застройщиков положение хоть и усложнится, но появится дополнительный стимул к ускорению процесса стройки, а также для предоставления более достоверной информации в процессе рекламы строительства еще до заключения договоров.

В данном случае дополнительное соглашение выступает компромиссом – дольщики соглашаются не требовать неустойку и позволить застройщику сдвинуть срок, а застройщик получает больше времени для того, чтобы сдать объект. Разумеется, полностью искоренить проблему переноса сроков невозможно – фактов, прямо влияющих на стройку, чрезмерно много, но подобная диспозиция, на наш взгляд, позволит уравновесить ситуацию при возникновении надобности в переносе сроков без привлечения суда.

1. *Отсутствие законодательного определения понятия «участник долевого строительства».*

В отличие от понятия «застройщик», которое раскрыто в законодательстве детально таким образом, чтобы охватить все сферы деятельности субъекта, определение «участник долевого строительства» не предусмотрено действующими положениями. На наш взгляд, это является упущением, поскольку легально закрепленное понятие дает четкое видение статуса субъекта и его положения в нынешних правоотношениях.

Данный законодательный пробел представляется скорее теоретической проблемой, однако, на наш взгляд, при верном законодательном определении субъекта, можно избежать некоторые практические трудности. Отсутствие легального понятия субъекта приводит к путанице среди лиц, заинтересованных в отношениях в сфере долевого строительства, что сказывается на их последующих действиях и решениях. Законодательные нормы не всегда понятны рядовым потребителям, и дефиниция «участник долевого строительства» призвана помочь гражданам более явно осознавать свой статус.

В настоящее время участниками (дольщиками) долевого строительства могут выступать физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели как зарегистрированные, так и без регистрации, иностранные лица и лица без гражданства. Для такого обширного круга субъектов действительно необходимо четкое обозначение, во-первых, их количества, а во-вторых, их прав, обязанностей, и места в указанных правоотношениях.

До недавнего времени существовал Приказ Минстроя РФ от 12.08.2016 № 560/ПР, который в настоящий момент утратил силу. Данный приказ определял критерии граждан – участников долевого строительства, пострадавших от неправомерных действий застройщиков, что привело к утрате денежный средств и нарушению их прав. В документе несмотря на то, что он был полностью посвящен участникам долевого строительства, так же отсутствовала дефиниция дольщикам.

Таким образом, предлагаем дополнить ст. 2 214-ФЗ еще одним основным понятием – легальным определением участника долевого строительства.

1. *Заключение договора об участии в долевом строительстве лицом, обладающим статусом индивидуального предпринимателя, либо не обладающим таким статусом, но занимающимся соответствующей деятельностью – от физического лица.*

Хотелось бы еще раз обозначить позицию Верховного Суда, изложенную в Определении № 18-КГ21-110-К4 от 26 октября касательно участия лиц, обладающих статусом индивидуального предпринимателя, но заключающих договор об участии в долевом строительстве, как физическое лицо.

По действующему законодательству индивидуальные предприниматели при покупке жилья путем заключения договора об участии в долевом строительстве не обязаны указывать свой статус. Индивидуальные предприниматели могут заключить договор как в статусе индивидуального предпринимателя, так и в статусе физического лица в случае, если цель приобретения жилья не связана с коммерческой деятельностью.

Проблематичностью данного вопроса выступает тот факт, что на практике представляется сложным отграничить у субъекта истинную потребительскую цель от предпринимательской, что касается не только правоотношений в сфере долевого строительства. С точки зрения законодательства вопрос важен, поскольку нормы о защите прав потребителей разнятся с нормами о предпринимательских отношениях, и на практике существуют объективные злоупотребления со стороны индивидуальных предпринимателей при заключении договоров. Так, заказчик, выступая в роли физического лица, имеет право на взыскивание высокой неустойки по законодательству о правах потребителей, в то время как сфера предпринимательских правоотношений регулируется ГК РФ и на практике не предоставляет субъектам такой возможности в соразмерных масштабах. Те же правила о применении обязательств, связанных с правоотношениями в предпринимательской деятельности, распространяются и на лиц, не обладающих статусом индивидуальных предпринимателей, однако занимающихся деятельностью, характер которой указывает на извлечение дохода. Из диспозиции закона мы видим, что для применения обязательств, связанных с правоотношениями в предпринимательской деятельности, лицу не обязательно иметь регистрацию индивидуального предпринимателя – характер деятельности, предусматривающий систематическое извлечение дохода, является достаточным критерием для неприменения законодательства о защите прав потребителей.

