# СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1.1 Долевое строительство как инвестиционный процесс

1.2 Понятие договора участия в долевом строительстве и его отграничение от смежных понятий

ГЛАВА II. ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ЭЛЕМЕНТЫ, СТОРОНЫ, ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

2.1 Элементы договора участия в долевом строительстве

2.2 Стороны договора участия в долевом строительстве

2.3 Проблемы правового регулирования участия в долевом строительстве

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

# ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность темы исследования.** Экономическая реформа, переход к рыночной экономике, широкая приватизация привнесли в повседневную жизнь наряду с положительными результатами и новые негативные явления, среди которых отмечается нарушение прав граждан при приобретении жилых помещений в строящихся многоквартирных домах при исполнении договоров. долевой строительство многоквартирный дом

В соответствии со ст. 40 Конституции Российской Федерации[[1]](#footnote-1) каждый имеет право на жилище. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления данного права путем принятия различных федеральных, региональных и местных программ по стимуляции и поддержке жилищного строительства за счет механизма долевого участия.

Возможность реализации этого права путем строительства жилья за счет собственных средств граждан без ограничений площади закреплена нормами Гражданского кодекса Российской Федерации[[2]](#footnote-2), Жилищного кодекса Российской Федерации[[3]](#footnote-3) и ряда других законодательных актов.

Приобретение квартир гражданами на рынке первичного жилья до ввода дома в эксплуатацию чаще всего является единственно возможным способом обеспечить себя местом проживания, поскольку цены на такое жилье более низкие. Однако практика вложения гражданами средств в строительство многоквартирных жилых домов за последние годы показала, что это очень рисковое предприятие. Застройщики часто нарушали договорные обязательства: несвоевременно сдавали дома в эксплуатацию (с просрочкой в среднем от года и более) либо вовсе не завершали строительство домов.

Также в практике имеются случаи, когда внесенные гражданами средства на строительство одного дома направляются застройщиками на строительство других домов, в результате чего произвольно меняются объекты обязательств и нарушаются сроки их выполнения. Иногда после окончания строительства вместо передачи квартир застройщики возвращают гражданам использованные средства, внесенные на ранних стадиях строительства, а квартиры реализуются по более высокой стоимости. Бывают случаи передачи прав на одну квартиру одновременно нескольким гражданам.

Неоднозначность юридической квалификации договоров долевого участия в строительстве, многообразие схем инвестиционной деятельности, сложности, возникающие при определении субъектов вещных прав на такой специфический объект недвижимости как многоквартирный жилой дом, обусловили актуальность настоящей работы.

**Целью дипломной** **работы** является комплексное изучение договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов с привлечением средств граждан, раскрытие основных понятий, введенных Законом об участии в долевом строительстве, основных элементов договора участия в долевом строительстве, сторон такого договора и выявление проблем правого регулирования отношений по долевому участию в строительстве.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи**:

- провести анализ нормативных актов по вопросам правового регулирования инвестиционной деятельности по созданию объектов недвижимого имущества;

- рассмотреть возможные варианты договоров между субъектами инвестиционной деятельности;

- определить понятие договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов;

- рассмотреть особенности договора участия в долевом строительстве и его отличия от договоров иных видов;

- определить элементы, стороны таких договоров;

- выявить проблемные аспекты правового регулирования отношений по договорам участия в долевом строительстве.

**Теоретической основой работы** являются труды Крашенинникова П.В., Романца Ю.В., Маковской А.А., Ломидзе О.Г., Капицы О.Л., Тарховой О.Ю., Донских Е.Г. и др.

**Эмпирической основой работы** является законодательство РФ, правоприменительная и интерпретационная практика.

**Методы проведения исследования:** Формально-юридический, Логико-теоретический, Сравнительно-правовой, Метод структурно-функционального и системного анализа.

**Объектом дипломного исследования** является общественные отношения, возникающие в связи с долевым строительством многоквартирных домов с привлечением средств граждан.

**Предметом исследования** является действующее законодательство РФ, правоприменительная и интерпретационная практика о долевом участии в строительстве,, а так же теоретическая литература по исследуемой теме.

# ГЛАВА I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

## 

## 1.1 Долевое строительство как инвестиционный процесс

Последние 15 лет практически все жилищное строительство в нашей стране осуществляется посредством заключения различных договоров, носящих инвестиционный характер.

По настоящее время одним из дискуссионных остается вопрос об инвестиционной природе договора участия в долевом строительстве, являющегося одной из основных правовых форм привлечения денежных средств граждан и юридических лиц в целях жилищного строительства.

В публикациях были высказаны различные мнения относительно того, носит ли указанный договор инвестиционный характер. Часть исследователей придерживается позиции, согласно которой долевое строительство имеет инвестиционный характер, договор участия в долевом строительстве жилья может считаться инвестиционным договором, а граждане - инвесторами, вкладывающими свои денежные сбережения в строительство жилья[[4]](#footnote-4).

Ряд авторов, считая, что договор участия в долевом строительстве не является инвестиционным, ссылаются на то, что инвестиции обязательно предполагают получение прибыли[[5]](#footnote-5), а гражданин, приобретая имущество по договору долевого строительства, не имеет никакой прибыли. В обоснование данного вывода ими приводится ст. 1 Закона РСФСР от 26 июня 1991 г. № 1488-1 "Об инвестиционной деятельности в РСФСР"[[6]](#footnote-6), в которой под инвестициями понимаются денежные средства, целевые банковские вклады, паи, акции и другое имущество, вкладываемое в объекты предпринимательской и других видов деятельности в целях получения прибыли (дохода) и достижения положительного социального эффекта. Кроме того, анализ приведенной нормы позволяет отдельным исследователям сделать вывод о том, что гражданин не может быть инвестором и участником инвестиционной деятельности в долевом строительстве жилья, а денежные средства гражданина, вносимые в качестве оплаты строящейся для него квартиры, не могут рассматриваться как инвестиции, поскольку они предназначены для удовлетворения личных жилищных нужд и не преследуют цель извлечения прибыли[[7]](#footnote-7).

Указанные авторы видят цели инвестиционной деятельности в узком смысле, в то время как "полезный эффект может быть социальным, т.е. общезначимым, и важным лишь для одного субъекта - инвестора или другого лица, например, вкладывание средств в строительство объекта для удовлетворения собственной потребности"[[8]](#footnote-8). Аргументом в пользу данной позиции является содержащаяся в ст. 1 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" норма, согласно которой инвестиционная деятельность может приносить не только прибыль, но и приводить к иному полезному эффекту (например, приобретение недвижимости)[[9]](#footnote-9).

