

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

**Договор участия в долевом строительстве: проблемы теории и
практики**

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

магистранта 3 курса 363 группы
направления подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»
юридического факультета
Гусевой Алины Максимовны

Научный руководитель
доцент кафедры гражданского
права и процесса
к.ю.н., доцент

И.М.Конобеевская

Заведующий кафедрой
гражданского права и процесса
к.ю.н., доцент

Е.Н. Тогузаева

Саратов 2023

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы магистерской работы обусловлена тем, что в Стратегии развития жилищной сферы РФ на период до 2025 года, опубликованной Минстроем России, установлено, что повышение доступности жилья являются ключевой задачей Стратегии.

В процессе осуществления деятельности по поводу организации, финансирования и обеспечения строительства объектов недвижимого имущества складываются договорные отношения, требующие правового регулирования. Такие отношения регулируются нормами различных отраслей российского права: гражданского, жилищного, градостроительного, земельного, административного, и др.

В системе правового регулирования договор участия в долевом строительстве занимает самостоятельное место. Формирование договора участия в долевом строительстве происходило в течение продолжительного периода времени. На современном этапе времени законодательство в области долевого строительства развито на достаточно высоком уровне, однако, отдельные вопросы правового регулирования требуют более детальной проработки и дальнейшего улучшения.

Долевое участие в строительстве содержит в себе определенные риски. Договор участия в долевом строительстве, несмотря на все нормативные правовые акты, принятые в связи с появлением института долевого строительства, все же не в полной мере защищает интересы участника долевого строительства. Таким образом, договор участия в долевом строительстве можно назвать не только актуальным, но и достаточно проблемным вопросом, достойным подробного изучения.

Степень научной разработанности проблемы. Договор участия в долевом строительстве - сложная правовая конструкция, в юридической литературе можно найти большое количество научных работ, посвященных его изучению. Анализу правовой природы и регулирования договора участия

в долевом строительстве в России посвящены работы таких представителей современной науки, как М. И Брагинский, А. Г. Карапетов, А. Р. Кирсанов, П. В. Крашенинников, И. Б. Новицкий, Л. А. Новоселова, Е. А. Суханов. Ученые уделили внимание изучению теоретических вопросов договора участия в долевом строительстве.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие из договора участия в долевом строительстве.

Предметом исследования являются нормы гражданского, градостроительного и иного законодательства, регулирующие отношения, возникающие из договора участия в долевом строительстве, а также судебная практика и существующие доктринальные положения о долевом строительстве.

Целью исследования является рассмотрение особенностей правового регулирования договора участия в долевом строительстве. Достижение поставленной цели предусматривает решение ряда **задач**:

1. проанализировать генезис института долевого строительства;
2. рассмотреть правовые основы долевого строительства на современном этапе;
3. определить понятие, содержание и существенные условия договора участия в долевом строительстве;
4. рассмотреть законодательную возможность заключения, изменения, расторжения договора участия в долевом строительстве;
5. сформулировать выводы и предложения по теме исследования.

Методологическая основа. В качестве методологической основы выпускной квалификационной работы применялись общенаучные методы познания (сравнение, восхождение от абстрактного к конкретному, анализ, синтез, индукция, дедукция, обобщение, классификация, абстрагирование), частнонаучные методы (формально-юридический, сравнительно-правовой, метод толкования норм права, догматический), междисциплинарный метод формализации.

Нормативно-правовую базу исследования составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации и иные нормативные акты.

Эмпирическую базу исследования составляют материалы судебной и иной правоприменительной практики, данные официальной статистики и иная информация, содержащаяся в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети “Интернет”.

Научная новизна магистерского исследования заключается в том, что был проведён комплексный анализ договора участия в долевом строительстве. В процессе осуществления деятельности по поводу организации, финансирования и обеспечения строительства объектов недвижимого имущества складываются договорные отношения, требующие четкого правового регулирования. Исходя из этого, в научной работе указан ряд предложений, направленных на разрешение проблем, возникающих при заключении и исполнении договора участия в долевом строительстве. Полученные результаты в виде выводов, сделанных по ряду дискуссионных вопросов, касаемо теории и практики также составили новизну настоящего исследования и **выносятся на защиту:**