Данный факт порождает проблему, выраженную существовании предпринимателей, приобретающих на праве физического лица недвижимость по договору об участии о долевом строительстве, чтобы в последствие использовать объект в коммерческих целях, в то же время обладая всеми теми правами на защиту, предусмотренными законодательством о правах потребителей. Исходя из постановления Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 8 мая 2015 г. по делу № А78-10058/2014, можно выделить ряд признаков, указывающих на недобросовестность субъекта индивидуального предпринимателя, гражданина-участника долевого строительства: объекты недвижимости принадлежат гражданину на праве собственности непродолжительное время; вступление в правоотношения в сфере участия в долевом строительстве, а также в другие сферы правоотношений, связанных с приобретением жилья, на систематической основе.

Разумеется, сугубо ограничить граждан в сфере свободы договора условием обязательного обозначения статуса индивидуального предпринимателя не представляется разумным и справедливым, поскольку не все предприниматели приобретают квартиру, как физическое лицо, только в обход законодательных положений о предпринимательских отношениях. Однако, как нам видится, указание статуса индивидуального предпринимателя при заключении договора, а также обозначение обязательного условия договора, в котором будет значиться запрет на осуществление предпринимательской деятельности в отношении приобретаемого имущества, не должно ограничить добросовестных лиц, обладающих статусом индивидуального предпринимателя, в их праве на покупку жилья.

Таким образом, при соблюдении данного условия, индивидуальные предприниматели смогут пользоваться защитой прав потребителей – выступая в роли покупателя, как физическое лицо, а также не будут злоупотреблять так называемым «потребительским экстремизмом», приобретая жилое или нежилое помещение в предпринимательских целях.

1. *Негативные последствия применения счетов эскроу при расчете по договору об участии в долевом строительстве.*

Если рассмотреть нововведения с точки зрения рынка недвижимости, то очевидным проблемным вопросом, на наш взгляд, является увеличение стоимости жилья. Как показывает статистика, за год цена на новостройки выросла в среднем на 8,7%[[57]](#footnote-57), а предложение объектов недвижимости снизилось. Поскольку не все строительные организации обладают возможностью возвести недвижимость за свои деньги, а порядок привлечения денежных средств напрямую от дольщиков по общему правилу уже упразднён, строительные организации обращаются в банки за целевым кредитом. Положения ст. 819 ГК РФ применяются к порядку предоставления банком денежных средств застройщику по кредитному договору и указывают на обязанность помимо возврата денежной суммы, уплатить проценты за пользования ею и произвести иные платежи, связанные с предоставлением кредита[[58]](#footnote-58). То есть, возведение недвижимости за счет кредита от банка выходит для застройщиков дороже, чем строительство ранее. В связи с понижением количества организаций, обладающих возможностью либо самостоятельно возвести недвижимость, либо при помощи целевого кредита, происходит уменьшение конкуренции на рынке, следовательно, возникает неизбежный рост цен на жилье.

После введения в оборот счетов эскроу как обязательного элемента механизма оплаты договора долевого участия, не только дольщики оказались в более выигрышной позиции – банкам такое нововведение принесло так же немало пользы. Например, в случае приобретения ипотечного кредита будущим дольщиком в том же банке, в котором застройщик берет целевой кредит, банк получает проценты как за ипотечный кредит покупателя, так и за целевой кредит застройщика. После оплаты договора долевого участия дольщиком, денежные средства переносятся на счет эскроу, открытый в том же банке, при этом оплата процентов продолжает производиться как участником, так и застройщиком. Таким образом банк имеет маржу сразу по трем основаниям, в то время как застройщик несет большие убытки, чем ранее, и находится под полным контролем банка. К сожалению, именно недобросовестные действия застройщиков и привели к ужесточению законодательства, и мы соглашаемся с такими методами в части повышенной защиты прав участников, но то, как эти меры отражаются на рынке недвижимости, нельзя назвать позитивным течением в настоящий момент.