В юридической литературе высказано интересное мнение относительно инвестиционной природы договора долевого строительства, состоящее в том, что понятие "договор участия в долевом строительстве" отражает в большей степени экономическую, нежели правовую его сущность, оно определяет экономическую цель правоотношения, выражающуюся в создании и получении в собственность объекта недвижимости[[10]](#footnote-10). Сходную позицию занимает Л.Г. Сайфулова, считающая, что исследуемый договор - инвестиционный, но с точки зрения экономики и для гражданско-правового регулирования рассуждения и выводы о том, являются или не являются договоры участия в долевом строительстве инвестиционными, содержательно ничего нового не дают[[11]](#footnote-11). Подобную точку зрения разделяет и Г.В. Цепов, отмечая, что "общее деление договоров на инвестиционные и неинвестиционные для целей гражданско-правового регулирования носит не более чем вспомогательный характер"[[12]](#footnote-12).

Исследователи, разделяющие точку зрения о соответствии долевого участия в строительстве признакам инвестиционных обязательств в сфере жилищного строительства, полагают, что данные отношения относятся к предмету регулирования нормативно-правовых актов, составляющих инвестиционное законодательство. Правовую основу инвестиционной деятельности в области жилищного строительства составляют Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" и Закон РСФСР от 26 июня 1991 г. № 1488-1 "Об инвестиционной деятельности в РСФСР", который действует в части, не противоречащей Федеральному закону от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ.

Между тем в связи с принятием Закона о долевом участии и с учетом изменений, внесенных в него Федеральным законом от 18 июля 2006 г. № 111-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", данный вывод нуждается в некоторой корректировке. В настоящее время можно говорить об установлении монополии договора участия в долевом строительстве в правовом оформлении отношений по привлечению денежных средств граждан в новое строительство, поскольку иные случаи привлечения денежных средств с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, ограничиваются только основаниями, предусмотренными ч. 2 ст. 1 Закона о долевом участии. Данная норма устанавливает исчерпывающий перечень допускаемых законодателем способов привлечения юридическим лицом денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в случае если привлечение денежных средств физических лиц производится не на основании договора участия в долевом строительстве.

В качестве таких оснований названы привлечение денежных средств граждан путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах, а также привлечение денежных средств граждан жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Что касается юридических лиц и индивидуальных предпринимателей как участников долевого строительства, то сохранявшаяся и после принятия Закона о долевом участии некоторая неопределенность в вопросе о возможности применения к отношениям с ними инвестиционного законодательства, была в значительной степени устранена внесенными в июле 2006 г. в ст. 1 Закона о долевом участии изменениями. Согласно ч. 3 данной статьи действие Закона о долевом участии не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве. Указанные же отношения регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

Таким образом, Закон о долевом участии прямо обозначил, что основания привлечения денежных средств юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по строительству объектов недвижимости исчерпывающим образом им не регулируются. Отношения с участием указанных субъектов могут опосредоваться различного рода гражданско-правовыми договорами, в частности строительного подряда, договора простого товарищества (о совместной деятельности), договора об инвестировании в сфере строительства, иных договоров инвестиционного характера, заключаемых на основании Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений".

Помимо этого, Закон о долевом участии был дополнен важной нормой, предусматривающей, что передача гражданам прав путем уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов, после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, не допускается.

Представляется, что приведенные изменения отражают стремление законодателя обеспечить дополнительную защиту интересов "слабой стороны" - гражданина, передающего свои денежные средства другому лицу в целях приобретения жилых и нежилых помещений в строящихся зданиях. Они направлены на пресечение попыток обхода Закона о долевом участии недобросовестными участниками имущественного оборота, заключающихся в использовании альтернативных схем привлечения денежных средств граждан, искусственном подведении отношений по участию в долевом строительстве под действие других норм гражданского законодательства, не предъявляющих таких высоких требований к организациям-застройщикам, как установлены Законом о долевом участии.

С учетом изложенного мы считаем возможным сделать вывод о том, что, несмотря на произошедшие за последние несколько лет в законодательстве изменения, свидетельствующие о появлении нового самостоятельного вида гражданско-правового договора, участие в долевом строительстве по-прежнему необходимо рассматривать в качестве одной из форм инвестирования в строительство, поскольку содержание обязательства по участию в долевом строительстве отвечает признакам инвестиционного обязательства.

Указанный Закон регулирует гражданско-правовые и административно-правовые отношения, возникающие в связи с привлечением для строительства объектов недвижимости денежных средств граждан и юридических лиц (дольщиков) хозяйствующими субъектами, обещающих дольщикам возникновение в будущем права собственности на объекты строительства. Его действие распространятся на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получено после вступления Закона в силу.

Юридическое положение инвестора при строительстве объекта недвижимости в жилищной сфере определяется, по крайней мере, двумя факторами. Во-первых, именно потребность инвестора в приобретении объекта недвижимости инициирует все последующие действия: поиск заказчика, подрядчика, пользователя и т.д., заключение и исполнение договора строительного подряда. Во-вторых, только инвестор обеспечивает строительство необходимыми финансовыми ресурсами. Все остальные участники строительства обязаны эффективно использовать эти ресурсы в интересах инвестора и создания для него объекта недвижимости. При этом следует иметь в виду, что инвестор оплачивает не только расходы по созданию собственно жилых помещений, но и вспомогательных помещений (коридоров, лестниц, чердаков и т.д.).

Привлечение денежных средств организаций и физических лиц для финансирования жилищного строительства необходимо вследствие отсутствия у населения денег для приобретения нового жилья, имеющегося в наличии, либо жилья на вторичном рынке; отсутствия у застройщиков денежных средств, необходимых для финансирования строительства, а также ввиду слабо развитой системы ипотечного кредитования.

Следует отметить, что заключение подобных договоров не получило большого распространения в других странах[[13]](#footnote-13).

Проблемы с инвестиционными договорами возникали прежде всего в связи с многочисленными случаями злоупотреблений, допускаемых при реализации таких договоров, когда люди, вложившие в строительство значительные суммы либо не получали взамен вообще жилых помещений, либо получали жилье более низкого качества. Нередки были случаи, когда на одно и то же жилое помещение претендовало несколько инвесторов.

Конфликты также возникают в связи с попытками застройщиков собирать дополнительные денежные средства уже после заключения договора и уплаты цены.

Правовой анализ указанных договоров позволяет сделать вывод о том, что, несмотря на разные названия, все они однотипны. Их сущность сводится к следующему: физические или юридические лица, называемые, как правило, инвесторами, передают денежные средства (или иные объекты гражданских прав, например автомобили, недвижимость, ценные бумаги) в собственность другого юридического лица (обычно оно именуется инвестиционной компанией или инвестиционно - строительной компанией). Последнее за счет полученных средств обязуется обеспечить строительство определенного объекта недвижимости (самостоятельно либо с помощью третьих лиц), и после окончания строительства этого объекта оно обязано передать инвесторам право собственности на часть этого объекта в соответствии с имущественной долей инвестора. Следует отметить, что Закон о долевом участии не предусматривает инвестирование чем-либо еще, кроме денежных средств.

