**Содержание**

Введение

1 Долевое участие в строительстве: исторический аспект и современное регулирование

1.1 История развития института долевого участия в строительстве

1.2 Современное состояние основ правового регулирования отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве

2. Правовая природа договора участия в долевом строительстве

2.1 Понятие и существенные условия договора участия в долевом строительстве жилья

2.2 Права и обязанности сторон договора об участии в долевом строительстве

2.3 Порядок заключения и расторжения договора участия в долевом строительстве

3 Проблемы квалификации договора долевого участия в строительстве

Заключение

Список использованных источников

**Введение**

В настоящее время строительство принадлежит к числу наиболее интенсивно развивающихся отраслей экономики. Это связано с тем, что изменение социально-экономической и политической ситуации, возрождение рыночных отношений в России привело к развитию негосударственного сектора в строительстве, что способствовало увеличению потребительского спроса на жилье, в то время как государство перестало играть ведущую роль в решении жилищных проблем граждан.

Право на жилище провозглашено Конституцией Российской Федерации. Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны поощрять жилищное строительство и создавать условия для осуществления права на жилище (ст. 40)[[1]](#footnote-1).

Отставание правового регулирования отношений долевого участия в строительстве и его несоответствие реалиям рыночных отношений, в том числе отсутствие эффективных правовых механизмов и средств защиты интересов участников указанных отношений привело к многочисленным нарушениям прав и законных интересов граждан и юридических лиц в этой сфере.

Начало весны 2005 г. в нашей стране ознаменовалось вступлением в силу сразу двух нормативных правовых актов: Жилищного кодекса РФ (принят 22 декабря 2004 г.) и Федерального закона № 214-ФЗ «06участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (принят 30 декабря 2004 г.). Последний нормативный акт посвящен регулированию взаимоотношений между застройщиком и участником долевого строительства (физическим или юридическим лицом) по поводу привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости. Новый Жилищный кодекс РФ не касается вопросов, затронутых в названном Федеральном законе (далее — Закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ), отдельные его положения свидетельствуют о неразрывном единстве данных нормативных актов.

Закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ - это закон, который давно ждали, который должен был решить существовавшие ранее проблемы во взаимоотношениях между застройщиком, привлекающим денежные средства для строительства многоэтажных жилых домов, и участником долевого строительства, как правило, гражданином. По нашему мнению, при принятии этого Закона законодателем ставилась основная цель — максимально защитить права и интересы дольщиков от «нерадивых» застройщиков. За последние десять лет во всех регионах нашей страны массовый характер приобрел обман застройщиками граждан, желающих приобрести относительно недорогое жилье в новом доме с улучшенной планировкой, что выражалось в продаже одной квартиры двум и более гражданам, в затягивании срока сдачи жилья в эксплуатацию, в продаже квартир в несуществующих домах и т.д. Поэтому если мы посмотрим на Закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ в его первой редакции, то увидим, что 90% его норм призваны обеспечить права и законные интересы участников долевого строительства.

В настоящее время отношения, возникающие на основе договора участия в долевом строительстве – нового для российского гражданского права, недостаточно исследованы в научной литературе, количество публикаций по вопросам договора участия в долевом строительстве жилья недостаточно. Отставание уровня развития научного осмысления отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве жилья, от уровня развития реальных отношений в сфере строительства многоквартирных домов, неоднозначность толкования и применения норм права привела к появлению споров, возникновению ряда противоречий и пробелов как в нормативных документах, так и в правоприменительной практике, и что самое опасное - к ущемлению прав покупателей недвижимости.

Именно потребностями гражданского оборота было вызвано принятие Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»[[2]](#footnote-2) от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 г. №111-ФЗ, от 16.10.2006 г. № 160-ФЗ), который впервые на законодательном уровне выделил в самостоятельный вид договор участия в долевом строительстве.

Доступное жилье сегодня - это проект национального масштаба. Жилищная политика государства направлена на формирование рынка доступного жилья и развитие жилищной ипотеки. Выполнение этой задачи невозможно без увеличения объемов и темпов строительства многоквартирных домов на долевых началах. Строительство на долевых началах многоквартирных домов должно стать действительно обоюдовыгодным и для застройщиков, и для участников долевого строительства, а главной его целью - снижение рисков, связанных с высокой затратностью строительства.

Это обуславливает необходимость адекватного научного переосмысления и анализа российского законодательства, регулирующего отношения по участию в долевом строительстве жилья, совершенствование норм, регулирующих договор участия в долевом строительстве. Несомненную актуальность приобретает исследование договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов, как основного инструмента, включающего правовые средства защиты интересов участников отношений возникающих в результате заключения указанного договора.

Цель настоящей дипломной работы – исследование, выявление и комплексный анализ наиболее важных, дискуссионных аспектов правового регулирования одного из законодательно регламентированных способов решения гражданами жилищных проблем – долевого участия в строительстве жилья.

Для реализации обозначенной цели определены следующие задачи:

- проанализировать исторический аспект становления и развития правового регулирования отношений участия в долевом строительстве;

- провести анализ действующего законодательства, судебной практики, теоретических исследований специалистов по данной тематике;

- выявить правовую природу договора участия в долевом строительстве жилья в современном законодательстве;

- определить особенности договора участия в долевом строительстве жилья, в том числе существенных условий, формы договора, порядка заключения и оснований для расторжения двустороннего соглашения;

- провести сравнительно - правовой анализ договора участия в долевом строительстве жилья и сходных договоров, широко применяемых в правоприменительной практике.

Предметом дипломной работы является правовая природа договора участия в долевом строительстве.

Объектом дипломной работы являются правоотношения, возникающие на основе договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Изучение отношений долевого жилищного строительства, особенностей участия в долевом строительстве граждан вызвало в научных кругах значительный интерес. Данной проблематике посвящены диссертационные исследования А.Г. Щербинина, Е.В. Лапутевой, В.В. Мельника. Помимо этого, договорам участия в долевом строительстве и их квалификации посвящена работа А. Шаханова.

Также представляют интерес научные статьи в периодических изданиях Е. Козловой, Л.Н. Мошкиной, Б.В. Муравьева, Ю.В. Романца, Н.А. Бухаровой и других юристов, затрагивающих отдельные проблемы, связанные с квалификацией различных правовых конструкций договора долевого строительства, которые использовались в правоприменительной практике до принятия Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве …».

Теоретическую основу работы составляют научные труды М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Ю.В. Романца, О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого и др., материалы судебной практики Высшего Арбитражного Суда РФ.

При написании дипломной работы использованы следующие методы: исторический, метод сравнительного правоведения, системного, логического анализа и иные методы научного познания.

**1. Долевое участие в строительстве: исторический аспект и современное регулирование**

**1.1 История развития института долевого участия в строительстве**

Предпосылки зарождения отношений участия в долевом строительстве, прежде всего, связаны с возникновением у человека потребности в жилище и, как следствие, в потребности улучшения жилищных условий. Этот процесс непосредственно связан со строительством и договором строительного подряда, который зародился еще в Древнем Риме и долгое время существовал в рамках договора найма.

Чтобы понять сущность долевого участия в строительстве как самостоятельного института гражданского права, его значение и возможные пути совершенствования, необходимо обратиться к истории возникновения и развития этого института.

В России лишь в 1930-е годы отношения по долевому строительству получили правовое регулирование. Они были связаны с передачей средств социалистических организаций местным Советам (в лице отраслевого органа УКСа или ОКСа). Такие соглашения именовались договором передачи (приемки) функции заказчика по строительству. Соглашение сторон достигалось путем составления протокола согласования о передаче средств.

При этом граждане в подобных отношениях не участвовали. В этот период времени физические лица могли строить только индивидуальные жилые дома.

В период советской власти было широко распространено долевое участие социалистических организаций в жилищном и гражданском строительстве. Такая система жилищного финансирования характеризовалась централизованным распределением бюджетных средств для строительства государственного жилья и предоставлением гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Жилищно-строительные коллективы индивидуальных застройщиков, распространенные в 1960-е годы, являются историческим аналогом современных отношений граждан по долевому участию в строительстве.

Рассматривая правовое положение участников коллектива застройщиков, а также их права и обязанности сквозь призму современного гражданского законодательства, можно сделать вывод, что договор об организации коллектива застройщиков по правовой конструкции является одной из форм долевого участия в строительстве, он подобен современному договору простого товарищества (о совместной деятельности).

Жилищно – строительные кооперативы создавались для строительства и последующей эксплуатации жилых домов. В целях удовлетворения потребности граждан в жилье в члены жилищно-строительных кооперативов принимались граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий. Размер, порядок и условия финансирования в жилищно-строительном кооперативе устанавливались в уставе кооператива и определялись решением общего собрания его членов, что существенно отличается от способа определения цены договора в договоре участия в долевом строительстве, которая определяется соглашением сторон.

Кроме того, необходимо отметить, что данная форма участия в строительстве на рассматриваемом этапе, преимущественно финансировалась за счет средств государства через кредит банка. И все построенное таким образом жилье поступало в собственность государства и распределялось между «дольщиками» для заселения.

На наш взгляд, в означенный период какие-либо схемы долевого участия граждан в строительстве могли быть введены только на государственном уровне, что обуславливалось решением одной из важнейших задач – решением жилищного вопроса.

Таким образом, к началу экономических реформ в России практически отсутствовали рыночные механизмы, предполагающие самостоятельное участие граждан и организаций в решении жилищной проблемы. Традиционно такая проблема в стране решалась строительством нового жилья преимущественно за счет государственных инвестиций. И основной правовой формой данных отношений были плановые договоры на капитальное строительство, так как государство в одном лице являлось и заказчиком и застройщиком.

В дальнейшем, с появлением и развитием института частной собственности, построенное за счет частных организаций жилье передавалось им в собственность.

Со временем в отношения долевого участия в строительстве стали вовлекаться и граждане. Это стало возможным с принятием Гражданского кодекса Российской Федерации[[3]](#footnote-3), который провозгласил свободу договора и наделил граждан дополнительными правами. Стало недопустимым заключение договора по принуждению, тем самым была отвергнута господствовавшая на протяжении многих лет система плановых договоров, которая с разной степенью жесткости охватывала все сферы экономической жизни страны[[4]](#footnote-4).

Инвестирование в строительство жилья объявляли новым перспективным видом приобретения жилья в собственность.

Возрождение рыночных механизмов регулирования общественных отношений в Российской Федерации стало важной вехой в возникновении и дальнейшем развитии отношений по участию в долевом строительстве жилья в современном их понимании, так как период реформ (1991-1999гг.) затронул и сферу строительства.

К концу 1990-х годов стали развиваться, а в настоящее время получили широкое распространение отношения по привлечению денежных средств граждан, а также организаций в жилищное строительство.

Доля государственного участия в строительстве, и в частности в жилищном строительстве, постепенно уменьшалась, тогда, как доля частного капитала увеличивалась.