К сожалению, скорректировать данный вопрос с точки зрения правовых норм не представляется возможным, поскольку законодательное регулирование данной сферы напрямую вмешается в законы рынка, по которым застройщики обладают правом устанавливать соответствующие реалиям цены на первичную недвижимость, дабы покрыть свои риски. Кроме того, тенденция роста цен обусловлена и многими другими факторами: экономической обстановкой как в стране, так и в мире, инфляцией, а также естественным ростом цен.

На наш взгляд, с точки зрения не законодательства, но практики - самым оптимальным решением обозначенной проблемы выступает понижение кредитной ставки для строительных компаний. Если взять в качестве примера страну запада – Чехию, то на февраль 2021 года процентная ставка по целевому кредиту составила всего 4.03%[[59]](#footnote-59). Сравнивая указанные цифры с показателями в России складывается не радужный вывод – в «Тинькофф банке» процентная ставка составляет 8,9%[[60]](#footnote-60). Исходя из представленных данных мы видим, что разница между показателями составляет более чем в два раза.

В настоящий момент законодательство уже нацелено на усовершенствование нового механизма, отразив свое намерение в п. 20 и п. 21 Постановлении Правительства РФ от 30 декабря 2018 г. № 1764 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным в 2019 - 2024 годах субъектам малого и среднего предпринимательства по льготной ставке", и в качестве начальной ступени к стабилизации рынка недвижимости данная мера выглядит весьма положительно.

Хотелось бы отметить еще одну проблему, связанную со страхованием средств участников, размещенных на счете эскроу. Так, в силу ст. 13.2 Федерального закона «О страховании вкладов в банках Российской Федерации», возмещение по договору счета эскроу, открытого для расчетов по договору участия в долевом строительстве, выплачивается в 100% размере, однако не более 10 млн. рублей[[61]](#footnote-61). По статистическим данным, предоставленным риэлтерской компании «Метриум», средняя стоимость 1 кв. м. в массовых новостройках увеличилась на 5%, хотя еще в январе 2022 года была на 20 тыс. руб. дешевле. С учетом уже существующих цен на недвижимость, а также при условии их последующего повышения, указанная сумма, на наш взгляд, не является достаточной. Мы считаем допустимым поднять сумму до 15 млн. руб., дабы обезопасить участников от сопутствующих рисков при покупке жилья дороже, чем в заявленной законом сумме.

Подводя итоги главы можно отметить следующее: обязанность оплаты цены договора об участия в долевом строительстве с использованием эскроу счетов стала настоящим прорывом в тенденции ухода от привычной модели долевого строительства к той, которая обширно практикуется странами запада. На настоящий момент существует два вида обеспечения застройщиком своих обязательств: путем залога земельного участка и путем оплаты через эскроу счет. Возможность использования права на обеспечение обязательств залогом предусмотрено в законодательно закрепленных случаях, и по общему правилу долевое строительство, все же, вращается вокруг использования эскроу счета. Законодательство о долевом строительстве, несмотря на уже существующий прогресс, все еще нуждается в доработке, поскольку некоторые законодательные пробелы могут повлечь практические трудности.

# Заключение

Резюмируя проведенное нами исследование правоотношений в области долевого строительства, договора об участии в долевом строительстве, субъектного состава, способов обеспечения обязательств по договору и актуальных практических и теоретических проблем, надлежит сделать ряд обобщающих выводов, позволяющих более четко представить механизм долевого строительства.

1) По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется возвести недвижимость на средства, уплаченные гражданами-участниками долевого строительства, с целью последующей передачи объекта строительства дольщикам. Договор обладает всеми признаками гражданско-правовой сделки, поскольку в нем четко определен предмет, обозначены существенные условия с возможностью предусмотрения дополнительных, определены права и обязанности сторон, предусмотрена письменная форма и обязательная государственная регистрация. Участие в долевом строительстве важный и сложный инструмент, позволяющий гражданам реализовывать свое конституционное право на приобретение жилья безопасным, законодательно защищенным путем.

2) Договор участия в долевом строительстве имеет специфическую для себя правовую природу, которая вплоть до настоящего времени подвержена дискуссиям в юридической литературе. Некоторые цивилисты выделяют сделку, как совершенную путем заключения публичного договора, другие – договора о присоединении, третьи – как самостоятельный вид гражданско-правовых договоров. В настоящий момент отсутствует законодательное закрепление определенного вида договора применительно к договору об участии в долевом строительстве, таким образом, мы соглашаемся с мнением о том, что данные сделки надлежит выделять, как самостоятельный вид гражданско-правовых соглашений.