Как уже было отмечено, Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные объекты Российской Федерации" в определенной степени урегулировал заключение и исполнение инвестиционных договоров, назвав такие договоры "договоры участия в долевом строительстве".

## 1.2 Понятие договора участия в долевом строительстве и его отграничение от смежных понятий

Введение в законодательство конструкции договора участия в долевом строительстве требует выяснения его правовой сущности и природы, чему немало уделялось внимания и до принятия Федерального закона от 30 декабря 2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Применительно к договору долевого финансирования строительства жилья, заключаемого гражданами, в литературе высказывалась точка зрения о его смешанном характере[[14]](#footnote-14). О комплексном характере договора долевого участия в строительстве, соединяющем черты различных договоров, но с преобладанием черт совместной деятельности, пишет К.И. Скловский[[15]](#footnote-15). Представляется, что в условиях действия Федерального закона от 30 декабря 2004 г. данная позиция не находит своего подтверждения в действующем законодательстве. Согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона о долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Таким образом, в случае строительства своими силами застройщик по договору участия в долевом строительстве является, по сути дела, подрядчиком, а участник долевого строительства - заказчиком. Если же застройщик принимает на себя обязанность привлечь других лиц к долевому строительству, то он выполняет лишь организационные функции и подрядчиком (исполнителем) строительных работ и взаимосвязанных с ними услуг в смысле ст. 702 и 740 ГК РФ не является.

О подрядном характере договоров долевого участия в строительстве рассуждают Ю.В. Романец и О.Г. Ломидзе. Обобщая выводы своих исследований, Ю.В. Романец пишет о том, что признаки рассматриваемого обязательства ближе к признакам подряда[[16]](#footnote-16). О.Г. Ломидзе не возражает против обоснованной в судебной практике оценки, заключающейся в том, что договор о долевом строительстве жилого дома по своему содержанию является договором строительного подряда[[17]](#footnote-17). Данное объяснение гражданско-правовой сущности договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости можно рассматривать как второе направление.

Новейшим взглядом на договор участия в долевом строительстве является взгляд А. Маковской, в соответствии с которым данный договор рассматривается как новый самостоятельный вид гражданско-правового договора[[18]](#footnote-18). Обращает на себя внимание отсутствие какой-либо аргументации в пользу данного подхода. Действительно, в первую очередь возникает вопрос о типе данного договора. Как известно, все гражданско-правовые договоры делятся, прежде всего, на типы, а потом на виды. Объявляя договор участия в долевом строительстве самостоятельным видом договора, А. Маковская не определяет его родовую природу, что представляется далеко не случайным. Данное обстоятельство отражает объективные затруднения автора в отнесении договора участия в долевом строительстве к тому или иному типу гражданско-правового договора. Поскольку правовое регулирование договора участия в долевом строительстве структурно расположено вне Гражданского кодекса РФ, то вопрос о типовой принадлежности договора участия в долевом строительстве приобретает первостепенное значение. Основные типы гражданско-правовых договоров все-таки представлены в Гражданском кодексе РФ, что с неизбежностью обусловливает необходимость определения совокупности и природы правовых норм, заключенных в Гражданском кодексе РФ, и закрепляемых в иных федеральных законах новых договорных конструкций.

Структурно-логический и содержательный анализ существенных условий и элементов договора участия в долевом строительстве не позволяет сформулировать однозначный вывод о его правовой природе и сущности.

Действующее законодательство до недавнего времени не содержало норм, прямо регулирующих отношения, связанные с участием в долевом строительстве. Это лишало стороны договора возможности опереться на разработанные конструкции, заставляя полагаться только на текст и общие нормы обязательственного права. Указанный факт приводил к тому, что часто споры по договорам долевого участия в строительстве переносились в суд.

Суд, рассматривая дело по договору о долевом участии физического или юридического лица в строительстве объекта недвижимости, должен был установить, существенными признаками какого гражданско-правового договора, определенного действующим законодательством, обладает рассматриваемый договор.

В связи с введением в действие 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" договор долевого участия в строительстве является, во-первых, поименованным; во-вторых, представляет собой договор, по которому в силу указаний п. 1 ст. 4 Федерального закона № 214 одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, который обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Но, несмотря на введение в действие с 1 апреля 2005 г. Федерального закона № 214, в обобщении судебной практики, подготовленном Верховным Судом Российской Федерации, приведено несколько встречающихся в практике судов общей юрисдикции правовых классификаций подобных договоров:

- договор купли-продажи будущей недвижимости;

- договор совместной деятельности (простого товарищества);

- договор строительного подряда;

- договор, не поименованный в ГК РФ;

- агентский договор.

Проведем сравнительный анализ нескольких договоров.

Договор долевого участия в строительстве и договор строительного подряда:

В этой связи актуальным представляется рассмотреть следующий вопрос: нельзя ли рассматривать договор долевого участия в строительстве как обычный договор строительного подряда, в котором участник долевого строительства является заказчиком, а застройщик - генеральным подрядчиком? В соответствии с таким договором участник долевого строительства дает застройщику задание построить объект недвижимости в целом, передав заказчику часть этого объекта, и уплачивает застройщику цену строительства части объекта недвижимости. Застройщик ведет строительство всего объекта, обеспечивая при этом оформление на свое имя права пользования земельным участком, разрешения на строительство, привлекая при необходимости субподрядчиков. Застройщик сдает объект государственной комиссии и в дальнейшем обеспечивает получение дольщиком права собственности на объект недвижимости

Договор подряда регулируется нормами главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации. Согласно ч. 1 ст. 740 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, в свою очередь, обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную договором цену. То есть по договору строительного подряда исполнитель обязуется выполнить определенную работу и результат работы (построенный объект) передать заказчику.

Таким образом, общими чертами договора строительного подряда и договора долевого участия в строительстве жилья, на наш взгляд, является то, что оба указанных договора направлены на создание и передачу объекта недвижимости. Однако правовая природа этих договоров не одинакова.

Во-первых, договор долевого участия в строительстве и договор подряда различны по предмету. Предметом договора строительного подряда всегда является материализованный результат деятельности подрядчика - объект, имеющий конкретную вещественную форму: вновь построенный дом; реконструкция уже существующего здания, в том числе капитальный ремонт, и т.п. В договоре долевого участия в строительстве предметом договора является строительство индивидуально-определенного объекта недвижимости, являющегося частью объекта недвижимости. Самый распространенный случай - квартира в многоквартирном доме. В связи с чем каждый из участников долевого строительства дает задание строительной компании обеспечить передачу в его собственность только части построенного объекта, а также оплачивает строительство только в пределах стоимости этой части объекта и после окончания строительства и получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию всего объекта принимает только заказанную часть объекта.