Как следствие этих процессов произошло увеличение объемов и темпов строительства многоквартирных домов, возведение которых осуществлялось преимущественно на долевых началах. Это связано с тем, что переходный период характеризуется низкой платежеспособностью населения страны, а строительство многоквартирного дома характеризуется высокой затратностью.

Широкая распространенность отношений по привлечению средств граждан и юридических лиц для участия в долевом строительстве многоквартирных домов связана с возможностью аккумулирования застройщиками средств большого количества инвесторов, что позволяло сформировать достаточный объем средств, необходимый для создания многоквартирного дома.

Массовый характер отношений по участию в долевом строительстве, отсутствие их прямого правового регулирования привело к многочисленным злоупотреблениям и нарушениям прав граждан и юридических лиц – участников долевого строительства, о чем свидетельствует судебная практика.

Получили распространение различные схемы финансирования строительства жилых многоквартирных домов за счет привлеченных денежных средств физических и юридических лиц - инвесторов-дольщиков. При этом отношения инвестиционно-строительных компаний (инвестиционных компаний, строительных компаний, девелоперов, генеральных инвесторов, основных инвесторов, застройщиков и т.д.; далее - застройщики) с инвесторами-дольщиками (соинвесторами, инвесторами, дольщиками, участниками долевого строительства, участниками строительства и т.д.; далее - участники долевого строительства, участники строительства, участники) строятся, как правило, на основе двухсторонних договоров.

Как видно из приведенного выше - отношения участия в долевом строительстве не являются новыми для гражданского оборота и к моменту принятия Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»[[5]](#footnote-5) существовали как вполне устоявшиеся.

**1.2 Современное состояние основ правового регулирования отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве**

Основы правового регулирования отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве, заложены в Конституции Российской Федерации. Так, в ст. 40 Конституции РФ провозглашается, что каждый имеет право на жилище. Реализуя это положение Основного Закона РФ, органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Так, 10 мая 2006г. Президент Российской Федерации Путин В.В. в своем ежегодном послании Федеральному Собранию обозначил в качестве приоритета государственной политики повышение качества жизни граждан России. Механизмом достижения этой цели является реализация приоритетных национальных проектов в таких областях как здравоохранение, образование и жилье. Жилищная политика государства направлена на формирование рынка доступного жилья и развитие жилищной ипотеки. Выполнение этих задач невозможно без увеличения объемов и темпов строительства многоквартирных домов на долевых началах.

Сегодня жилищный фонд в России составляет почти 3 млрд. м². Оборот и эксплуатация всего этого огромного хозяйства уже давно осуществляется на рыночных условиях. Почти 70% жилой площади находится в частной собственности. Частный капитал занят в более чем 90% строительных организаций страны. Причем строительство жилых домов финансируется преимущественно за счет инвестиций самих граждан, которые, кстати, несут и основные коммерческие риски.

За последние 3 года наращивание объемов жилищного строительства происходило ежегодно. В 2004 г., например, в строй введен 41 млн. м² жилья, что на 12,5 % больше, чем в 2003 г. Однако темпы ввода жилплощади для малообеспеченных граждан сокращаются. В очередях на получение жилья до сих пор стоят порядка 4,5 млн. семей.

В отличие от большинства развитых стран, где жилищное строительство осуществляется путем ипотечного кредитования, в нашей стране слабое развитие кредитной системы, низкие доходы и, соответственно, недостаточный платежеспособный спрос граждан на жилье в совокупности с отсутствием накоплений заставили органы власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления, а также строительные компании искать промежуточные решения проблемы финансирования строительства жилья[[6]](#footnote-6).

Одним из способов решения данных проблем явилось долевое строительство.

Инициатива использования такого варианта привлечения средств населения принадлежит застройщикам. В условиях снижения платежеспособного спроса на жилье и ограниченности банковского кредитования застройщики, решая проблемы обеспечения ликвидности построенного жилья и собственного выживания, стали самостоятельно напрямую привлекать денежные ресурсы населения на условиях долевого участия в строительстве.

Как отмечает А. Шаханов: «Его практическая распространенность обусловлена возможностью эффективно аккумулировать (на основе долевого участия) средства большого количества инвесторов. Объединяя разные по величине вклады различных лиц, застройщику удается сформировать достаточные для строительства финансовые активы»[[7]](#footnote-7).

Права и интересы граждан вкладывавших средства в строительство, в первую очередь, многоквартирных жилых домов с целью последующего приобретения квартир в собственность достаточно часто нарушались. Во многом это было связано с отсутствием надлежащего правового регулирования возникающих при долевом строительстве отношений.

Так, например, в практике имелись случаи, когда внесенные гражданами средства на строительство одного дома направлялись застройщиками на строительство других домов или же после окончания строительства вместо передачи квартир застройщики возвращали гражданам использованные средства, внесенные на ранних стадиях строительства, а квартиры реализовывались по более высокой стоимости. Встречались случаи передачи прав на одну квартиру одновременно нескольким гражданам.

Во многом этими обстоятельствами была вызвана необходимость принятия Федерального закона «Об участии в долевом строительстве …». Указанный Федеральный закон в первую очередь направлен на повышение государственных гарантий защиты прав граждан, вкладывающих средства в жилищное строительство.

С принятием и вступлением в силу ФЗ «Об участии в долевом строительстве…» отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства, выделяются среди прочих гражданских правоотношений.

Документом, регулирующим эти правовые отношения, является договор о долевом участии в строительстве жилья[[8]](#footnote-8).

Актуальность и необходимость принятия ФЗ «Об участии в долевом строительстве …» предопределялась и трудностями, возникающими при разрешении дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства жилых многоквартирных домов.

Необходимость принятия данного закона также была предопределена потребностями гражданского оборота, в связи с отсутствием непосредственного специального регулирования отношений по участию в долевом строительстве: стороны при заключении договоров в сфере долевого участия в строительстве, в частности многоквартирных домов, исходили из существующих и закрепленных Гражданским кодексом Российской Федерации договорных конструкций и принципа свободы договора (ст.421 ГК РФ). Есть мнение, что именно это предопределило многочисленные нарушения прав участников долевого строительства многоквартирных домов, как граждан, так и юридических лиц.

Названный закон закрепил договор участия в долевом строительстве в качестве самостоятельного договора, определил его наименование, определение понятия этого договора, его существенные условия, права, обязанности и ответственность сторон. В отдельной главе настоящей работы будет рассмотрена правовая природа договора участия в долевом строительстве жилья.

Определение, данное законодателем договору участия в долевом строительстве, по существу повторяет определение, которое было ранее сформулировано юристами[[9]](#footnote-9) и представляется полностью отражающим суть самого обязательства. Положения Закона, регулирующие права, обязанности и ответственность сторон, вызвали широкие дискуссии среди специалистов рынка недвижимости[[10]](#footnote-10). Поводом для них послужило не только нежелание большинства застройщиков принимать новые правовые условия работы, но и недоработки законодателя. В частности, не был учтен накопленный участниками рынка недвижимости положительный опыт в сфере инвестиционно - строительной деятельности. Также представляется, что при работе над Законом законодатель рассматривал необходимость регулирования отношений в данной сфере через призму проблем участников долевого строительства, не принимая во внимание проблемы застройщиков.

Таким образом, в настоящее время часть договоров участия в долевом строительстве (именно такое название получил договор в законе) заключается в соответствии со ст. 421 ГК РФ о свободе договора.

Практика заключения договоров участия в долевом строительстве в соответствии с упомянутым выше новым законом находится в стадии становления. Это связано с тем, что, во-первых, основная часть строительных проектов, находящихся в стадии реализации, не подпадает под действие Закона, а во-вторых, некоторые застройщики пытаются обойти закон, используя альтернативные возможности привлечения денежных средств участников долевого строительства, например «вексельные схемы», договоры займа, предварительные договоры и пр.[[11]](#footnote-11)

В современном законодательстве к отношениям участия в долевом строительстве применяются нормы Гражданского кодекса РФ, в частности нормы о двух и многосторонних сделках, а также общие положения о договоре. Применение Жилищного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ объясняется использованием понятийного аппарата, сформулированного в нормах указанных кодифицированных нормативных актов, в рамках ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ (в ред. от 16.10.2006г.).

Кроме того, следует особо отметить Закон РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992г. №2300-1 (в ред. от 21.12.2004г.). До принятия ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве …» вопрос о возможности применения норм закона РФ «О защите прав потребителей» к отношениям по участию граждан в долевом строительстве многоквартирных домов исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности являлся дискуссионным. Судебная практика по данному вопросу также не была единообразна.

ФЗ «Об участии в долевом строительстве …» закрепил особенность правового регулирования отношений по участию граждан в долевом строительстве многоквартирных домов для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, которая заключается в применении законодательства о защите прав потребителей, что, в частности, предоставляет возможность компенсации морального вреда. Он также закрепляет, что Правительство РФ вправе издавать правила, обязательные для сторон договора при его заключении и исполнении.

Так, принято Постановление Правительства РФ «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» от 27.10.2005г. №645. В Постановлении Правительства РФ «О требованиях к размеру собственных денежных средств застройщика, порядке расчета размера этих средств, а также нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» от 21.04.2006г. № 233 указывается на необходимость принятия Инструкции, устанавливающей требования к размеру собственных денежных средств застройщика, порядок расчета размера этих средств, а также нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, которая в настоящее время не принята[[12]](#footnote-12)1.

Выше изложенное позволяет нам сделать вывод о том, что формирование нормативно-правовой базы – сложный длительный процесс. Нормы Федерального закона №-214 вызывал и продолжает вызывать далеко неоднозначные оценки как со стороны юристов-теоретиков, так и со стороны юристов-практиков.

Выше изложенное позволяет нам сделать вывод о том, что формирование нормативно-правовой базы – сложный длительный процесс. Нормы Федерального закона №-214 вызывал и продолжает вызывать далеко неоднозначные оценки как со стороны юристов-теоретиков, так и со стороны юристов-практиков.

**2. Правовая природа договора участия в долевом строительстве**

**2.1 Понятие и существенные условия договора участия
в долевом строительстве жилья**

Вопрос о правовой природе договора участия в долевом строительстве продолжает оставаться спорным в юридической литературе. Принятие ФЗ «Об участии в долевом строительстве …» не позволило определить место указанного договора в системе гражданско-правовых обязательств. В связи с чем, необходим комплексный подход к исследованию отношений, опосредуемых договором участия в долевом строительстве.

Тенденцию к появлению новых договорных форм и смешанных форм договоров отмечал М.И. Кулагин: «При быстрых темпах развития сектора услуг, соответственно, стремительно растет число и значение договоров в этой сфере народного хозяйства. Появляются договоры, которые сочетают в себе элементы двух или более известных видов договоров»[[13]](#footnote-13).

В связи с этим целесообразно выделить классификационные признаки рассматриваемого договора. Но сначала определим наиболее существенный, по словам Ю.В. Романца, нормообразующий признак - направленность обязательства[[14]](#footnote-14).