3) Субъектный состав правоотношений в сфере долевого строительства комплексный и разнообразный, включающий в себя как субъектов частного права, так и субъектов публичного права. Участники долевого строительства – физические, юридические лица, индивидуальные предприниматели, иностранные граждане и лица без гражданства являются наименее защищенной стороной в правоотношениях, поэтому ныне действующее законодательство должно быть направлено, в первую очередь, на обеспечение их законных прав и интересов при совершении ими сделки.

4) Для обеспечения гарантий прав граждан, застройщики обязаны выбрать один из существующих способов обеспечения своих обязательств по договору – путем залога земельного участка, либо путем расчета через эскроу счет. В настоящее время преимущественно используется второй вариант, однако застройщики обладают правом прибегнуть к способу обеспечения залогом в определенных законом ситуациях.

5) Законодательная реформа, предусматривающая обязательное использование счетов эскроу при расчете по договору об участии в долевом строительстве, имеет преимущественно позитивные последствия. Целью реформы являлось повышение уровня правовой защиты граждан, вступающих в долевое строительство, и как нам видится на настоящий момент, эта цель была достигнута. Негативные последствия также имеют место быть – повышение цен на жилье и сокращение конкуренции на рынке недвижимости, что неизбежно отражается на спросе и предложении.

На основании проведенного исследования, нам бы хотелось предложить следующие дополнения к ныне действующему законодательству:

 1) Дополнить статью 333 Гражданского кодекса Российской Федерации следующим положением: если обязательство нарушено лицом, осуществляющим деятельность по строительству (созданию) многоквартирного дома или иного объекта недвижимости на средства, полученные путем привлечения денежных средств граждан, суд вправе уменьшить неустойку не более, чем на 20% от суммы полагающейся неустойки, рассчитанной в соответствии с положениями статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве».

 2) Законодательно закрепить позицию Верховного Суда, отраженную в п. 9 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом ВС РФ 19 июля 2017 г следующим образом: дополнить статью 6 214-ФЗ следующим пунктом под номером 4: в случае наступления обстоятельств, возникших не по воле одной из сторон, которые нельзя было предвидеть или избежать, повлекших за собой нарушение срока сдачи объекта строительства, бремя доказывания наличия таких обстоятельств в судебном разбирательстве возлагается на застройщика.

3) Дополнить пункт 2 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве» следующим положением: в случае изменения ставки рефинансирования в период течения просрочки по исполнению обязательств, предусмотренных договором об участии в долевом строительстве, для верного определения размера неустойки (пени) ставка рефинансирования должна определяться днем окончания срока, предусмотренного договором об участии в долевом строительстве – датой, когда застройщик обязался передать объект долевого строительства участнику долевого строительства.

4) Дополнить пункт 3 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве» следующим положением: в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик имеет право не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить соответствующую информацию и предложение об изменении договора не более чем три раза за весь период строительства.

5) Дополнить статью 2 Федерального закона от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве» пунктом 2 следующего содержания: участником долевого строительства могут выступать – физические лица, юридические лица, индивидуальные предприниматели, иностранные граждане, а также лица без гражданства, обязующиеся в соответствии с договором об участии в долевом строительстве передать застройщику денежные средства для возведения объекта долевого строительства с последующей его передачей участникам.

6) Дополнить статью 4 Федерального закона от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве» подпунктом 4.7 пункта 4 следующим положением: в случае, если договор об участии в долевом строительстве заключается лицом, имеющим статус индивидуального предпринимателя, в качестве обязательного условия договора будет выступать обозначение такого статуса, а также отказ от намерения использовать объект долевого строительства в коммерческих целях. Для индивидуальных предпринимателей, приобретающих объекты долевого строительства без последующего их использования в коммерческих целях, применяются положения о защите прав потребителей.

7) Изменить сумму возмещения по договору счета эскроу, открытого для расчетов по договору участия в долевом строительстве, предусмотренную статьей 13.2 Федерального закона «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» с 10 миллионов рублей на 15 миллионов рублей.