- Автором выявлены проблемы заключения договора долевого участия в строительстве лицом, обладающим статусом индивидуального предпринимателя. Гражданское законодательство РФ не разделяет имущество физического лица на имущество, принадлежащее ему исключительно как гражданину, и имущество, принадлежащее лицу исключительно как индивидуальному предпринимателю. Поэтому на протяжении длительного времени вопрос о том, в рамках какой деятельности учитывать при налогообложении операции по реализации ИП объекта недвижимого имущества, остаётся поводом для дискуссий специалистов и судебных разбирательств;

- В результате проведенного исследования автор пришел к заключению

о том в действующем законодательстве отсутствует определение понятия «участник долевого строительства». 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;

- Во избежание проблем, связанных с толкованием периода и расчета ставки рефинансирования, считаем необходимым выработать единый подход к определению верной ставки рефинансирования в том случае, если она изменилась в период течения просрочки. 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;

Научно-практическая значимость исследования. Практическая значимость результатов исследования заключается в возможности использования предложений и выводов, сформулированных в нём, для проведения дальнейших теоретических изысканий, так же применения их в процессе совершенствования действующего законодательства, обеспечивающего вопросы касаются договора участия в долевом строительстве.

Структура выпускной квалификационной работы обусловлена целью и задачами настоящего исследования и состоит из введения, трех глав, включающих в себя девять параграфов, заключения и списка использованных источников.

Основное содержание работы

Во введении обосновывается выбор темы магистерского исследования, ее актуальность, степень научной разработанности, определяются цели и задачи, объект и предмет исследования, излагается методологическая, теоретическая, эмпирическая база работы, доказываются ее научная новизна, теоретическая и практическая значимость, формулируются основные положения, выносимые на защиту, содержатся сведения об апробации результатов исследования и о структуре работы.

Первая глава «Теоретико-правовые основы института долевого участия в строительстве» состоит из трёх параграфов и посвящена комплексному исследованию развития института долевого участия в строительстве в России, рассмотрению понятия, признаков договора долевого участия в строительстве, а также проведен сравнительный анализ характеристик вышеуказанного договора с иными договорами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

В первом параграфе «Исторические предпосылки возникновения института долевого участия в строительстве» рассматриваются предпосылки возникновения и эволюция развития института долевого участия в строительстве. Был произведен анализ норм, сходных с современным институтом долевого участия в строительстве, приходящихся на вторую половину XX века.

Второй параграф «Сравнительная характеристика договора долевого участия в строительстве с другими гражданско-правовыми договорами» раскрывает проблемы классификации договора участия в долевом строительстве, его отличительные и схожие черты в сравнении с такими договорами, как договор купли-продажи недвижимости, договор строительного подряда.

Отмечается проблема отсутствия в Гражданском Кодексе РФ указания на то, что является предметом договора и может ли выступать им часть

многоквартирного дома или иного недвижимого объекта, ведь на практике договор долевого участия в строительстве недвижимого объекта, как правило, заключается лишь в отношении части такого объекта - например, квартиры в многоквартирном доме.

Автор разделяет мнение И.И. Харитошина относительно характерных особенностей договора участия в долевом строительстве. В данном параграфе автор выделил следующие характерные черты:

- участие особого застройщика — юридического лица любой организационно-правовой формы, привлекающего денежные средства физических и юридических лиц для финансирования строительства жилого дома или иного объекта капитального типа;
- особый предмет договора — объект долевого строительства;
- инвестиции в единственно возможной форме наличных либо безналичных денег;
- целью инвестиций выступает не извлечение прибыли, а приобретение права собственности на объект долевого строительства.

В третьем параграфе «Форма и содержание договора об участии в долевом строительстве» анализируется действующее гражданское законодательство, регламентирующее договор участия в долевом строительстве. Автором отмечается, что договор долевого участия в строительстве заключается между застройщиком и участником и определяет права и обязанности каждой стороны. Содержание договора долевого участия в строительстве может варьироваться, но обычно включает информацию о сроках, стоимости, порядке финансирования и других важных условиях. В результате проведения анализа норм действующего законодательства был сделан вывод, что договор должен быть заключен в письменной форме и подлежать государственной регистрации. Считается заключенным с момента такой регистрации. Так же современное законодательство допускает заключение договора в форме электронного

документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

Во второй главе «Порядок заключения, регистрация и прекращение договора об участии в долевом строительстве» раскрываются существенные условия договора долевого участия в строительстве, особенности его регистрации, а также основания и порядок прекращения договора.