Таким образом, если предположить, что договор долевого участия в строительстве может квалифицироваться как договор строительного подряда, то в качестве объекта строительных работ в этом договоре должна указываться только часть объекта недвижимости, строительство которой дольщик заказывает, оплачивает и принимает от подрядчика. Однако очевидно, что такое условие является абсурдным, так как часть объекта недвижимости не может быть построена без возведения объекта в целом.

Кроме того, объектом договора строительного подряда по действующему законодательству может быть любой объект, в том числе и производственного назначения, а предметом договора долевого участия - в соответствии со ст. 2 Закона 214-ФЗ - жилое или нежилое помещение в рамках многоквартирного дома, гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иные объекты, за исключением объектов производственного назначения.

Во-вторых, в соответствии со ст. 747 ГК РФ одним из существенных условий договора строительного подряда является обязанность заказчика предоставить земельный участок, на котором подрядчик будет возводить объект недвижимости. Данная норма является императивной и не предполагает возможности каким-либо образом возложить эту обязанность на другую сторону. Таким образом, до начала строительства заказчик должен приобрести какие-либо права на земельный участок (например, право собственности или аренды). На практике до недавнего времени договоры долевого участия в строительстве нередко заключались, когда на стороне заказчика выступало физическое или юридическое лицо, которое до возведения объекта, сдачи его в эксплуатацию и даже на момент регистрации права собственности на индивидуально-определенную часть объекта недвижимости не имело прав на земельный участок, на котором возводится объект недвижимости и который, следовательно, по нормам действующего гражданского законодательства считается самовольной постройкой (222 ГК РФ). При этом часто строительные организации, оплатив штрафы за самовольную постройку, получали необходимые документы, удостоверяющие их права на земельный участок уже в момент, когда участники долевого строительства въезжали в построенные квартиры. Застройщики сознательно шли на нарушение законодательства, т.к., с одной стороны, получение различных свидетельств на земельный участок является достаточно длительным процессом (как правило, до 1 года), а с другой стороны, застройщикам необходимо возвращать взятые на строительство банковские кредиты. В связи с введением в действие Федерального закона № 214 данная практика ушла в прошлое, так как в силу ч. 1 ст. 2 застройщик на момент подписания договора долевого участия в строительстве обязан иметь в собственности или на праве аренды земельный участок, что предполагает заблаговременное оформление соответствующих прав.

В-третьих, договор долевого участия в строительстве и договор подряда различны по субъектному составу (сторонам договора).

В договоре подряда в качестве подрядчиков выступают различные строительные и строительно-монтажные организации, имеющие лицензию на осуществление строительной деятельности (ч. 1 ст. 17 Федерального закона от 8 августа 2001 г. (ред. от 05.02.2007) № 128-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности"[[19]](#footnote-19) включает в перечень лицензируемых видов деятельности строительство зданий и сооружений). Кроме того, по действующему законодательству запрещается заключать договоры строительного подряда в ситуации, когда необходимая лицензия отсутствует у подрядчика, но имеется у предполагаемых субподрядчиков. Таким образом, обязательным условием соответствующей деятельности является наличие лицензии. В соответствии с п. 1 ст. 2 Федерального закона № 214 застройщиком по договору долевого участия в строительстве может быть любое юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель без образования юридического лица, имеющие в собственности или на праве аренды земельный участок.

Исходя из практики, по договору строительного подряда на стороне заказчиков часто присутствуют несколько лиц, а как правильно, на наш взгляд, отмечает Е. Козлова[[20]](#footnote-20), договор долевого участия, созданный по модели договора строительного подряда с множественностью лиц на стороне заказчика, скорее исключение, нежели правило.

Кроме того, в отличие от участников договора строительного подряда, участники долевого строительства в заключении и исполнении договора подряда на строительство объекта, который заключается уже после подписания договора долевого участия в строительстве, не участвуют ни лично, ни через своих представителей.

В договоре строительного подряда заказчиком является, как правило, юридическое лицо, преследующее коммерческую цель. Было бы странно видеть на стороне заказчика многоквартирного дома гражданина-потребителя. Именно последний чаще всего и является стороной в договоре долевого участия в строительстве.

По этим причинам, на наш взгляд, регулировать отношения сторон по финансированию строительства нормами ГК РФ о строительном подряде неразумно. Указанные отношения могут рассматриваться как отношения строительного подряда только в одном случае: когда дольщики, желающие приобрести объект недвижимости, объединяются в простое товарищество и затем уже в роли единого заказчика вступают в отношения с организацией-подрядчиком. Ввиду отсутствия такого условия договор долевого участия в строительстве не может считаться договором строительного подряда.

В-четвертых, 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.

Участник договора долевого строительства может не обладать такими правами[[21]](#footnote-21). Однако в соответствии со ст. 23 Федерального закона № 214 осуществление контроля за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, в том числе и в форме ежеквартальных отчетов, а также за соблюдением требований действующего законодательства в области долевого строительства и установление совместно с федеральным органом исполнительной власти правил бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности принадлежит уполномоченному федеральному органу исполнительной власти.

Также согласно ст. 19 и ч. 2 ст. 20 Закона о долевом участии застройщик обязан опубликовать проектную декларацию и вносимые в нее изменения в средствах массовой информации, а также предоставить для ознакомления любому обратившемуся лицу отчетность о своей финансово-хозяйственной деятельности, утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета прибыли и убытков за последние три года осуществления им предпринимательской деятельности, аудиторское заключение. Приведенные положения Закона 214-ФЗ являются, на наш взгляд, косвенным контролем.

Необходимо указать, что судебная практика допускает применение норм, регулирующих отношения строительного подряда, к отношениям, возникающим по договорам долевого участия в строительстве. Так, Верховным Судом РФ в Обобщении практики рассмотрения судами РФ споров между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов, сделан вывод о том, что отношения между гражданами и организациями, привлекающими их денежные средства для строительства многоквартирных жилых домов, возникающие из договоров долевого участия в строительстве, возможно квалифицировать как договор строительного подряда.

Приведем следующий пример. Разрешая заявленные требования А. к открытому акционерному обществу "Стройтрест-2" о возложении обязанности исполнить условия договора, Ломоносовский районный суд г. Архангельска установил, что истец заключил договор с ОАО "Стройтрест-2", согласно которому ответчик принял на себя обязательства по строительству для него трехкомнатной квартиры, а А. обязался принять построенную квартиру по окончании строительства и оплатить ее стоимость. Придя к выводу о том, что между сторонами фактически имел место договор строительного подряда, суд при разрешении возникшего спора руководствовался нормами ГК РФ, регламентировавшими данный вид договорных отношений.