Важность исследуемых нами правоотношений сложно переоценить, поскольку участие в долевом строительстве, в настоящий момент, является удобным и надежным способом приобретения жилья для граждан за относительно невысокую стоимость. Вынесенные предложения по изменению и уточнению действующего законодательства, на наш взгляд, помогут усовершенствовать правовой механизм участия в долевом строительстве путем учета баланса интересов между всеми сторонами правоотношений.

# Список использованных источников

**Список использованных нормативных правовых актов**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая [Электронный ресурс] : федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ – (ред. от 21.12.2021 г.). – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
3. . Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая [Электронный ресурс] : федеральный закон от 26 января 1994 г. № 14-ФЗ – (ред. от 01.07.2021 г.). – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ – (ред. от 30.12.2021 г.). – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
5. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон 29 декабря 2004 года N 188-ФЗ – (в ред. от 30.12.2021) – СПС «Консультант Плюс».
6. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ – (ред. от 30.12.2021 г.) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
7. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ – (ред. от 30.01.2021) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
8. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений [Электронный ресурс] : федеральный закон от 25 февраля 1999 № 39-ФЗ – (ред. от 08.12.2020 г. ) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
9. Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве [Электронный ресурс] : пост. Правительства РФ от 18.06.2018 № 697. – (ред. от 16.05.2019 г.) – Режим доступа: : СПС «Консультант Плюс».
10. 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 [Электронный ресурс] : федеральный закон от 29 июля 2017 №218-ФЗ – (ред. от 30.12.2021 г.) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
11. О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г. [Электронный ресурс] : пост. Правительства РФ от 22.04.2019 г. № 480. – Режим доступа: : СПС «Консультант Плюс».
12. О страховании вкладов в банках Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 23 декабря 2003 № 177-ФЗ – (ред. от 20.07.2020 г.) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
13. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс] : федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ – (ред. от 30.04.2021 г.) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
14. О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : федеральный закон от 26 октября 2002 № 127-ФЗ – (ред. от 30.12.2021 г.) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
15. О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях [Электронный ресурс] : федеральный закон от 02 июля 2010 № 151-ФЗ – (ред. от 06.12.2021 г.) – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
16. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" [Электронный ресурс] : федеральный закон от 8 марта 2015 № 42-ФЗ – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
17. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный закон от 29.12.2020 № 478-ФЗ – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».

**Список использованных актов судебных органов**

1. Определение Верховного Суда РФ от 5 сентября 2017 г. № 78-КГ17-67. –Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
2. Определение Верховного Суда РФ от 09 октября 2007 г.№ 78-В07-34. –Режим доступа : https://dogovor-urist.ru/судебная\_практика/дело/78-в07-34.
3. Определение Верховного Суда РФ от 5 сентября 2017 г. № 78-КГ17-67. –Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
4. Определение Верховного Суда РФ от 26 октября 2021 г. № 18-КГ21-110-К4. – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
5. Определение Верховного Суда РФ от 14 февраля 2019 г. № 308-ЭС18-15980. – Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».
6. О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда от 25.12.2018 № 49. – Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
7. Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным в 2019 - 2024 годах субъектам малого и среднего предпринимательства по льготной ставке [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 30 декабря 2018 г. № 1764. – Режим доступа: СПС «Гарант».
8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 13962/12. – Режим доступа : http://arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id\_casedoc=1\_1\_a3104a62-7f1f-437a-934f-1f00c7bee58c.
9. Решение Люберецкого городского суда от 8 октября 2020 г. № 2-6096/2020. – Режим доступа : https://sudact.ru/regular/doc/8CFnkPaUcnJu/
10. Решение Мордовского районного суда от 17 июля 2020 г. № 2-145/2020. – Режим доступа : https://sudact.ru/regular/doc/YfP2j8bKylZr/
11. Решение Ленинского районного суда от 28 января 2019 г. № 2-267/2019. – Режим доступа : https://sudact.ru/regular/doc/cLT2oCUTvKxO/.
12. Решение Якутского районного суда от 23 октября 2017 г. № 2-8575/2017. – Режим доступа : https://sudact.ru/regular/doc/pAmmPLahsY6V/.
13. Апелляционное определение Московского городского суда от 20 июля 2017 г. по делу № 33-27903/2017. – Режим доступа : СПС «Гарант».
14. Апелляционное определение Московского городского суда от 26 мая 2017 по делу № 33-18972/2017. – Режим доступа : СПС «Гарант».
15. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 8 мая 2015 г. по делу № А78-10058/2014. – Режим доступа : http://taxpravo.ru/sudebnie\_dela/statya-363573-postanovlenie\_arbitrajnogo\_suda\_vostochno\_sibirskogo\_okruga\_ot\_08052015\_g\_\_a78\_10058\_2014.