По договору долевого участия в строительстве для личных нужд одна сторона (застройщик) обязуется в установленный договором срок построить определенный объект недвижимого имущества или организовать его строительство, ввести в эксплуатацию и передать квартиру другой стороне (дольщику), а дольщик - в срок осуществить финансирование строительства объекта и принять свою долю в нем. Исходя из этого определения, становится ясно, что данный договор является договором на передачу имущества в собственность для использования в непредпринимательских целях.

Непредпринимательский характер рассматриваемого договора означает, что дольщик строит не для извлечения прибыли, а исключительно для собственного проживания, то есть для личных потребительских целей. С застройщиком его связывает не партнерская коммерческая цель, а лишь приобретение того, что построено в результате. Далее этого их отношения не идут. Таков ключевой момент всех их взаимоотношений.

Участие вкладчика заключается в финансировании той части объекта, на которую направлен его интерес, то есть его вклад является долей в общей сумме вкладов других участников. И такое участие является «долевым». Такая формулировка, как «долевое участие в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» более точно отражает сущность отношений по привлечению денежных средств граждан и юридических лиц.

Договор участия в долевом строительстве является договором консенсуальным, возмездным, двусторонним. Существенные условия этого договора определяются ФЗ «Об участии в долевом строительстве …», однако в части, им не урегулированной, на договор участия в долевом строительстве распространяются общие положения ГК РФ о договорах и обязательствах;

Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

После введения государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом оживились споры об отнесении ее к форме сделки. При детальном анализе соотношения категорий «форма сделки» и «государственная регистрация сделки» приходим к выводу о том, что последняя не является формой сделки. Гражданский кодекс РФ предусмотрел только две формы сделки - устную и письменную.

Письменную форму подразделяют на простую письменную и квалифицированную (нотариальную). Поэтому при рассмотрении договора долевого участия граждан в строительстве жилых помещений необходимо помнить, что вопрос «о соблюдении надлежащей формы сделки решается вне зависимости от выполнения условия о ее государственной регистрации». Однако Н.М. Голованов считает, что «наряду с простой письменной и нотариальной формами совершения сделок, законом введена дополнительная стадия совершения некоторых сделок - государственная регистрация»[[15]](#footnote-15). И далее: «Если сделка подлежит государственной регистрации, то до момента такой регистрации сделка не считается облеченной в требуемую форму».

Существенным признаком договора долевого участия является его особый предмет регулирования. Здесь отношения складываются по поводу недвижимого имущества - жилого помещения. Характеристика и свойства недвижимости определяют в значительной мере правовое регулирование отношений по долевому участию. Одно из них - государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[16]](#footnote-16).

Сторонами данного договора являются участник долевого строительства и застройщик. Участником долевого строительства может быть любой субъект гражданского права, находящийся в состоянии установленной законом правоспособности и дееспособности, а другой стороной договора – застройщиком - только специальный субъект, отвечающий требованиям Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве …». Статьей 2 Закона «Об участии в долевом строительстве…» предъявляется ряд требований к лицам, при наличии которых в совокупности они получают статус застройщика для обозначения одной из сторон в договоре участия в долевом строительстве. Во-первых, застройщиком может быть юридическое лицо любой организационно-правовой формы, предусмотренной гражданским законодательством; предприниматель без образования юридического лица. Во-вторых, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель должны иметь определенный земельный участок в собственности или на праве аренды; разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Таким образом, физическое лицо застройщиком в целях закона «Об участии в долевом строительстве…» быть не может. Не могут быть застройщиком также те юридические лица, организационно-правовая форма которых не позволяет им иметь земельные участки на праве собственности или праве аренды. Наконец, лицо, отвечающее вышеизложенным критериям, должно осуществлять действия по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. К последним законодатель относит гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и т.п., за исключением объектов производственного назначения. Тем самым из предмета действия закона «Об участии в долевом строительстве…» однозначно выводятся объекты производственного назначения. Что касается «иных объектов недвижимости», то, видимо, определять, какой из объектов попадает в сферу действия Закона, а какой - нет, придется судам в каждом конкретном случае.

Законодатель впервые установил жесткие ограничения на привлечение средств участников долевого строительства. Привлекать денежные средства может только застройщик согласно ст.3 Закона. Отметим, это право не принадлежит застройщику изначально, а только при выполнении им определенных правовых предписаний. Для приобретения такого права застройщик должен совершить следующие действия:

1 Получить в установленном порядке разрешение на строительство. Согласно ст.51 Градостроительного кодекса разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт. Застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы: правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы, содержащиеся в проектной документации, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (в специально установленных случаях), разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления в течение 10 дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство: проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению; проводят проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям; выдают разрешение на строительство или отказывают в его выдаче с указанием причин отказа[[17]](#footnote-17)1.

Важно обратить внимание на то, что разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. На практике довольно часто органы, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции (например, разрешение на основные работы и устройство наружных коммуникаций), что допускается п.12ст.51 Градостроительного кодекса. В таком случае не ясно, достаточно ли получения разрешения на отдельные этапы строительства (при условии соответствия застройщика всем иным требованиям) для того, чтобы иметь право привлекать денежные средства участников долевого строительства? Данный вопрос может быть решен после утверждения Правительством РФ единой формы разрешения на строительство.

2 Опубликовать и (или) разместить проектную декларацию. Согласно ст. 19 Закона проектная декларация должна содержать две составляющие: информацию о застройщике, информацию о проекте строительства. Первая информация должна содержать основные сведения о застройщике с учетом его статуса, то есть является ли он юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, сведения о государственной регистрации, информацию об учредителях (участниках) застройщика - юридического лица, проектную историю застройщика за три года, лицензионные данные, сведения о финансовом состоянии застройщика. Содержание информации о проекте строительства определяется в соответствии со ст.21 Закона. Так, в проектной декларации должна быть отражена информация о цели, сроках и этапах строительства, об имеющемся разрешении на строительство, а также сведения о результатах государственной экспертизы проектной документации в случае ее проведения, данные о земельном участке и правах на него, даны проектной документации, касающиеся характеристик многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства, указание возможных рисков при реализации проекта, сведения о подрядчиках и др.

С момента опубликования до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства должно пойти не менее 14 дней. Помимо этого Законом установлено требование представления проектной декларации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства недвижимости.

3 Зарегистрировать в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права собственности или права аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства[[18]](#footnote-18)1.

Для привлечения участников долевого строительства застройщику не требуется иметь лицензию, несмотря на то, что Положением о лицензировании деятельности по строительству зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом, утвержденным постановлением Правительства РФ от 21 марта 2002г. №174, выполнение функций заказчика-застройщика отнесено к лицензируемому виду деятельности по строительству. Дело в том, что Законом «Об участии в долевом строительстве…» и положением понятию «застройщик» придается совершенно разное значение. Впрочем, если застройщик намерен осуществлять не только привлечение участников долевого строительства, но и строительную деятельность, то соответствующая лицензия ему потребуется.

Характеризуя субъектный состав договора участия в долевом строительстве, необходимо отразить и наличие еще одного субъекта - собственно участника долевого строительства. Характеристика этого субъекта не представляет сложности с точки зрения особых, специально установленных законом требований, ограничений правового статуса. Участником правоотношения, стороной в договоре долевого строительства могут быть все субъекты гражданского права, находящиеся в состоянии установленной законом правоспособности (способности иметь гражданские права и нести обязанности) и дееспособности (способности своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их).

Существенными условиями договора участия в долевом строительстве является предмет договора, объект долевого строительства, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства, цена договора, срок и порядок ее уплаты, а также гарантийный срок на объект долевого строительства.

Предмет договора участия в долевом строительстве можно рассматривать в двух аспектах в широком и в узком. В широком смысле предметом договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома являются действия по привлечению денежных средств (финансирование) на строительство (создание) объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома. В узком смысле предмет договора участия в долевом строительстве совпадает с объектом долевого строительства, создание которого является целью договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Предмет договора может быть определен с помощью индивидуальных или родовых признаков. Поэтому, в договоре участия в долевом строительстве многоквартирных домов следует индивидуализировать объект долевого строительства, что позволит максимально защитить интересы участников долевого строительства. В связи с этим, необходимо оформлять в качестве приложения к договору участия в долевом строительстве план многоквартирного дома (поэтажный план) с нанесением на него объекта долевого строительства.

Предметом договора участия в долевом строительстве является деятельность застройщика по строительству (созданию) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передаче их участнику долевого строительства.

В соответствии с ФЗ «Об участии в долевом строительстве…» предметом договора участия в долевом строительстве является деятельность застройщика по строительству (созданию) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передаче их участнику долевого строительства.

Объект долевого строительства. В соответствии с ч. 4 ст. 4 Закона договор участия в долевом строительстве должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительстве в соответствии с проектной документацией застройщика после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Данное условие является существенным условием договора,. при отсутствии которого договор считается незаключенным (ч. 5 ст. 5 Закона).

Как следует из определения, приведенного в п. 2 ст. 2 Закона, «объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства». Причем согласно и этому определению, и положениям ч. 1 ст. 4 Закона, по условиям договора участия в долевом строительстве застройщик обязуется построить (создать) соответствующий многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости; то есть речь в Законе идет об осуществлении застройщиком своими силами и (или) с привлечением других лиц такой деятельности, в результате которой появится новый объект недвижимости, а в нем - жилые или нежилые помещения (объекты долевого строительства)[[19]](#footnote-19)1.

Но Закон устанавливает одно существенное ограничение в отношении объекта долевого строительства. В силу п. 1 ст. 2 Закона, застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, к которым относятся «гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иные объекты недвижимости, за исключением объектов производственной деятельности». Таким образом, объектом договора участия в долевом строительстве не могут быть (1) какие-либо иные объекты кроме помещений жилых и нежилых и (2) помещения, расположенные в объектах производственного назначения.

Следовательно, отношения, возникающие в связи с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для строительства этих двух групп объектов, вообще не входят в предмет регулирования Закона об участии в долевом строительстве, и потому договор, согласно условиям которых застройщик обязуется передать своему контрагенту подобный объект, не может быть квалифицирован как договор участия в долевом строительстве[[20]](#footnote-20)1.

Одно из изменений, внесенных в некоторые положения Закона № 214-ФЗ, обусловлено необходимостью максимально точно определить, что является объектом, долевого строительства, в оплату чего вносит участник долевого строительства застройщику денежные средства и, соответственно, на что участник долевого строительства приобретает права в построенном объекте недвижимости.

Согласно поправке, включенной Законом № 111-ФЗ в ч. 1 ст. 1 Закона № 214-ФЗ, у участников долевого строительства возникает не только право собственности на объект долевого строительства (соответствующее жилое и нежилое помещение), не и «право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости». В этих же целях в п. 2 ст. 2 уточняется определение понятия «объект долевого строительства». Таковым отныне является не одно только жилое или нежилое помещение, но и «общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости», подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Казалось бы, эти поправки всего лишь повторяют положения других федеральных законов. Прежде всего, речь идет о ст. 289 ГК РФ, предусматривающей, что «собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (статья 290)», а также ст. 36 Жилищного кодекса РФ, согласно которой «собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее — общее имущество в многоквартирном доме)».