Данная квалификация, на наш взгляд, представляется достаточно спорной. Договор долевого участия может быть заключен как непосредственно со строительной организацией, так и с организацией, не осуществляющей строительство объекта. Договор долевого участия, заключенный с организацией, не осуществляющей само строительство, квалифицировать как договор строительного подряда невозможно, поскольку в таком случае он не укладывается в рамки определения договора строительного подряда (п. 1 ст. 740 ГК РФ).

На наш взгляд, в связи с введением в действие Федерального закона № 214 в судебную практику будут внесены изменения - применение норм, регулирующих договор строительного подряда, будет возможно только в части, не урегулированной указанным законодательным актом, и только в случае, если фактически сложившиеся отношения между сторонами по содержанию будут близки к отношениям, возникающим в рамках договора строительного подряда.

Договор долевого участия в строительстве и договор простого товарищества (совместной деятельности):

Между участниками строительства жилого многоквартирного дома может быть заключен договор простого товарищества (совместной деятельности)*.*

Квалификация заключенного договора как договора простого товарищества должна быть осуществлена не по названию договора, называться такой договор может как угодно: договор о совместной деятельности, договор долевого участия в строительство, инвестиционный контракт, а по признакам, присущим договору простого товарищества. В соответствии **с** договором простого товарищества, участники товарищества обязуются объединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели. Очевидно, что участники такого договора действуют для достижения единой (общей) для всех них цели: постройка (создание) жилого многоквартирного дома.

Необходимыми признаками договора простого товарищества являются:

1. Внесение участниками товарищества вкладов в общее дело, в том числе денежными средствами, иным имуществом, профессиональными и иными знаниями, навыками и умениями, а также деловой репутацией (п. 1 ст. 1042 ГК РФ). Вклады товарищей предполагаются равными по стоимости. Товарищами могут быть установлены и иные размеры вкладов. Иные, не равные размеры вклада, можно установить как при заключении договора простого товарищества, так и в ходе осуществления совместной деятельности путем заключения соглашения между товарищами об установлении размеров вклада каждого товарища исходя из фактических обстоятельств (п.2 ст. 1042 ГК РФ).
2. Общее имущество товарищей, состоящее из внесенных товарищами вкладов имуществом, которым они обладали на праве собственности, а также из результата совместной деятельности - созданный жилой многоквартирный дом (ст. 1043 ГК РФ).
3. Установление порядка ведения общих дел товарищей. В договоре должно быть определено, каким образом осуществляется ведение общих дел: либо при ведении общих дел каждый товарищ вправе действовать от имени всех товарищей, и может заключать любую сделку при наличии их согласия; либо ведение дел осуществляется одним товарищем, которому остальными товарищами выдается доверенность на ведение общих дел; либо ведение общих дел осуществляется совместно всеми товарищами (ст. 1044 ГК РФ).
4. Распределение между товарищами затрат на возмещение расходов и убытков, связанных с совместной деятельностью по строительству жилого дома, пропорционально стоимости вклада каждого в общее дело, если иной порядок покрытия расходов и убытков не установлен соглашением (ст. 1046 ГК РФ).
5. Ответственность каждого товарища по общим договорным обязательствам всем своим имуществом пропорционально стоимости его вклада в общее дело (ст. 1047 ГК РФ).
6. Распределение результата совместной деятельности между товарищами пропорционально стоимости вкладов товарищей в общее дело. Принцип пропорциональности может быть изменен соглашением товарищей, однако, соглашение об устранении кого-либо из товарищей от участия в прибыли ничтожно (ст. 1048 ГК РФ).
7. Основания, условия и порядок прекращения договора простого товарищества (ст. ст. 1050-1053 ГК РФ).

Как уже говорилось выше, в силу ст. 1043 ГК РФ результат совместной деятельности товарищей является их общей долевой собственностью. Соответственно, на основании договора простого товарищества может быть осуществлена государственная регистрация права долевой собственности товарищей на созданный жилой многоквартирный дом, при этом размер доли каждого товарища определяется договором или соглашением сторон.

Соглашением участников простого товарищества может быть определено, что в результате совместной деятельности у товарищей право долевой собственности на дом в целом не возникает, а возникает право на конкретные квартиры, выдел которых каждому товарищу производится пропорционально размеру внесенного им вклада в общую деятельность.

В этом случае государственная регистрация права долевой собственности на вновь возведенный дом не производится, а на основании договора простого товарищества и соглашения о распределении результатов совместной деятельности, регистрации подлежит право собственности на конкретные квартиры, выделенные заявителю - участнику простого товарищества.

Составления какого-либо акта приема передачи квартир участнику простого товарищества не требуется, поскольку сам договор простого товарищества является основанием возникновения вещного права участника товарищества на результат совместной деятельности.

Ю.В. Романец отмечает, что одним из признаков наличия общей цели договора простого товарищества является цена долевого участия, определенная сторонами. Поскольку в договоре простого товарищества цель совместной деятельности является общей, то ни один из товарищей не вправе обогащаться за счет другого. Взнос каждого участника в совместную деятельность должен погашать лишь соответствующую долю затратной части строительства и в него не может закладываться прибыль другого товарища, только тогда можно говорить о наличии у сторон общей цели. В связи с этим автор статьи считает, что для договора простого товарищества характерно обязательство дольщика оплатить себестоимость строительства определенного количества метров жилой площади. Обязанность же дольщика оплатить приобретаемый метраж по более высокой цене характеризует договор иного типа[[22]](#footnote-22).

Наибольшее распространение такие договоры «иного типа» получили при осуществлении строительства жилых многоквартирных домов, которое осуществляется с привлечением средств инвесторов, как правило, граждан. Законодательство не содержит каких-либо препятствий для участия граждан в договоре простого товарищества, заключаемого для строительства жилого дома.

Однако, учитывая требования, которые законодатель предъявляет к договору простого товарищества, физические лица, а в ряде случае и юридические лица, для оформления своих правоотношений предпочитают выбирать не договор простого товарищества, а иной вид договора, на основании которого у сторон возникают определенные обязательства, исполнение которых влечет за собой возникновение вещного права на конкретную квартиру в жилом доме.

Договор долевого участия отличается от договора простого товарищества прежде всего тем, что:

- независимо от количества участников является двусторонним;

- не является предпосылкой (основанием) для создания коллективного образования;

- устанавливает возможность применения к договору законодательства Российской Федерации о защите прав потребителей, при условии заключения его гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

- предусматривает в обязательном порядке (под страхом незаключения договора) минимальный гарантийный срок на объект долевого строительства (пять лет).