**Список использованной литературы**

1. Витрянский, В.В. Специальные договорные конструкции в условиях реформирования гражданского законодательства // Хозяйство и право. – 2011. – № 10.
2. Майборда, Т. Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья : дис. ... канд. юр. наук : / Т. Ю. Майборда. – Екатеринбург., 2007. – 169 с.
3. Калашникова, Г. А. Публичный договор : дис. ... канд. юр. наук : / Г. А. Калашникова – Москва., 2002. – 207 с.
4. Кузнецов, А.П. Тенденции правового развития долевого строительства // Правовые вопросы недвижимости. – 2017. – № 2.
5. Пахаруков, А. А., Белоусов, В. Н. Субъективные права и обязанности застройщика // Вестник ИрГТУ. – 2014. – № 6 (77).
6. Лисина, Я. Квартиры дольщиков перепродали другим покупателям в Иркутске. // Irk.kp.ru: ежедн. интернет-изд. – URL: https://www.irk.kp.ru/daily/26517/3534063/ (дата публикации: 15.04.16, дата обращения: 26.02.2022).
7. Ерохина, М.Г. Новое в законодательстве: счета эскроу. // Вестник Московского государственного областного университета. – 2018. – №1.
8. Ерохина, М. Г. Новое в законодательстве: счета эскроу // Власть Закона. – 2018. – № 4 (20).
9. Василевская, Л. Ю. Договор счета эскроу: проблемы правовой квалификации // Российский юридический журнал. – 2016. – № 2.
10. Трапезников, В. А. // Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иный объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». – Проспект. - 2020. - №2.

**Список использованных информационных ресурсов**

1. Кокова, В.С., Гонгало, Ю.Б. Особенности применения арбитражными судами главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации. [Электронный ресурс] : https://ekaterinburg.arbitr.ru – Режим доступа : https://ekaterinburg.arbitr.ru/files/userfiles/CT/pr14.htm.
2. Регистрация договора участия в долевом строительстве [Электронный ресурс] : https://rosreestr.gov.ru – Режим доступа : https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/registratsiya-dogovora-uchastiya-v-dolevom-stroitelstve/.
3. Фонд развития территорий [Электронный ресурс] : – Режим доступа : https://фонд214.рф.
4. Ляпунов, К. Придавленные лофтом. Смогут ли обманутые дольщики Red Development вернуть свои деньги? [Электронный ресурс] : https://lenta.ru – Режим доступа : https://lenta.ru/articles/2019/03/21/red\_development/.
5. Сайт недвижимости Петербурга и области: [Электронный ресурс] : –Режим доступа : https://spb.restate.ru/graph/.
6. Credit Suisse official website [Электронный ресурс] : – Режим доступа : https://www.credit-suisse.com/cz/en.html.
7. Официальный сайт Тинькофф Банк [Электронный ресурс] : – Режим доступа : https://www.tinkoff.ru/cards/debit-cards/tinkoff-black/.

**Аннотация к выпускной квалификационной работе на тему: «Правовое регулирование долевого строительства».**

**Ключевые слова**: участие в долевом строительстве, застройщик, объект строительства, договор, законодательство, обязательства, счет эскроу, участник долевого строительства, реформа.

Практическая ценность работы заключается в актуальности темы исследования, поскольку механизм приобретения жилья путем заключения договора об участии в долевом строительстве является одним из самых популярных способов в настоящий момент. Поскольку право на жилище, предусмотренное Конституцией Российской Федерации, относится к одним из социальных и экономических прав человека, строительной отрасли присуща исключительная значимость в решении государственных задач, связанных с социальной политикой государства. Так, именно путем строительства объектов недвижимости создаются благоприятные условия для жизнедеятельности населения, в первую очередь, путем обеспечения граждан жильем.

Объект исследования работы - отношения в сфере участия в долевом строительстве объектов недвижимости, регулируемые действующим законодательством Российской Федерации.

Предмет исследования – договор участия в долевом строительстве, его существенные условия, а также законодательство, регулирующее отношения, возникающие на основании данного договора.