Однако поправки, внесенные в Закон, несколько выходят за рамки действия и ст. 289 ГК РФ, и ст. 36 ЖК РФ. Если в ст. 289 ГК РФ закрепляется правило об общей долевой собственности на общее имущество дома для собственников квартир в многоквартирном доме, а в ст. 36 ЖК РФ - для собственников помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме, то в Законе в редакции 2006 года эта норма введена как правило императивное также и для всех собственников нежилых помещений в нежилых домах, приобретающих их на основании договоров участия в долевом строительстве. Таким образом, Закон в редакции 2004 года фактически закрепил одинаковый правовой режим общего имущества дома как для жилых и нежилых помещений в жилом доме, так и для нежилых помещений в нежилом доме.

Данное правило является новым для российского права и имеет немаловажное значение для гражданского оборота. Ведь ранее Президиум ВАС РФ в постановлении от 10 сентября 2002 года № 3673/02 был вынужден сделать следующий вывод о невозможности руководствоваться правилами ст. 289-291 ГК РФ в отношении нежилых помещений в нежилом доме: «В соответствии со статьей 244 Гражданского кодекса Российской Федерации общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором.

Поскольку в настоящее время отсутствует закон, предусматривающий возникновение общей собственности на объект недвижимости в случае приобретения нежилого помещения в объекте недвижимости, не являющемся жилым домом, нельзя применять по аналогии закон, не регулирующий спорные правоотношения».

Отныне же, напротив, в российском законодательстве подобная норма появилась, и хотя формально она распространяется только на нежилые помещения в нежилом здании, являющиеся объектом долевого строительства, она может быть применена по аналогии и при совершении участниками гражданского оборота иных сделок в отношении таких помещений (договоров купли-продажи, мены, дарения и т. д.)[[21]](#footnote-21)1.

По договору участия в долевом строительстве участник обладает обязательственными правами в отношении исполнения действий застройщика по передаче объекта недвижимости. Вещное право на объект у него возникает после исполнения сторонами своих обязательств в полном объеме и государственной регистрации такого права. Подчеркивается, что обязательственное право участника с момента государственной регистрации договора усиливается залогом земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (ст. 13 ФЗ «Об участии в долевом строительстве …»).

Существенные условия договора - условия, необходимые и достаточные для его заключения. Существенными, согласно абз.2 п.1 ст.432 Гражданского кодекса, являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. При несогласованности сторонами одного из таких условий либо его отсутствии в договоре участия в долевом строительстве договор не пройдет государственную регистрацию и, таким образом, не может быть заключен.

К числу существенных условий договора участия в долевом строительстве законодателем отнесены:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цена договора, срок и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

На объекте договора участия в долевом строительстве мы уже останавливались. Одним из существенных условий договора участия в долевом строительстве согласно ст. 4 Закона признается цена договора. Понятие цены договора участия в долевом строительстве раскрывается как размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. В соответствии общегражданским принципом цена устанавливается в договоре путем достижения сторонами соответствующего соглашения на основании свободного волеизъявления.

Поскольку речь идет о денежных средствах участника долевого строительства, то он обязан уплатить застройщику именно денежную сумму, а не какое-либо иное имущество (ценные бумаги, технику и т.д.). Следовательно, договор, в соответствии с условиям которого участник строительства обязуется передать другому лицу, осуществляющему строительство, не денежные средства, а иное имущество, не может рассматриваться как договор участия в долевом строительстве, и на такой договор действие закона» Об участии в долевом строительстве…» не распространяется[[22]](#footnote-22)1.

Законом не установлено формальных препятствий для использования в договоре участия в долевом строительстве возможности, предоставленной п. 2 ст. 317 Гражданского кодекса. Указанная норма устанавливает, что в денежном обязательстве может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах (экю, «специальных правах заимствования» и др.). В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон.

На практике размер привлекаемых застройщиками денежных средств всегда превышает фактические затраты по созданию объекта недвижимости. Учитывая, что ст. 18 Закона установлено строго целевое использование полученных от участников долевого строительства средств, застройщикам необходимо четко определить размер денежных средств, направляемых непосредственно на создание объекта недвижимости, с одной стороны, и получаемых ими в качестве оплаты своих услуг, с другой стороны.

Законодатель в законе «Об участии в долевом строительстве…» реализует правило п.2 ст. 424 Гражданского кодекса, устанавливающее допустимость изменения цены после заключения договора в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке. В договоре участия в долевом строительстве цена может быть изменена после его заключения, но только в случаях и на условиях, содержащихся в договоре. Данная норма направлена на недопустимость одностороннего увеличения стоимости квартир в процессе строительства, однако на практике застройщики предлагают к заключению свои «типовые» формы договоров, в которых в той или иной форме допускается изменение цены договора после его заключения.

Сроки и порядок уплаты цены также являются существенными условиями договора долевого участия. В ч.3 ст.5 закона обобщена и закреплена существующая на рынке долевого участия практика уплаты цены договора: она может быть произведена единовременно одним платежом или посредством нескольких платежей, периодичность которых устанавливается договором. Данная норма устанавливает также неблагоприятные
последствия для участника долевого строительства за просрочку
внесения платежей, то есть за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязанности уплатить застройщику обусловленную договором цену. Законодатель устанавливает ответственность двух видов: неустойка (пени) за нарушение договорного срока внесения платежей; расторжение договора в судебном порядке[[23]](#footnote-23)1.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является одним из существенных условий договора участия в долевом строительстве. В статье 6 Закона законодатель в императивной форме установил обязанность застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. Данное правило целиком и полностью основано на норме статьи 740 Гражданского кодекса, установившего такую важную особенность договора строительного подряда, как обязательное указание срока выполнения работ. Согласно названной статье подрядчик обязуется в установленный срок по заданию заказчика построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы. Таким образом, условие о сроке окончания работ является существенным условием договора. Договор строительного подряда считается незаключенным, если в нем отсутствует условие о сроке выполнения работ. Такой подход был подтвержден Высшим Арбитражным Судом РФ (см. информационное письмо Президиума ВАС РФ от 24 января 2000 г. № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»).

До вступления в силу Закона «Об участии в долевом строительстве…» застройщики с учетом возможности увеличения сроков строительства не прописывали в договоре сроки передачи дольщику объекта строительства, а последние не имели возможности апеллировать к определенным срокам. Несмотря на необходимость данной нормы, ее жизнеспособность на практике вызывает ряд сомнений. После вступления в силу Закона застройщики не смогут больше предлагать к подписанию договоры без указания срока передачи квартиры, однако будут для минимизации своих рисков устанавливать в договоре срок передачи участнику долевого строительства объекта строительства со значительным запасом.

Учитывая, что объект долевого строительства (многоквартирный дом) является общим для всех участников долевого строительства, срок передачи застройщиком объектов долевого строительства должен быть единым для всех участников долевого строительства. Исключение из этого правила приведено в ч.3 ст. 6. Необходимость установления единого срока передачи объекта долевого строительства одновременно всем участникам практически неисполнимо. Однако, принимая во внимание то, что согласно ч. 1 ст. 8 Закона передача объекта долевого строительства от застройщика к участнику долевого строительства происходит на основании передаточного акта, подписываемого сторонами, либо иного документа о передаче, застройщик имеет возможность формально подписать передаточные документы со всеми участниками одной датой, независимо от даты фактической передачи объектов долевого строительства.

В практике строительства часто возникают ситуации, когда строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок. В этом случае ч. 3 ст.6 установлена определенная процедура действий, которые должен предпринять застройщик. Во-первых, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока направляет участнику долевого строительства информацию об увеличении сроков строительства и предложение об изменении договора. Обращаем внимание: в данном предложении застройщику следует указать новый срок передачи объекта, а также срок ответа на свое предложение. Во-вторых, стороны должны внести изменения в договор участия в долевом строительстве относительно сроков передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. В соответствии со ст. 452 Гражданского кодекса соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Таким образом, соглашение об изменении договора участия в долевом строительстве заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации[[24]](#footnote-24)1.

Четкое определение соответствия передаваемого застройщиком объекта долевого участия предъявляемым требованиям имеет важное значение для норм об ответственности за продукцию ненадлежащего качества. Если стороны не предусмотрели в договоре иное, гарантийный срок исчисляется со дня передачи объект долевого строительства участнику долевого строительства. Гарантийный срок устанавливается договором, но не может составлять менее пяти лет. В течение указанного срока участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства.

**2.2 Права и обязанности сторон договора об участии в долевом строительстве**

К основным обязанностям застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома необходимо относить:

1. обязанность построить (создать) объект недвижимости - многоквартирный дом своими силами или организовать его строительство с привлечением других лиц;
2. обязанность передать объект долевого строительства в срок, указанный в договоре после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию;
3. обязанность передать объект долевого строительства участнику долевого строительства надлежащего качества;
4. обязанность осуществить передачу необходимых документов для оформления участником долевого строительства права собственности на переданный объект долевого строительства.

Относительно первой обязанности застройщика, автор поясняет, что сам процесс строительства (создания) многоквартирного дома находится за рамками договора участия в долевом строительстве и регулируется нормами Гражданского кодекса РФ о строительном подряде. Срок передачи объектов долевого строительства должен быть одинаковым для всех участников долевого строительства. Досрочное исполнение застройщиком обязанности по передаче объекта долевого строительства не допускается, если иное не установлено договором.

Возмещение убытков в случае одностороннего отказа от исполнения договора участия в долевом строительстве в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок ограничено реальным ущербом и возможно в пределах стоимости объекта долевого строительства.

Стороны договора участия в долевом строительстве своим соглашением не могут уменьшить размер процентов, взыскиваемых за нарушение застройщиком денежного обязательства, равно как и изменить порядок их определения, так как в законе он установлен императивной нормой. Условия о качестве договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов понимаются широко, в связи с тем, что к данной группе условий относятся не только нарушения условий договора о качестве, но и нарушение условий договора об иных недостатках объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

Существенными нарушениями условий о качестве могут быть какие-то конструктивные недостатки, грубые нарушения проекта, которые не позволяют использовать помещение для цели его приобретения. Если объектом договора участия в долевом строительстве является квартира (часть квартиры), то, следовательно, данное жилое помещение должно быть пригодно для постоянного проживания в нем.

Основными правами участника долевого строительства являются:

право получить в срок, указанный в договоре и надлежащего качества жилой или нежилой объект;

1. право знакомиться с проектной декларацией, включающую в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства;
2. право на расторжение договора в одностороннем порядке;
3. право залога на предоставленный для строительства (создания) земельный участок и стоящийся на нем многоквартирный дом, в составе которого находится объект долевого строительства;
4. право уступить право требования по договору участия в долевом строительстве;
5. право передать по наследству имущественные права и обязанности, основанные на договоре участия в долевом строительстве;
6. право на компенсацию морального вреда, причиненного гражданам – участникам долевого строительства.астия в долевом строительстве.