Как уже отмечалось, в договоре простого товарищества и договоре долевого участия в строительстве различаются цели сторон, участвующих в заключение данных договоров. Участники договора простого товарищества стремятся извлечь прибыль или достигнуть иной, совместной, не противоречащей закону, цели. Единство цели участников договора означает, что результаты ее достижения должны представлять интерес для всех товарищей, а не только для одного или некоторых из них. Напротив, участник долевого строительства имеет цель получить жилье в собственность для проживания в нем самому с членами своей семьи, а застройщик же инвестирует строительство не для проживания, а исключительно для извлечения прибыли за счет участников долевого строительства. Кроме того, одним из определяющих факторов является соединение вкладов для достижения совместной цели.

Говоря о данном условии, нельзя не отметить наличия сходства между рассматриваемыми договорами. В соответствии со ст. 1041 ГК РФ товарищи обязуются соединить вклады для достижения общей цели. Таким вкладом может быть любое имущество, в том числе деньги, иное имущество, профессиональные и иные знания, деловая репутация. Это означает, что любой из товарищей может привнести что-то свое, необходимое для совместной деятельности. Аналогичная картина наблюдается и в договоре долевого участия в строительстве: и застройщик, и участник объединяют свои вклады для строительства объекта недвижимости. Отличие заключается в том, что в договоре долевого участия в строительстве строго определено, какое именно имущество должно быть передано каждой из сторон. Участник долевого строительства может вложить только денежные средства. Деловая репутация, деловые связи, допустимые в договоре простого товарищества, в договоре долевого участия не могут считаться вкладом, и участник, внесший указанное, не будет считаться исполнившим свои обязанности. При неисполнении участником своей обязанности по внесению денежных средств, застройщик вправе потребовать либо исполнения обязательства, либо расторжения договора. Напротив, в договоре простого товарищества обязанности товарищей не корреспондируют друг другу. Товарищ, полностью исполнивший возложенные на него обязательства, не вправе требовать от своего контрагента предоставления ему исполнения.

Помимо этого, исходя из п. 2 ст. 1042 ГК РФ, вклады товарищей предполагаются равными по стоимости, если иное не следует из договора простого товарищества или фактических обстоятельств. Опираясь на равенство вкладов, распределяется участие товарищей в расходах и прибыли. Однако трудно представить себе подобную ситуацию в долевом участии в строительстве. Равенство вкладов означало бы возмещение застройщиком произведенных им расходов на получение разрешительных документов, создание объекта недвижимости и не более, а также отсутствие прибыли у застройщика и, как следствие, нежелание организаций осуществлять функции застройщика.

Наличие в п. 2 ст. 1042 ГК РФ оговорки о возможности признания в соглашении сторон неравенства вкладов товарищей не опровергает изложенную выше точку зрения. В договоре долевого участия указывается объект (часть объекта) недвижимости, подлежащий передаче в собственность участнику, и цена, уплаченная застройщику за данный объект. Про равенство (либо неравенство) вкладов в договоре вообще не говорится. Из условий договора вытекает следующее: объект недвижимости, на который притязает участник долевого строительства, равноценен передаваемым денежным средствам. В действительности же стоимость объекта (себестоимость) гораздо ниже, чем цена, уплачиваемая участником. Наличие общей цели означает на практике, что ни одна из сторон не покупает у другой стороны товары, работы или услуги и ни одна из сторон не может извлекать прибыль и обогащаться за счет другой стороны[[23]](#footnote-23).

Также по договору простого товарищества товарищи могут вносить свои вклады в любое время после достижения соглашения о совместной деятельности. Законом о долевом строительстве возможность застройщика привлекать денежные средства граждан, юридических лиц ограничена необходимостью получения разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок предоставленного для строительства (создания) объекта недвижимости.

Вслед за особенностями регулирования внесения вкладов характерные черты проявляются в пользовании общим имуществом. Статья 1043 ГК РФ гласит, что имущество, внесенное товарищами, признается либо общей долевой собственностью, либо общим имуществом товарищей. Порядок пользования, распоряжения данным имуществом устанавливается по общему согласию, а при недостижении согласия в порядке, установленном судом.

При долевом строительстве объекта недвижимости общего имущества у сторон договора не возникает. С момента передачи участником денежных средств он теряет на них право собственности и не может распоряжаться ими. Участник долевого строительства приобретает обязательственное право требовать от застройщика передачи в собственность объект недвижимости (или его часть). При нарушении застройщиком своих обязанностей по договору участник вправе требовать возврата денежных средств с уплатой штрафных санкций. Застройщик же вправе рассчитывать на часть денежных средств, составляющих его прибыль.

Между указанными лицами общего имущества не существует: до момента передачи в собственность застройщик обладает правом собственности на используемые стройматериалы, а участник на переданные денежные средства. В результате отсутствия общего имущества невозможно определение по общему соглашению (или по решению суда) порядка пользования данным имуществом. Участник (по аналогии с заказчиком в договоре подряда) вправе предъявлять требования к качеству создаваемого объекта, давая застройщику указания относительно исправления недостатков, но при этом, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность.

Своеобразие каждого из договоров проявляется и в порядке распределения прибыли и расходов. Товарищи, в рамках договора простого товарищества, самостоятельно определяют порядок участия в покрытии общих расходов и убытках, а при отсутствии согласия несут данные обязанности пропорционально стоимости вкладов в общее дело. Прибыль же распределяется пропорционально стоимости вкладов, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

В рамках договора долевого участия в строительстве невозможно определить объем прибыли и степень участия в расходах каждого из участников. Участник, внесший денежные средства под строительство объекта недвижимости, вправе рассчитывать на тот объект, который указан в договоре. Но степень его участия в финансировании строительства этого объекта может быть весьма различной: договором может быть предусмотрено, что участник вносит строго определенную сумму либо, напротив, стоимость объекта не является фиксированной и может быть изменена. Как правило, застройщик применяет вторую форму определения цены, установив в договоре соответствующее условие. В свою очередь, застройщик не всегда может рассчитывать на получение прибыли именно в том объеме, который был определен при заключении договора. Одной из причин является рост цен на строительные материалы, энергоресурсы. Эти же факторы влияют и на размер расходов. Именно для снижения понесенных потерь, сохранения определенного уровня прибыли застройщик и применяет "плавающие цены" на окончательную стоимость строительства.