В первом параграфе «Существенные условия договора участия в долевом строительстве» указана проблема отсутствия в современном законодательстве предельного срока передачи объекта участнику долевого строительства и обусловлена причина отсутствия необходимости их закрепления - невозможность определить единые минимальные или максимальные периоды времени, которые могут применяться при каждом случае строительства многоквартирного дома.

В результате проведения анализа норм действующего законодательства были определены существенные условия договора участия в долевом строительстве:

- об объекте строительства;
- о сроке передачи объекта участнику строительства;
- о цене сделки;
- о сроке и порядке оплаты;
- о гарантийном сроке;
- о привлечении денежных средств участника строительства;
- иные условия, указанные в ч. 5 ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ.

В данном параграфе были выделены отрицательные и положительные аспекты при заключении договора участия в долевом строительстве. Среди положительных аспектов следует отметить минимизацию рисков для лиц, приобретающих жилье, средства которых хранятся в банках на счетах эскроу; установление законодательных гарантий по обеспечению исполнения застройщиком своих обязательств; вытеснение с рынка ненадежных

застройщиков, которые не отвечают установленным законом повышенным требованиям и не могут обеспечить соблюдение прав участников строительства.

При этом рисками заключения договора участия в долевом строительстве выступают возможность повышения в будущем цены объекта строительства; риск неполучения необходимого жилья в срок, указанный в договоре, в результате недобросовестных действий застройщика. Автором выносится предложение о внесении в параграф 7 гл. 30 Гражданского кодекса Российской Федерации статьи, регламентирующие договор долевого участия в строительстве в качестве отдельного вида договора продажи недвижимости

Во втором параграфе «Порядок заключения и государственная регистрация договора об участии в долевом строительстве. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве» анализируется процесс заключения договора участия в долевом строительстве и его государственная регистрация в Росреестре.

В данном параграфе проводится детальный обзор и анализ изменений законодательства, регулирующего отношения застройщиков с участниками долевого строительства.

Третий параграф «Расторжение, изменение, прекращение договора об участии в долевом строительстве» раскрывает основания для отказа от исполнения договора участия в долевом строительстве и основания для одностороннего расторжения в судебном порядке. Были выделены основания для расторжения договора долевого участия в строительстве, основными из них являются: неисполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца, неисполнение застройщиком обязанностей, существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства и другие, содержащиеся в законодательных актах.

Третья глава «Анализ проблем и споров, возникающих у участников долевого строительства и пути их разрешения». В данной главе проводится детальный анализ проблем, связанных с заключением договора участия в долевом строительстве.

В первом параграфе «Проблемы участников долевого строительства» выявлены наиболее значимые проблемы, связанные с отсутствием законодательного определения понятия “участник долевого строительства”, В результате проведенного исследования автор пришел к заключению о том, что самой распространённой на практике проблемой является перенос застройщиком даты сдачи объекта.

В связи с выявлением вышеуказанных проблем, были предложены пути их разрешения.

Во втором параграфе «Защита прав участников долевого строительства: понятие и классификация способов защиты прав участников долевого строительства» автор, учитывая подходы таких ученых, как Ю.Н. Андреев, А.П. Вершинин, М.А. Рожкова, сформулировала собственное определение видов защиты прав, подразумевающее различного рода действия от одного (нескольких) лиц, требующие по личной инициативе оказание содействия со стороны государственных силовых структур, где итогом выступает полное (частичное) восстановление нарушенных субъективных прав и законных интересов. Были выявлены особенности видов защиты прав участников в сфере долевого строительства.

В третьем параграфе «Некоторые вопросы защиты прав застройщика при уступке прав требования по договору долевого участия» проводится детальный обзор и анализ судебной практики, связанной с аспектом залога земельного участка при заключении договора долевого участия.

В четвертом параграфе «Проблемы оформления наследственных прав на объекты долевого строительства» анализируется процесс оформления наследственных прав на объекты долевого строительства. Были выявлены проблемы, осложняющие правопреемство, когда строительство не

завершено, а застройщик был признан банкротом с назначенным конкурсным управляющим.

В заключении обобщается проделанное исследование и делаются выводы.