В работе предлагается в качестве основных обязанностей участника долевого строительства рассматривать обязанность по уплате обусловленной договором цены и по принятию объекта долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Исполнение обязательств застройщика в договоре участия в долевом строительстве обеспечивается залогом (в силу закона) и поручительством банка, что повышает вероятность удовлетворения требований участника долевого строительства в случае нарушения застройщиком договора.

Объем прав и обязанностей застройщика зависит от наличия либо отсутствия у него функций других субъектов инвестиционной деятельности. Основные обязанности застройщика состоят в следующем.

Застройщик обязан использовать средства, направляемые на капитальные вложения, по целевому назначению (ст. 18 Закона об участии в долевом строительстве). Данная норма, по мнению законодателя, должна обезопасить участников долевого строительства от нерационального использования денежных средств, от их отвлечения застройщиком на строительство других объектов, от их использования в иных целях[[25]](#footnote-25).

Застройщик обязан:

обеспечить выполнение строительных работ в соответствии с проектной документацией, нормативными актами и действующими нормативами;

осуществлять постоянный и полный контроль за выполнением подрядными организациями строительных работ согласно заключенным договорам подряда на строительство;

контролировать качество строительных работ и осуществлять технический надзор за их выполнением;

осуществлять комплектование строительства материалами и оборудованием как самостоятельно, так и через привлекаемые организации;

совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику строительства является существенным условием договора (подп. 2 п. 4 ст. 4 ФЗ об участии в долевом строительстве). Застройщику необходимо обеспечить соблюдение сроков выполнения строительных работ в соответствии с утвержденным проектом и ввод в эксплуатацию построенного объекта недвижимости. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок, предусмотренный договором (п. 1 ст. 6 Закона).

Застройщик гарантирует передачу объекта долевого строительства участнику долевого строительства в собственность после сдачи дома Приемочной комиссии и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию при условии надлежащего и полного выполнения участником всех принятых на себя по договору участия в долевом строительстве обязательств.

Согласно ст. 7 ФЗ об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора либо - при отсутствии или неполноте условий такого договора - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям[[26]](#footnote-26).

Законом установлены предельные сроки передачи объекта участнику долевого строительства. После получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию застройщик обязан передать объект долевого строительства участнику строительства в течение двух месяцев, но не позднее предусмотренного договором срока (п. 3 ст. 8 Закона). Участник долевого строительства обязан приступить к принятию объекта недвижимости в предусмотренный договором срок, а если такой срок не установлен, то в течение семи дней с момента получения участником долевого строительства извещения от застройщика (п. 4 ст. 8 Закона).

В договорах участия в долевом строительстве застройщик, как правило, принимает на себя обязанности по обеспечению оформления (составления) документов, представление которых будет требоваться действующим законодательством на момент регистрации права собственности участника долевого строительства на объект недвижимости; по передаче документов в компетентный орган на оформление объекта недвижимости в собственность участника долевого строительства. Согласно п. 1 ст. 12 Закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Следовательно, в обязанности застройщика на основании Закона не входит обязательство по обеспечению оформления права собственности на объект долевого строительства.

Более того, п. 4 ст. 16 Закона предусматривает право участника долевого строительства (или его наследников) обратиться в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства. А застройщик обязан предоставить разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости в орган, осуществляющий государственную регистрацию, в срок не позднее 10 рабочих дней с момента его получения (п. 3 ст. 16 Закона).

На самом деле перечень документов, требуемых от застройщика и необходимых для регистрации прав собственности на объекты долевого строительства его участников, гораздо шире. Статья 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» закрепляет общий перечень документов, которые являются основаниями для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Подробный перечень документов устанавливается ведомственными актами.

Застройщик самостоятельно передает в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все необходимые документы для регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства. В связи с чем представляется целесообразным дополнить Закон нормой, возлагающей на застройщика дополнительные обязанности по предоставлению всей необходимой документации в регистрирующий орган. Причем большую часть документов достаточно подать на регистрацию один раз (первый) с заявлением о регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства. При последующих обращениях с заявлениями о регистрации права собственности других участников долевого строительства на объекты долевого строительства необходимо сослаться на уже имеющийся номер регистрации права собственности на объект долевого строительства. Такой порядок подачи документов на регистрацию сформировался на практике и широко используется органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подобным образом законом урегулированы отношения застройщика, участников долевого строительства и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Статьей 24 Закона внесены изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в части государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве. Нормы ст. 24 Закона устанавливают перечень документов, представляемых застройщиком на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником, наряду с документами, которые необходимы для такой регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В состав этого перечня вошли разрешение на строительство, проектная декларация, план создаваемого объекта недвижимости с указанием его местоположения и количества жилых и нежилых помещений, входящих в его состав, а также планируемой площади каждого из указанных помещений.

Участники долевого строительства самостоятельно получают в компетентных органах (БТИ, органах государственной власти субъекта Российской Федерации и пр.) необходимые документы для регистрации права собственности на объект долевого строительства. В связи с чем необходимо внесение изменений в ряд законодательных актов в части включения участников долевого строительства в круг лиц, которые вправе получать запрашиваемые у компетентных органов документы самостоятельно. Например, п. 16 «Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства» устанавливает круг лиц, которым предоставляются сведения об объектах учета. Участники долевого строительства в этот перечень не входят. Однако, подп. «з» п. 16 Положения закрепляет возможность предоставления необходимых сведений иным лицам и органам, определенным законодательством Российской Федерации.

Следующий вариант. Компетентные органы сами передают необходимые документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Этот вариант является наименее приемлемым. Опыт работы с вышеуказанными организациями показывает, что в этом случае регистрация права собственности будет длиться годами.

Согласно ФЗ об участии в долевом строительстве на застройщика возлагается ряд новых обязанностей, по замыслу законодателя, призванных обеспечить максимальную защиту участников долевого строительства.

Обязанностями участника долевого строительства (дольщика) являются:

- уплата обусловленной договором цены;

- при получении сообщения от застройщика о завершении строительства объекта и его готовности к передаче принятие объекта в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Принятие объекта долевого строительства при наличии разрешения на ввод данного объекта в эксплуатацию оформляется путем подписания передаточного акта.

По договору участия в долевом строительстве обязательства дольщика считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

На основании ст. 12 Закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Может ли эта норма означать, что после подписания передаточного акта обязательства застройщика считаются выполненными? По нашему мнению, нет. Необходимо учитывать, что результатом деятельности по привлечению денежных средств дольщиков является строительство нового многоэтажного жилого дома, которым кто-то впоследствии должен управлять, заниматься вопросами эксплуатации и технического обслуживания. Для решения этих вопросов следует обращаться уже к Жилищному кодексу РФ. Можно сделать вывод, что обязательства застройщика перед участником долевого строительства не являются полностью исполненными с момента подписания сторонами акта или иного документа о передаче жилого помещения. После этого застройщик должен предпринять ряд организационных мероприятий, связанных с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан в новом многоквартирном доме, надлежащим содержанием общего имущества в доме, предоставлением коммунальных услуг. Для осуществления этой задачи застройщику потребуется обращение не только к Закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, но и к ЖК РФ.

**2.3 Порядок заключения и расторжения договора участия в долевом строительстве**

Согласно ст.432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой форме в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. О них мы уже говорили. П.3 ст.4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве…»устанавливает, что договор заключается в письменной форме, подлежащим государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации.

В отношении договоров, заключенных юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связанных с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, ч. 3 ст. 1 Закона в редакции 2006 года устанавливает важное ограничение, запрещая передачу гражданам прав по этим договорам путем уступки требования. Смысл ограничения очевиден. Поскольку в силу ч. 2 ст. 1 данного Закона граждане вправе вкладывать денежные средства в строительство объектов недвижимости в целях приобретения жилого помещения только путем заключения договоров участия в долевом строительстве, приобретения жилищных сертификатов, участия в жилищно-строительных или жилищных накопительных кооперативах, вступление граждан посредством уступки прав в иные гражданско-правовые отношения (договоры) в целях приобретения в будущем права собственности на жилые помещения недопустимо. Причем содержащийся в ч. 3 ст. 1 Закона в редакции 2006 года запрет на уступку гражданам прав по договорам, заключенным юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связанным с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, равно относится как к договорам участия в долевом строительстве, так и к любым иным договорам, которые, как отмечено ранее, могут заключать юридические лица и индивидуальные предприниматели.

Вытекающий из ч. 3 ст. 1 Закона запрет на уступку юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, заключившими договоры участия в долевом строительстве в отношении жилых помещений, прав по этим договорам гражданам можно объяснить следующим. Согласно ч. 9 ст. 4 Закона при привлечении застройщиком по договору участия в долевом строительстве денежных средств гражданина к отношениям, вытекающим из такого договора, заключенного гражданином «исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной данным Законом.

Таким образом, по смыслу указанной нормы права и интересы граждан, заключивших договоры участия в долевом строительстве для нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (а к ним относятся, прежде всего, договоры участия в долевом строительстве, заключаемые гражданами в целях приобретения жилых помещений), должны быть защищены Законом РФ от 7 февраля ;1992 года «О защите прав потребителей». Но если гражданин получает права по договору участия в долевом строительстве жилого помещения в результате уступки ему таких прав юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, заключившим этот договор с застройщиком, возможность применения правил Закона озащите прав потребителей к отношениям застройщика с гражданином представляется с точки зрения теории гражданского права весьма сомнительной. Ведь на отношения застройщика с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (цедентом) до уступки им этих прав гражданину (цессионарию) нормы указанного Закона не распространялись. По общему же правилу никто не может передать другому больше прав, чем имеет сам.

Кроме того, стоит помнить и о такой ситуации, когда договор участия в долевом строительстве жилого помещения или иной договор, связанный с инвестированием в строительство жилья, был заключен застройщиком с индивидуальным предпринимателем, впоследствии утратившим этот статус. Во-первых, после утраты гражданином статуса индивидуального предпринимателя на такой договор не должны распространяться правила Закона о защите прав потребителей, если речь идет о договоре участия в долевом строительстве. А если сторонами был заключен договор иной, чем договор участия в долевом строительстве, то к такому договору не должны также применяться и правила Закона о долевом строительстве. Во-вторых, на уступку гражданином, утратившим статус индивидуального предпринимателя, прав по подобному договору другому гражданину должен распространяться запрет, сформулированный в ч. 3 ст. 1 Закона[[27]](#footnote-27)1.

Поскольку в последнем предложении ч. 3 ст. 1 говорится о запрете передачи прав гражданам по договорам, заключенным юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями, связанным с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в таком доме, «путем уступки требования», на практике могут возникнуть вопросы. И прежде всего, видимо, о допустимости залога подобных прав гражданам. Например, может ли индивидуальный предприниматель, заключивший с застройщиком договор иной, чем договор участия в долевом строительстве, заложить свои права по этому договору гражданину, предоставившему ему взаймы денежные средства для оплаты по договору, в целях обеспечения исполнения своих обязательств по договору займа?