Характер отношений, возникающих между участниками каждого из договоров, влияет на форму ответственности сторон. Если товарищи в рамках простого товарищества несут ответственность в соответствии с ГК РФ, участник долевого строительства вправе заявлять требования о применении правил ответственности, установленных Федеральным законом от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 (в ред. от 25 ноября 2006 г. № 193-ФЗ) "О защите прав потребителей". Очевидно, что правила, регулирующие отношения по защите прав потребителей, имеют более жесткий характер, чем нормы ГК РФ.

Необходимо отметить, что, несмотря на принятие нового закона, прямо направленного на регулирование отношений по поводу участия в долевом строительстве объектов недвижимости, некоторые организации - застройщики при заключении договора ссылаются на Закон об инвестициях. Такой подход объясняется тем, что названный Закон не столь четко определяет условия договора, права, обязанности сторон, позволяя заинтересованным лицам включать дополнительные положения, не предусмотренные или прямо противоречащие Закону о долевом участии в строительстве. Кроме того, Закон о долевом строительстве регулирует отношения после 01 апреля 2005г. Большинство же строительных организаций указывают, что разрешение на строительство было ими получено ранее этой даты, т.е. вступления закона в силу. Таким образом, получается, что граждане, вкладывающие свои деньги в строительство домов, вынуждены заключать с застройщиками договоры на инвестирование, несомненно ограничивающие их права при строительстве.

Вышеуказанные отличия позволяют говорить о неравнозначности положения сторон в договорах простого товарищества и договора долевого участия в строительстве. Данные договоры являются не сходными, а, напротив, самостоятельными видами договоров, регулирующих свои специфические отношения. И поскольку договор долевого участия в строительстве наиболее полно по сравнению с договором совместной деятельности защищает права граждан - участников долевого строительства, то при возникновении подобных отношений следует применять положения Закона о долевом участии в строительстве.

В связи с вышеизложенным, а также согласно п. 1 ст. 4 названного Закона можно сформулировать следующие **признаки договора участия в долевом строительстве**:

**1.** Объектом долевого строительства для конкретного участника договора признается жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Предметом договора участия в долевом строительстве является индивидуально определенный объект (жилое или нежилое помещение), который входит в состав другого объекта недвижимости. Предметом договора может быть квартира в многоквартирном доме, гараж в комплексе гаражных боксов, дачный домик, входящий в состав дачного пансионата, объекты здравоохранения, общественного питания, торговли, культуры, предпринимательской деятельности (например, торгово-деловых центров, офисно-рекреационных комплексов, др.), иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения (например, электростанций, шахт, заводов, фабрик).

**2.** Исполнение обязанности по созданию (возведению) объекта долевого строительства невозможно без исполнения обязанности по созданию (возведению) всего объекта недвижимости, в состав которого он входит и вне рамок которого существовать не может.

**3.** Участие в долевом строительстве (создании) объекта недвижимости является первоначальным способом возникновения права собственности участника долевого строительства, так как возникает новая вещь, которая ранее никому не принадлежала.

**4.** Содержание договора составляют взаимные права и обязанности сторон:

а) одна сторона (застройщик) обязуется обеспечить строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать в предусмотренный договором срок соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства;

б) другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

**5.** Сторонами договора являются застройщик и участники долевого строительства. Застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, имеющий в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающий денежные средства участников для долевого строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Участник долевого строительства - юридическое или физическое лицо, вкладывающее денежные средства в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с целью получения в собственность жилых или нежилых помещений в указанных объектах.

**6.** Наличие различных целей у сторон договора: застройщик заинтересован получить прибыль, для чего осуществляет деятельность по обеспечению строительства (создания) объекта недвижимости, а участник долевого строительства - получить в собственность определенный договором объект долевого строительства в указанный в договоре срок после получения застройщиком разрешения на ввод данного объекта в эксплуатацию.

С учетом совокупности указанных признаков договор участия в долевом строительстве определяется как самостоятельный договор, обладающий самостоятельными предметом, объектом и характерными признаками.

# ГЛАВА II. ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ЭЛЕМЕНТЫ, СУБЪЕКТЫ, ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

## 

## 2.1 Элементы договора участия в долевом строительстве

Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости - это самостоятельная форма договора, носящая комплексный, консенсуальный, возмездный, взаимный, публичный характер, оформленная, как правило, в виде однотипной сделки, выраженная в письменной форме и надлежащим образом зарегистрированная.

Учитывая, что договор участия в долевом строительстве заключается при достижении между застройщиком и участником долевого строительства соглашения, выраженного в письменной форме, по которому застройщик обязуется построить объект недвижимости и передать его участнику долевого строительства, который, в свою очередь, обязуется принять и оплатить указанный объект, его можно отнести к группе консенсуальных договоров.

В момент заключения договора у застройщика фактически отсутствует жилое помещение, а участник долевого строительства может внести сумму, подлежащую уплате, позднее, в установленные договором сроки[[24]](#footnote-24). Наличие соглашения в данном случае - это правовой минимум, при котором договор считается породившим правовые последствия[[25]](#footnote-25).

Для адекватной оценки обязательственных отношений большое значение имеет правильная квалификация договора с точки зрения его возмездности.

В части 3 ст. 423 ГК РФ определено: гражданско-правовой договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное.

Учитывая, что один из существенных признаков договора участия в долевом строительстве - его направленность на привлечение денежных средств в обмен на предоставление застройщиком квартир или нежилых помещений в построенном объекте недвижимости, его следует отнести к возмездным договорам.

Договор участия в долевом строительстве является двусторонним договором (взаимным), так как его суть составляют взаимные права и обязанности сторон.

Субъектный состав, характеризующийся неравенством между участниками договора, предопределяет распространение на договор участия в долевом строительстве режима публичного договора[[26]](#footnote-26).

Применение этого режима в отношении договора долевого участия в строительстве объекта недвижимости предполагает, что застройщик обязан заключить договор с каждым, кто к нему обращается. Доказательством указанного может служить характер предложения застройщика, относящегося к неопределенному кругу лиц и распространяющегося в объявлениях, где застройщик приглашает принять участие в долевом строительстве и заключить соответствующий договор. Тем самым застройщик делает предложение, которое может квалифицироваться как публичная оферта, поскольку содержит существенные условия будущего договора участия в долевом строительстве (в случае ее принятия).

Иного мнения придерживается М.А. Бобровникова. Анализируя данное в статье 426 ГК РФ понятие публичного договора, она выделяет следующие признаки:

1) обязательное участие коммерческой организации, выступающей в роли продавца, подрядчика или исполнителя;

2) характер деятельности, осуществляемой коммерческой организацией: она должна быть публичной[[27]](#footnote-27).

У застройщика всегда есть возможность отказать в заключении договора на основании явной неплатежеспособности обратившегося лица. Помимо этого при заключении публичного договора цена и условия должны быть одинаковыми для всех обратившихся, на практике же застройщик всегда пойдет на уступки и снижение цены более выгодному контрагенту (например, приобретающему целый этаж).