Целью исследования является рассмотрение существенных условий договора участия в долевом строительстве и выявление проблем законодательного регулирования данного вида договоров.

Методологическую основу исследования составили общенаучный, логический, исторический, системно-структурный и сравнительно-правовой методы.

Данная исследовательская работа состоит из введения, двух глав, пяти разделов и заключения. Для написания работы использовалось 49 источников.

**Abstract to the final qualifying work on the topic: "Legal regulation of shared-equity construction".**

**Keywords:** participation in shared-equity construction, developer, construction object, contract, legislation, obligations, escrow account, participant in shared-equity construction, reform.

The practical value of the work lies in the relevance of the research topic, since the mechanism of acquiring housing by concluding an agreement on participation in shared-equity construction is one of the most popular methods at the moment. Since the right to housing provided for by the Constitution of the Russian Federation belongs to one of the social and economic human rights, the construction industry is of exceptional importance in solving state tasks related to the social policy of the state. Thus, it is through the construction of real estate objects that favorable conditions are created for the life of the population, primarily by providing citizens with housing.

The object of the research is the relations in the field of participation in the shared construction of real estate objects regulated by the current legislation of the Russian Federation.

The subject of the study is a contract of participation in shared–equity construction, its essential conditions, as well as legislation regulating relations arising on the basis of this contract.

The purpose of the study is to consider the essential terms of the contract of participation in shared-equity construction and identify problems of legislative regulation of this type of contracts.

The methodological basis of the study was made up of general scientific, logical, historical, system-structural and comparative legal methods.

This research paper consists of an introduction, two chapters, five sections and a conclusion. 49 sources were used to write the work.