Формально установленный законом запрет на уступку прав определенным лицам не должен рассматриваться как запрет на залог им этих прав. Ведь залог права сам по себе далеко не всегда означает, что заложенное право сразу уступается самому залогодержателю. Поэтому, если только речь не идет о таком залоге права, при котором заложенное право сразу в обеспечительных целях уступается залогодателем (правообладателем) залогодержателю, при залоге права установленный в ч. 3 ст. 1 Закона запрет на уступку прав гражданину должен приниматься во внимание только на стадии реализации этого заложенного права.

Подобное заложенное право при реализации его в порядке, установленном ст. 350 ГК РФ, не может быть приобретено гражданином, поскольку на него распространяется закрепленный в ч. 3 ст. 1 Закона запрет на приобретение подобных прав в порядке уступки. Соответственно если подобное право было заложено гражданину, он должен учитывать, что по тем же самым основаниям он не сможет воспользоваться предусмотренными п. 4 ст. 350 ГК РФ правомочиями залогодержателя: (а) самому приобрести это право у залогодателя (правообладателя), если торги были объявлены несостоявшимися, и (б) оставить это право за собой, если повторные торги также были объявлены несостоявшимися.

Аналогичным образом установленный в ч. 3 ст. 1 Закона запрет на уступку юридическим лицом (индивидуальным предпринимателем) прав по договору с застройщиком гражданину должен учитываться и при обращении взыскания на указанные права как на дебиторскую задолженность соответствующего юридического лица (индивидуального предпринимателя) в рамках исполнительного производства в целях удовлетворения исполнительных документов других кредиторов этого юридического лица (индивидуального предпринимателя). Указанные права не могут быть приобретены гражданином ни при реализации их с публичных торгов, ни при продаже на комиссионных началах[[28]](#footnote-28)1.

Вместе с тем запрет на передачу прав гражданину путем уступки требования не означает запрета на переход указанных прав к гражданину в ином порядке. Согласно п. 1 ст. 382 ГК РФ «право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона». А на основании ст. 387 ГК РФ «права кредитора по обязательству переходят к другому лицу на основании закона и наступления указанных в нем обстоятельств:

в результате универсального правопреемства в правах кредитора;

по решению суда о переводе прав кредитора на другое лицо, когда возможность такого перевода предусмотрена законом; вследствие исполнения обязательства должника его поручителем или залогодателем, не являющимся должником по этому обязательству;

при суброгации страховщику прав кредитора к должнику, ответственному за наступление страхового случая; в других случаях, предусмотренных законом».

Следовательно, в указанных случаях права по договорам, которые были заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в таком доме, могут переходить к гражданам на основании закона.

Но все-таки не стоит забывать о различии в формулировках. В ч. 9 ст. 4 Закона речь идет не о договоре, заключенном гражданином в целях приобретения жилого помещения в многоквартирном доме, а о договорах, заключенных «исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности». Следовательно, с одной стороны, и договор, заключенный гражданином в целях приобретения жилого помещения в многоквартирном доме, может быть признан заключенным в рамках предпринимательской деятельности, а с другой - договор гражданина на приобретение нежилого помещения в определенных ситуациях, возможно, будет рассматриваться как заключенный исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд[[29]](#footnote-29)1.

Закон № 111-ФЗ внес несколько очень значительных и важных как для застройщика, так и для участников долевого строительства изменений и уточнений в правила о расторжении договора участия в долевом строительстве.

Во-первых, законодатель упорядочил нормы о расторжении договора участия в долевом строительстве по требованию участника долевого строительства.

Статья 9 Закона № 214-ФЗ определяла лишь те случаи, когда участник долевого строительства был вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора:

1) при неисполнении застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок;

2) в случае прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

3) при существенном изменении проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

4) при изменении назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

5) при неисполнении застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона;

6) в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

7) в иных случаях, предусмотренных договором.

В силу указанной формулировки оставалось неясным, может ли участник долевого строительства в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных иными федеральными законами, а также в каких случаях участник долевого строительства вправе обратиться в суд с требованием о расторжении договора.

Закон в редакции 2006 года разграничил случаи, когда участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, и случаи, когда договор может быть расторгнут по требованию участника только в судебном порядке. Не менее важно, что Закон в редакции 2006 года прямо предусмотрел: как в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, так и потребовать его расторжения в судебном порядке участник долевого строительства вправе и в других случаях, предусмотренных законом или договором. Согласно ч.1 ст. 9 Закона в редакции 2006 г. участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- в случае одностороннего отказа застройщиком от исполнения договора он считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения;

- в случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным ч. 4 и 5 ст. 5 Закона, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства;

- в случае нарушения застройщиком предусмотренных срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса застройщик уплачивает участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств застройщиком участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере;

- при возврате застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной данным Законом или договором, не допускается.

Хотя Закон в редакции 2006 года более четко регламентирует порядок одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в случае нарушения участником долевого строительства условий о внесении оговоренной в договоре платы, он все же оставляет открытым вопрос о допустимости включения в договор дополнительных оснований, дающих застройщику право требовать расторжения договора в судебном порядке и (или) отказаться от исполнения договора полностью.

Если в случаях, когда договор расторгается в судебном порядке по требованию участника долевого строительства или когда участник имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, Закон отныне абсолютно точно указывает на возможность установления в договоре и иных дополнительных оснований для отказа участника от исполнения договора или для обращения в суд с требованием о его расторжении (п. 5 ч. 1, п. 4 ч. 1 ст. 9), то по поводу допустимости включения в договор дополнительных оснований, которые будут давать застройщику право отказаться от его исполнения или требовать его расторжения в судебном порядке, Закон в редакции 2006 года сохраняет правовую неопределенность.

К сожалению, системный анализ правил Закона позволяет дать два прямо противоположных ответа на вопрос о возможности включения в договор таких дополнительных оснований.

С одной стороны, в Законе нет прямого запрета на включение в договор таких дополнительных условий. Следовательно, основываясь на анализе положений Закона в их взаимосвязи с общими положениями Гражданского кодекса РФ, вполне позволительно сделать вывод, что вопрос о включении в договор дополнительных оснований, дающих застройщику право требовать расторжения договора в судебном порядке или отказаться от его исполнения во внесудебном порядке, необходимо решать исходя из положений Гражданского кодекса РФ.

Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, другими законами или договором.

К иным случаям, предусмотренным Гражданским кодексом РФ, дающим право требовать изменения или расторжения договора по решению суда, относится согласно п. 1 ст. 451 ГК РФ «существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора», если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа[[30]](#footnote-30)1.

В силу же подп. 2 п. 2 ст. 450 ГК РФ договором участия в долевом строительстве могут быть предусмотрены другие случаи, при которых застройщик будет иметь право требовать расторжения договора в судебном порядке.

Согласно ст. 310 ГК РФ «односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом». Исключение ст. 310 Кодекса делает только для обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности. Односторонний отказ от исполнения такого обязательства и одностороннее изменение условий такого обязательства «допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства». Пункт 3 ст. 450 ГК РФ допускает возможность «одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон». При отказе от исполнения договора полностью он считается расторгнутым, а при частичном отказе - измененным.

Таким образом, в силу положений ст. 310 ГК РФ дополнительные основания могут быть предусмотрены договором, только если соответствующие обязательства между сторонами возникли из предпринимательской деятельности. Следовательно, правомерность включения в договор участия в долевом строительстве положений о праве застройщика по предусмотренным договорам основаниям в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора и действительность этих положений будут определяться тем, заключен договор между сторонами в рамках осуществления ими предпринимательской деятельности или нет.

С другой стороны, поскольку правила Закона в редакции 2006 года точно указывают на право сторон включать в договор участия в долевом строительстве дополнительные основания, при наличии которых участник строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора или потребовать его расторжения в судебном порядке, отсутствие в Законе норм, прямо допускающих возможность указывать в договоре основания, при наличии которых правом на отказ от исполнения договора и/или его расторжение в судебном порядке пользовался и застройщик, невольно наводит на мысль, что в отношении застройщика подобную возможность законодатель не допускает.

**3. Проблемы квалификации договора долевого участия в строительстве**

Соотношение договора долевого участия в строительстве и договора купли-продажи. Договор долевого участия в строительстве имеет некое сходство с договором купли-продажи недвижимости. Особенно ярко это сходство прослеживается в отношении договора купли-продажи будущих недвижимых вещей, т.е. вещей, которые будут созданы или приобретены продавцом в будущем (п. 2 ст. 455 ГК РФ). В качестве общих черт соотносимых договоров можно выделить, то, что оба договора заключаются на момент, когда недвижимой вещи еще не существует, а также то, что в результате исполнения договора и последующей государственной регистрации прав одна из сторон становится собственником недвижимости.

Однако, договор долевого участия в строительстве и договор купли-продажи недвижимости имеют разную юридическую природу. Различия между сопоставляемыми договорами заключаются в следующем:

Договор долевого участия в строительстве и договор купли-продажи недвижимости имеют различный предмет. Легальное определение договора купли-продажи дано в ст. 549 ГК РФ: «По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество».

Договор купли-продажи недвижимости является сделкой с недвижимостью. К недвижимости (недвижимым вещам, недвижимому имуществу) гражданское законодательство (ст. 130 ГК РФ) относит земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Например, ст. 131 ГК РФ относит к недвижимости предприятие как имущественный комплекс. Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» (ст. 1) рассматривает как недвижимость другой имущественный комплекс - кондоминиум.

Все вышеприведенные недвижимые вещи могут выступать предметом договора купли-продажи. Предмет договора долевого участия в строительстве уже: права из не могут возникнуть только на традиционные недвижимые вещи (здания, помещения в них, сооружения и иные объекты, прочно связанные с земельным участком).

В отличие от договора купли-продажи договор долевого участия в строительстве не относится к сделкам с недвижимостью. Договор долевого участия в строительстве регламентирует отношения по созданию и передаче имущества, которое на момент передачи не является объектом права собственности. В силу ст. 219 ГК РФ право собственности на создаваемые здания, сооружения и другое вновь создаваемое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Таким образом, при заключении и исполнении обязанностей по договору долевого участия в строительстве недвижимости как объекта права еще не существует[[31]](#footnote-31).

Следует подчеркнуть, что предметом договора купли-продажи может выступать только индивидуально-определенная вещь (ст. 554 ГК РФ). В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре, условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Предмет договора долевого участия в строительстве может быть определен как индивидуальными, так и родовыми признаками.

Договор долевого участия в строительстве и договор купли-продажи недвижимости различаются по субъектному составу. Продавцом по договору купли-продажи недвижимости является собственник либо уполномоченное им лицо. Покупатель недвижимости на основании договора купли-продажи становится правопреемником предыдущего собственника. Договор купли-продажи обусловливает переход права собственности и является производным способом приобретения этого права.

Договор долевого участия в строительстве является первоначальным способом приобретения права собственности на недвижимость. До момента государственной регистрации права собственности Дольщика на созданную вещь ни одна из сторон договора долевого участия не является обладателем этого права.

Соответственно, критерием разграничением договора долевого участия в строительстве и договора продажи недвижимого имущества может быть критерий правопреемства: если сторона договора уже зарегистрировала свое право собственности на недвижимость, заключенный договор (даже именуемый как договор долевого участия) будет в действительности являться договором купли-продажи[[32]](#footnote-32).

Договор долевого участия в строительстве и договор купли-продажи недвижимости имеют различное содержание. Поскольку договор долевого участия в строительстве охватывает стадию создания строительства объекта недвижимости, такой договор по содержанию прав и обязанностей сторон шире договора купли-продажи[[33]](#footnote-33).

Кроме того, по договору долевого участия дольщик обязан исполнить обязанность по финансированию строительства полностью или в большей части до момента передачи ему доли. Именно такие условия соответствуют экономическому содержанию возникающего обязательства. Подразумевается, что именно средства Дольщика являются одним из источников финансирования строительства.

По общему правилу, продажа недвижимости предполагает, что покупатель должен оплатить недвижимость непосредственно до или после ее передачи продавцом (ст. 486 ГК РФ). Иные условия оплаты (предоплата, рассрочка платежа) могут быть предусмотрены условиями договора купли-продажи. Однако соответствующие условия оплаты с юридической точки зрения не связаны с затратами продавца по созданию или приобретению недвижимости.

Все вышеизложенное свидетельствует о неприменимости к договору долевого участия в строительстве положений о купле-продаже.

Соотношение договора долевого участия и договора строительного подряда. Договор подряда регламентирован гл. 37 ГК РФ. По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену (ст. 740 ГКРФ).

Общими чертами договора долевого участия в строительстве и договора подряда является то, что оба указанных договора направлены на создание и передачу объекта недвижимого имущества[[34]](#footnote-34)[13]. Их различия заключаются в следующем.

Договор долевого участия в строительстве и договор строительного подряда различаются по предмету. По договору строительного подряда подрядчик создает объект и целиком передает его заказчику (ст. 753 ГК РФ). Даже если работы оплачиваются отдельными помещениями в объекте, эти помещения передаются Подрядчику уже после их приемки Заказчиком. По договору долевого участия в строительстве построенный объект никогда не передается Дольщику целиком. Дольщик получает в объекте только свою долю.

Договор долевого участия в строительстве и договор строительного подряда различаются по субъектному составу. Подрядчиком по договору строительного подряда являются только индивидуальные предприниматели или организации, имеющие лицензию на выполнение строительных работ. На подрядчике лежат обязанности по строительству объекта.

Застройщиком может быть любое физическое лицо или юридическое лицо, в том числе гражданин, не являющийся предпринимателем. Застройщик, как сторона договора долевого участия в строительстве, может не иметь строительной лицензии и осуществлять саму организацию строительного процесса (выступать заказчиком по договору строительного подряда, передать функции заказчика другой организации).

Кроме того, дольщик может заключить договор не напрямую с Застройщиком, а с инвестором, не имеющим представления о строительном деле.

Договор долевого участия в строительстве и договор строительного подряда различаются по содержанию. По договору строительного подряда заказчику предоставлено право осуществлять технический и финансовый контроль за ходом строительства, качеством выполняемых подрядчиком работ. Дольщик может не обладать такими правами[[35]](#footnote-35).

Исходя из вышесказанного к договорам долевого участия в строительстве не могут быть применены нормы, регулирующие отношения строительного подряда.

Соотношение договора долевого участия в строительстве и договора простого товарищества. Соглашение о долевом участии в строительстве не предусмотрено в гражданском законодательстве в качестве отдельного вида предпринимательских договоров. Поэтому правовая природа данного договора определяется исходя из его конкретных условий и действий сторон. При этом региональная арбитражная практика рассматривает соглашения о долевом участии в строительстве в качестве разновидности договоров о совместной деятельности (договоров простого товарищества), что в известной море обусловлено позицией, представленной в Информационном письме Президиума ВАС РФ от 25 июля 2000 года № 56 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договорами на участие в строительстве». Для признания данного договора договором простого товарищества необходима совокупность следующих элементов:

1) соединение сторонами вкладов;

2) совместные действия сторон;

3) наличие у сторон единой цели;

Таким образом, в договоре простого товарищества все действия сторон должны определяться общей для них целью. Представляется верной та позиция, которая предполагает, что «не будет единого договора простого товарищества, объединяющего несколько лиц, в случае заключения одним лицом нескольких самостоятельных соглашении. Исходя из смысла договора, все его участники должны выразить волю на достижение соглашения между всеми участниками»[[36]](#footnote-36).

На практике любые дольщики заключают договор только с инвестиционной компанией (застройщиком), а друг с другом – нет. Поэтому цель договора – строительство объекта недвижимости – не является условием какой-либо договоренности между инвесторами. Таким образом, цель – строительство дома будет достигнута только путем комбинации нескольких договоров, где каждый участник связан лишь с этой организацией. Строительство объекта недвижимости становится общей целью инвесторов только по факту, без надлежащего юридического оформления.

Поскольку между инвесторами не заключается соглашение, нельзя говорить и о наличии условия о соединении вкладов. Свои взносы инвесторы если и соединяют, то только через инвестиционную компанию. Также невозможно вести речь и о совместных действиях инвесторов. Все активные действия инвестора ограничиваются передачей инвестиционного взноса. В последующем он никоим образом но участвует в распоряжении инвестициями, заключении договоров с третьими лицами, и распределении прибылей и убытков простого товарищества.

Исходя из сказанною, договор между инвестором и инвестиционной компанией по поводу строительства объекта недвижимости, который строится за счет средств инвесторов, не может квалифицироваться как договор простого товарищества, заключенный между всеми инвесторами. участвующими в строительстве.

Договор простого товарищества предполагает, что имущество, созданное в процессе совместной деятельности, является общим имуществом товарищей, если иное не установлено договором. При этом устранение кого-либо из товарищей от участия в распределении прибыли и доходов не допускается (ст. 1048 ГК РФ).

Если предположить, что общей целью инвестора и инвестиционной компании является строительство недвижимости, то готовый объект должен поступать в общую собственность сторон. По условиям существующих договоров единственным собственником недвижимости становится инвестор. Инвестиционная компания не получает ни права собственности на готовый объект, ни иной компенсации за участие в простом товарищество. Формально она устранена от распределения всего полученного в результате совместной деятельности.

Экономическая выгода инвестиционной компании заключается здесь в получении разницы между суммой инвестиционных взносов инвестора и суммой фактических затрат на строительство. Можно сказать, что услуги по обеспечению строительства фактически оплачиваются инвестором. Вместе с тем по договору простого товарищества вклады участников являются их общим имуществом и поэтому не подлежат оплате другими участниками. В связи с этим действия (услуги) инвестиционной компании, осуществление которых возложено на нее условиями инвестиционного договора, нельзя признавать ее вкладом в простое товарищество, поскольку они выполняются, по существу, за плату.

Таким образом, можно заключить, что подобные договоры не содержат как минимум двух обязательных для договора простого товарищества элементов: отсутствует общая цель у инвесторов, с одной стороны, и инвестиционной компании с другой, а также не происходит соединения вкладов сторон[[37]](#footnote-37)1.

**Заключение**

В результате проделанной работы нами выявлены проблемы правового регулирования отношений долевого участия в строительстве жилья, в связи с чем могут быть сделаны следующие выводы.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие вложение своих средств в строительство объектов недвижимости в рамках инвестиционной деятельности, вправе заключать как договоры участия в долевом строительстве, так и иные гражданско-правовые договоры.

Можно предположить, что юридические лица и индивидуальные предприниматели в отношениях между собой будут широко пользоваться правом, предоставленным им ч. 3 ст. 1 Закона в редакции 2006 года. Однако если речь идет о договорах, поименованных в Гражданском кодексе РФ и иных федеральных законах, круг таких иных договоров, которые могут быть заключены ими вместо договора участия в долевом строительстве, достаточно ограничен. Поэтому нельзя исключать того, что, с одной стороны, стремясь уйти из сферы регулирования Закона, а с другой - не желая замыкаться в рамках тех договоров, которые предлагает действующее гражданское законодательство, стороны будут стремиться выработать и заключить договоры, которые не будут ни договорами участия в долевом строительстве, ни иными гражданско-правовыми договорами, известными российскому законодательству. При этом нельзя исключать вероятность того, что при возникновении спора суд, рассматривая этот спор, тем не менее придет к выводу, что исходя из характера и существа обязательств сторон заключенный сторонами договор представляет собой, по сути, договор участия в долевом строительстве, но не соответствует выраженным в императивной форме требованиям, предъявляемым к такому договору Законом.

Еще одна проблема, которую можно назвать проблемой «совместимости» различных договоров, которые могут быть заключены застройщиком, обусловлена тем, что согласно положениям Закона в принципе возможна ситуация когда при строительстве одного здания с разными контрагентами могут быть заключены разные по своей правовой природе договоры. В некоторых случаях такие договоры могут быть совместимы между собой (например, с гражданами на жилые помещения в здании заключены договоры участия в долевом строительстве, а с юридическими лицами на нежилые помещения в этом же здании - договоры купли-продажи будущих помещений). В других же ситуациях возможность сочетания разных договоров представляется сомнительной. Например, договор о совместной деятельности, заключенный между двумя юридическими лицами в целях строительства, вряд ли может сочетаться с договорами об участии в долевом строительстве, заключаемыми этими юридическими лицами с гражданами.

Далее. Формально установленный законом запрет на уступку прав определенным лицам не должен рассматриваться как запрет на залог им этих прав. Ведь залог права сам по себе далеко не всегда означает, что заложенное право сразу уступается самому залогодержателю. Поэтому, если только речь не идет о таком залоге права, при котором заложенное право сразу в обеспечительных целях уступается залогодателем (правообладателем) залогодержателю, при залоге права установленный в ч. 3 ст. 1 Закона запрет на уступку прав гражданину должен приниматься во внимание только на стадии реализации этого заложенного права. Подобное заложенное право при реализации его в порядке, установленном ст. 350 ГК РФ, не может быть приобретено гражданином, поскольку на него распространяется закрепленный в ч. 3 ст. 1 Закона запрет на приобретение подобных прав в порядке уступки. Соответственно если подобное право было заложено гражданину, он должен учитывать, что по тем же самым основаниям он не сможет воспользоваться предусмотренными п. 4 ст. 350 ГК РФ правомочиями залогодержателя: (а) самому приобрести это право у залогодателя (правообладателя), если торги были объявлены несостоявшимися, и (б) оставить это право за собой, если повторные торги также были объявлены несостоявшимися.

Безусловно, положительным новшеством явились следующие положения нового Закона:

1) Введены строгие требования к документации и финансовым показателям застройщика, который вправе привлекать денежные средства для строительства*.*

2) Определены существенные условия договора, без указания которых договор считается незаключенным. К ним относятся: определение объекта строительства, срок передачи объекта, цена, порядок и сроки оплаты, гарантийный срок на объект.