1. Ч.1. ст. 4, Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесения изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». [↑](#footnote-ref-1)
2. Ст. 423, Гражданский кодекс Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-2)
3. Ст. 426, Гражданский кодекс Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-3)
4. Витрянский, В.В. Специальные договорные конструкции в условиях реформирования гражданского законодательства // Хозяйство и право. – 2011. – № 10. [↑](#footnote-ref-4)
5. П. 69, Федеральный закон "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" от 08.03.2015 № 42-ФЗ. [↑](#footnote-ref-5)
6. https://center-bereg.ru/b6560.html [↑](#footnote-ref-6)
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора". [↑](#footnote-ref-7)
8. Майборда, Т. Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья : дис. ... канд. юр. наук : / Т. Ю. Майборда. – Екатеринбург., 2007. – 169 с. [↑](#footnote-ref-8)
9. П. 1 ст. 437, Гражданский кодекс Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-9)
10. Калашникова, Г. А. Публичный договор : дис. ... канд. юр. наук : / Г. А. Калашникова – Москва., 2002. – 207 с. [↑](#footnote-ref-10)
11. https://sudact.ru/regular/doc/pAmmPLahsY6V/ [↑](#footnote-ref-11)
12. https://dogovor-urist.ru/судебная\_практика/дело/78-в07-34/ [↑](#footnote-ref-12)
13. П. 2 ст. 428, Гражданский кодекс Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-13)
14. Ст. 4, Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». [↑](#footnote-ref-14)
15. Абз. 1, ст. 4, Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». [↑](#footnote-ref-15)
16. Абз 2 ст. 4, Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». [↑](#footnote-ref-16)
17. Определение Верховного Суда РФ от 5 сентября 2017 г. № 78-КГ17-67. [↑](#footnote-ref-17)
18. https://ekaterinburg.arbitr.ru/files/userfiles/CT/pr14.htm [↑](#footnote-ref-18)
19. Ст. 433, Гражданский кодекс Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-19)
20. Ч. 2 ст. 48., Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". [↑](#footnote-ref-20)
21. https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/registratsiya-dogovora-uchastiya-v-dolevom-stroitelstve/ [↑](#footnote-ref-21)
22. https://фонд214.рф [↑](#footnote-ref-22)
23. Кузнецов А.П. Тенденции правового развития долевого строительства // Правовые вопросы недвижимости. – 2017. – № 2. [↑](#footnote-ref-23)
24. https://cyberleninka.ru/article/n/subekty-rossiyskogo-prava [↑](#footnote-ref-24)
25. Ст. 55, Градостроительный кодекс Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-25)
26. Ч. 1., ст. 2, Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ. [↑](#footnote-ref-26)
27. Ч. 1., ст. 23.1, Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ. [↑](#footnote-ref-27)
28. Ст. 3.2., Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ. [↑](#footnote-ref-28)
29. Ст. 123.1, 123.2., Жилищный кодекс Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-29)
30. Ст. 110, ч. 3., Жилищный кодекс Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-30)
31. П. 1 ст. 37, Гражданский кодекс Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-31)
32. П.1 ст. 28, Гражданский кодекс Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-32)
33. https://vsrf.ru/lk/practice/cases/11209854#11209854 [↑](#footnote-ref-33)
34. Ч. 1., ч. 3. ст. 1, Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". [↑](#footnote-ref-34)
35. Ч. 1, 2, 4 ст. 4, Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 08.12.2020) "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений". [↑](#footnote-ref-35)
36. Ч. 1 ст. 23, Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". [↑](#footnote-ref-36)
37. Ч.1, ч.6 ст. 23. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 №214-ФЗ. [↑](#footnote-ref-37)
38. Постановление Правительства РФ от 18.06.2018 № 697 (ред. от 16.05.2019) «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве». [↑](#footnote-ref-38)
39. Ст. 3, 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" от 29.07.2017 №218-ФЗ. [↑](#footnote-ref-39)
40. Ч. 3, Постановление Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480 “О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.”. [↑](#footnote-ref-40)
41. Пахаруков, А. А., Белоусов, В. Н. Субъективные права и обязанности застройщика // Вестник ИрГТУ. – 2014. – № 6 (77). [↑](#footnote-ref-41)
42. https://lenta.ru/articles/2019/03/21/red\_development/ [↑](#footnote-ref-42)
43. Лисина Я. Квартиры дольщиков перепродали другим покупателям в Иркутске. // Irk.kp.ru: ежедн. интернет-изд. – URL: https://www.irk.kp.ru/daily/26517/3534063/ (дата публикации: 15.04.16). [↑](#footnote-ref-43)
44. https://volga.news/article/409000.html [↑](#footnote-ref-44)
45. Ерохина М.Г. Новое в законодательстве: счета эскроу. // Вестник Московского государственного областного университета. 2018. №1. [↑](#footnote-ref-45)
46. Василевская Л. Ю. Договор счета эскроу: проблемы правовой квалификации // Российский юридический журнал. 2016. № 2. [↑](#footnote-ref-46)
47. Ерохина М. Г. Новое в законодательстве: счета эскроу // Власть Закона. 2018. № 4 (20). [↑](#footnote-ref-47)
48. Ч. 1, п. 1.1 ст. 9, Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ. [↑](#footnote-ref-48)
49. Ч. 3, ст. 13.2, Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ (ред. от 20.07.2020) "О страховании вкладов в банках Российской Федерации". [↑](#footnote-ref-49)
50. Трапезников В. А. // Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иный объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». – Проспект. - 2020. - №2. [↑](#footnote-ref-50)
51. https://sudact.ru/regular/doc/cLT2oCUTvKxO/ [↑](#footnote-ref-51)
52. https://sudact.ru/regular/doc/8CFnkPaUcnJu/ [↑](#footnote-ref-52)
53. https://sudact.ru/regular/doc/YfP2j8bKylZr/ [↑](#footnote-ref-53)
54. https://base.garant.ru/71724798/#p\_173 [↑](#footnote-ref-54)
55. https://base.garant.ru/302193328/ [↑](#footnote-ref-55)
56. https://base.garant.ru/149142454 [↑](#footnote-ref-56)
57. Сайт недвижимости Петербурга и области: [Электронный ресурс] : - Режим доступа: https://spb.restate.ru/graph/. [↑](#footnote-ref-57)
58. П. 1 ст. 819, Гражданский кодекс Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-58)
59. Credit Suisse official website [Электронный ресурс] : - Режим доступа: https://www.credit-suisse.com/cz/en.html [↑](#footnote-ref-59)
60. Официальный сайт Тинькофф Банк [Электронный ресурс] : - Режим доступа: https://www.tinkoff.ru/cards/debit-cards/tinkoff-black/ [↑](#footnote-ref-60)
61. Ст.12.1, Федеральный закон от 23.12.2003 №177-ФЗ (ред. от 07.04.2020) «О страховании вкладов в банках Российской Федерации». [↑](#footnote-ref-61)