3) Установлена обязанность рекламы строящихся объектов недвижимости.

4) Закреплена обязанность застройщика обнародовать проект строительства с введением в оборот нового документа - проектная декларация.Это абсолютное нововведение.

5) Введена государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве и договоров уступки прав по указанным договорам. Предпосылкой введения государственной регистрации явилось широкое распространение схем «двойной продажи» объектов недвижимости.

6) Закреплено требование о целевом использовании денежных средств, привлеченных застройщиком. Последний не вправе использовать денежные средства для создания иного объекта. Данное положение призвано уменьшить риск возникновения так называемых пирамид, когда средства вновь привлекаемых инвесторов расходуются на финансирование других проектов.

Закон в редакции 2006 г. более жестко регламентирует порядок возврата им застройщиком уплаченных по договору денежных сумм при одностороннем отказе участника долевого строительства от договора.

Законодатель изменил порядок расторжения договора застройщиком в случае просрочки внесения платы по договору. В этом прослеживается тенденция законодателя в установлении баланса интересов сторон.

Основная цель Федерального закона «Об участии в долевом строительстве…» - защита прав и интересов граждан и юридических лиц, вкладывающих средства в строительство жилья и иных объектов недвижимости (за исключением объектов производственного назначения) в порядке долевого участия, которая реализуется путем решения следующих задач:

снижение рисков участников долевого строительства за счет установления обязанности застройщиков по раскрытию информации как о самих застройщиках, так и о проектах жилищного строительства («проектная декларация»);

установление обязательных условий, порядка заключения, изменения и исполнения договоров участия в долевом строительстве;

обязательность учета договоров участия в долевом строительстве для недопущения передачи прав на одну строящуюся квартиру или иной объект долевого строительства одновременно нескольким лицам;

обеспечение возврата застройщиком средств участников долевого строительства при невыполнении договора путем установления залога земельного участка и строящегося объекта;

государственный контроль за долевым строительством.

Текущая версия Закона определяет пятилетний гарантийный срок на объект долевого участия в строительстве, но некоторые элементы конструкции многоквартирных домов, например, лифт, могут иметь иной гарантийный срок. Необходимо внести соответствующие изменения, учитывающие подобного рода различия.

Главная причина всех обозначенных в дипломной работе проблем - отсутствие общеэкономической стабильности в стране, гарантированных прав на жилье, не работающие правовая и судебная системы и то, что жилищный сектор практически не является частью экономики. При таком положении дел сложно ожидать быстрого появления доступного для массового потребителя долевого строительства жилья.

К основным проблемам в достижении главной цели государственной жилищной политики — доступности жилья для граждан Российской Федерации относятся:

- общеэкономическая нестабильность в стране;

- отсутствие достаточного количества финансовых ресурсов, обеспечивающих динамичное развитие рынка доступного жилья;

- отсутствие гарантированных прав на жилье;

- нежелание государства брать на себя обязательства и ответственность за развитие доступного строительства жилья для граждан;

- длительная и дорогостоящая процедура учета и регистрации сделок и т.п.

1. Российская Федерация. Конституция. Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.]// Российская газета. – 1993. – 25 дек(№237). – С. 11. [↑](#footnote-ref-1)
2. Российская Федерация. Законы. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости:[ федер.закон: принят Гос.Думой 22 декабря 2004г.: по состоянию на 1 января 2007г.] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005.- №1. - ст.40. –ISSN 1560-0580. [↑](#footnote-ref-2)
3. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации часть 1: [федер. закон: принят Гос. Думой 21 октября 1994 г.] // Собрание Законодательства Российской Федерации.- 1994 .- № 32- Ст. 3301. [↑](#footnote-ref-3)
4. **Брагинский, М.И..**Договорное право/ М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: «Статут», 2000. - С. 154. [↑](#footnote-ref-4)
5. Российская Федерация. Законы. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижиомсти: [федер. закон: принят Гос. Думой 22 декабря 2004г.: по состоянию на 1 января 2007г.] // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005.- №1. - ст.40. –ISSN 1560-0580. [↑](#footnote-ref-5)
6. Российская Федерация. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в РФ: [постановление Правительства Российской Федерации от 11апреля 2000 г. №28] //Собрание законодательства Российской Федерации. – 2000. - №3. – Ст.278 . – ISSN 1560-0580. [↑](#footnote-ref-6)
7. **Шаханов, А.** Договор долевого участия в строительстве/ А. Шаханов. - СПб.: «LEX STAR», 2001. - С. 4. [↑](#footnote-ref-7)
8. **Трапезников, В.А.** Правовое регулирование инвестиционной деятельности в жилищном строительстве/ В.А. Трапезников // Право и экономика. – 2005. – № 9. – С. 28. [↑](#footnote-ref-8)
9. **Мошкина, Л.Н.** Договор о долевом участии в инвестировании строительства и договор простого товарищества/ Л.Н. Мошкина // Юрист. - 2002. - N 2. – С. 50. [↑](#footnote-ref-9)
10. **Ковалева, В.** Правовое строительство/ В. Ковалева // Ведомости. Недвижимость. Жилой фонд. - 2005. - № 48. – С. 89. [↑](#footnote-ref-10)
11. **Русина, Н.** Вексель вместо договора/ Н. Русина// Бизнес. - 2005 г. - № 78. – С. 79. [↑](#footnote-ref-11)
12. 1Российская Федерация. О требованиях к размеру собственных денежных средств застройщика, порядке расчета размера этих средств, а также нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика: [постановление Правительства Российской Федерации от 21 апреля 2006г.№233] //Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. - №18. – Ст.2001 . – ISSN 1560-0580. [↑](#footnote-ref-12)
13. **Кулагин, М.И**. Избранные труды/ М.И. Кулагин. - М.: Статут, 2006. - С.259. [↑](#footnote-ref-13)
14. **Романец, Ю.В.** Система договоров в гражданском праве России/ Ю.В.Романец. - М.: Юристъ, 2001.- С.83. [↑](#footnote-ref-14)
15. **Голованов, Н.М.** Гражданско-правовые договоры/ Н.М.Голованов. - СПб., 2002. - С.14. [↑](#footnote-ref-15)
16. **Щербинин, А.Г.** Особенности договора долевого участия граждан в строительстве жилья для личных нужд / А.Г. Щербинин// Журнал российского права. - № 10. - 2003. – С. 59. [↑](#footnote-ref-16)
17. 1**Потяркин, Д.Е**. Права на земельный участок дольщиков / Д.Е. Потяркин //Российская юстиция. - 2006.- № 6. - С.20. [↑](#footnote-ref-17)
18. 1 Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: [федер. закон принят Гос. Думой 17 июня 1997г., одобрен Советом Федерации 3 июля 1997г.] //Собрание законодательства Российской Федерации. - 1997. -№30. - Ст. 3594.- ISSN 1560-0580. [↑](#footnote-ref-18)
19. 1 **Даутов, М.** **С**. Договор о долевом участии в строительстве и договор купли-продажи. Юридическая наука: проблемы теории, практики, перспективы развития /М.С. Даутов – М.: Закон, 2006. - С. 143. [↑](#footnote-ref-19)
20. 1 **Маковская, А.А.** Предмет регулирования и действие во времени закона о долевом строительстве/ А.А. Маковская// Хозяйство и право. – 2006. - №12. –С.46. – ISSN 0134-2398. [↑](#footnote-ref-20)
21. 1 **Маковская, А.А.** Поправки к Закону об участии в долевом строительстве/ А.А. Маковская// Хозяйство и право. – 2007. -№1. – С.23. –ISSN 0134-2398. [↑](#footnote-ref-21)
22. 1 **Бухарова, Н.А.** Тенденции развития правового регулирования долевого строительства /Н.А. Бухарова //Российская юстиция. - 2006. - № 8 - С.26-27. [↑](#footnote-ref-22)
23. 1 **Бублик, В. М.** Квалификация договора долевого строительства /В.М. Бублик // Хозяйство и право. – 2002. - №2. - С. 47. [↑](#footnote-ref-23)
24. 1**Александрова, М. О** правовой природе договоров долевого участия в строительстве жилья / О.М. Александрова // Кодекс. - 2006. - № 5. - С.30. [↑](#footnote-ref-24)
25. **Мошкина, Л.Н.** Договор о долевом участии в инвестировании строительства и договор простого товарищества/Л.Н. Мошкина// Юрист. - 2002. - № 2. –ISSN 1815-1337. [↑](#footnote-ref-25)
26. **Федоров, С.И.** Цена надежности/С.И. Федоров // ЭЖ-Юрист. - 2005. - № 6. – ISSN 2533-3465. [↑](#footnote-ref-26)
27. 1Российская Федерация. О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в РФ: [постановление Правительства Российской Федерации от 17 января 2000 №3] // Собрание законодательства Российской Федерации. - Ст. 278. – ISSN 1560-0580. [↑](#footnote-ref-27)
28. 1 **Муравьев, Б.В**. Договор с участием инвесторов в строительстве /Б.В.Муравьев – Законодательство, 1997. - С.234. [↑](#footnote-ref-28)
29. 1 **Макарова, О.А.** Долевое строительство в Законе/ О.А. Макарова// Российская газета.- 2006. – 26 июля. – С.11. [↑](#footnote-ref-29)
30. 1 **Щербинин, А.Г**. Особенности договора долевого участия граждан в строительстве жилья для личных нужд / А.Г. Щербинин //Журнал российского права. - 2003. - № 10. – С. 66-69. [↑](#footnote-ref-30)
31. **Александрова, М**. О правовой природе договоров долевого участия в строительстве жилья/М. Александрова// Кодекс. - 2006.- № 5. - С.30. [↑](#footnote-ref-31)
32. **Даутов, М.** Договор о долевом участии в строительстве и договор купли-продажи/ М. Даутов // Юридическая наука. - 2006.- №3.- С. 86. [↑](#footnote-ref-32)
33. **Бублик, В**. Квалификация договора долевого строительства/ В. Бублик // Хозяйство и право. – 2002. - №2.- С. 47 [↑](#footnote-ref-33)
34. **Брагинский, М.И**.Договорное право/ М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. - М.: Слово, 1998. – С. 329. [↑](#footnote-ref-34)
35. **Козлова, Е.** Поиск модели договора долевого участия в строительстве и его учетная регистрация/ Е. Козлова // Хозяйство и право. – 2002. - №2. – С. 56.- ISSN 0134-2398. [↑](#footnote-ref-35)
36. **Савельев, А.Б.** Договор простого товарищества. Актуальные вопросы гражданского права / А.Б. Савельев. - М.: Статут, 1998.- С. 296. [↑](#footnote-ref-36)
37. 1 **Трапезников, В.А.** Правовое регулирование инвестиционной деятельности в жилищном строительстве / В.А. Трапезников // Право и экономика. - № 9. – 2005. – С. 27. [↑](#footnote-ref-37)