Правовую природу договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости предопределяют следующие признаки:

а) специфика направленности обязательства, выраженная в том, что конструкция договора участия в долевом строительстве позволяет оформлять отношения, сочетающие в себе элементы, как услуги, так и работы;

б) непредпринимательский характер договора, по которому участник долевого строительства строит жилое помещение для личных потребительских целей, а с застройщиком его связывает не партнерская коммерческая цель, а лишь приобретение результата строительства;

в) предмет регулирования, определяемый тем, что правоотношения складываются по поводу недвижимого имущества.

Место договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости среди договоров смежных форм (инвестиционных договоров, договоров простого товарищества, подряда, купли-продажи недвижимости) предопределяется спецификой области его применения, индивидуальностью предмета договора и других его элементов.

В качестве элементов договора участия в долевом строительстве рассмотрим его существенные условия.

Согласно абз. 2 п. 1 ст. 432 ГК РФ существенными 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.

Договор участия в долевом строительстве является гражданско-правовым договором. Из этого следует, что на основании п. 1 ст. 432 ГК РФ обязательным существенным условием рассматриваемого договора является условие о предмете. Предмет договора участия в долевом строительстве имеет две составляющие. Первую составляющую образует материальный объект в виде вновь построенной недвижимости, причем не всего здания (сооружения), а лишь его части. Вторая составляющая предмета договора участия в долевом строительстве должна быть представлена действиями застройщика, которые направлены на строительство всего объекта недвижимости, а также передачи части объекта дольщику соразмерно вложенным денежным средствам. При этом действия застройщика связаны с проведением работ, а также оказанием всевозможных услуг при организации строительства.

Кроме этого, в соответствии с п. 4 ст. 4 Закона о долевом участии в строительстве договор должен содержать:

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) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

Объектом договора является объект долевого строительства, т.е. в соответствии с п. 2 ст. 2 Закона жилое или нежилое помещение, 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.

Наиболее важным при заключении договора участия в долевом строительстве является правильное указание в нем объекта долевого строительства, чтобы у государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также у самих сторон не возникло каких-либо разногласий и разночтений. В связи с тем, что объектом долевого строительства является недвижимое имущество, которое будет построено в будущем, в договоре следует с особой тщательностью указывать наименование объекта (если оно имеется), вид объекта недвижимости (здание, помещение, комната, квартира и т.д.) и т.д.

Поскольку не представляется возможным конкретно определить объект недвижимости до момента окончания его строительства, а также точную площадь каждой квартиры, учитывая, что окончательные данные о номере дома, квартиры, подъезда и о расположении объекта на земельном участке будут известны только после технической инвентаризации органами, уполномоченными проводить такую инвентаризацию, в договоре участия в долевом строительстве необходимо указать технические характеристики и местонахождение объекта, достаточное для его идентификации, с указанием его строительного или иного номера и иных реквизитов, а также планируемую (предполагаемую) площадь объекта.

В договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика (п. 1 ст. 5 Закона о долевом участии).

Участник долевого строительства обязан уплатить застройщику именно денежную сумму, а не какое-либо иное имущество (ценные бумаги, технику и т.д.). Договор, в соответствии с условиями 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 не распространяется.

Цена одного договора не должна обязательно совпадать с ценой другого договора, поскольку в соответствии с п. 2 ст. 8 Закона по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Сроки и порядок уплаты цены также являются существенными условиями договора долевого участия.

Обязательство уплатить застройщику предусмотренную договором цену составляет основное обязательство участника в долевом строительстве. В случае нарушения участником долевого строительства установленного договором срока внесения платежа законодатель устанавливает ответственность двух видов:

- неустойка (пени) за нарушение договорного срока внесения платежей;

- односторонний отказ застройщика от исполнения договора (если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца(п. 5 ст. 5 Закона о долевом участии)).

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является одним из существенных условий договора участия в долевом строительстве.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования (п. 1 ст. 6 Закона о долевом участии).

Хотя срок передачи объекта и является существенным условием договора, тем не менее, Закон допускает возможность возникновения ситуации, когда в договоре такой срок указан не будет - Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения (п. 4 ст. 8 Закона о долевом участии).

Срок передачи объекта долевого строительства может быть определен в договоре либо календарной датой, либо истечением периода времени.

При определении календарной даты передачи объекта стороны могут ориентироваться только на предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, который должен быть указан в проектной декларации (п. 8 ч. 1 ст. 21 Закона).

Закон допускает возможность изменения условия о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства: в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора (п. 3 ст. 6 Закона о долевом участии).

Поскольку речь идет об изменении каждого отдельного договора, заключенного застройщиком с каждым участником долевого строительства, естественно в результате таких изменений срок передачи объекта в разных договорах может оказаться разным.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором (п. 5 ст. 7 Закона о долевом участии).

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (п. 6 ст. 7 Закона).

## 2.2 Стороны договора участия в долевом строительстве

Сторонами договора согласно Закону о долевом строительстве являются застройщик и участники долевого строительства.

В соответствии с п. 1 ст. 2 Закона *застройщик* - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, имеющий в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающий денежные средства участников для долевого строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

Юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде (п. 1 ст. 48 Гражданского кодекса РФ).

Юридическое лицо может иметь гражданские права, соответствующие целям деятельности, предусмотренным в его учредительных документах, и нести связанные с этой деятельностью обязанности. Коммерческие организации, за исключением унитарных предприятий и иных видов организаций, предусмотренных законом, могут иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом (п. 1 ст. 49 Гражданского кодекса РФ).

Индивидуальными предпринимателями признаются граждане, занимающиеся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя (п. 1 ст. 23 Гражданского кодекса РФ).

*Участник* долевого строительства - юридическое или физическое лицо, вкладывающее денежные средства в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с целью получения в собственность жилых или нежилых помещений в указанных объектах.

В соответствии с гл. 3 Гражданского кодекса РФ участником долевого строительства может быть любое дееспособное лицо. Кроме того, несовершеннолетний гражданин, объявленный полностью дееспособным (эмансипация), ограниченно дееспособный, действующий с согласия попечителя, а также недееспособный гражданин, действующий в лице своего опекуна и с разрешения органа опеки и попечительства может стать участником долевого строительства.

Договор участия в долевом строительстве определяет отношения только между его сторонами. Содержание договора составляет взаимные права и обязанности сторон:

1) одна сторона (застройщик) обязуется обеспечить строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать в предусмотренный договором срок соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства;

2) другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

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).

*Основные обязанности застройщика сводятся к следующему:*

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

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

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

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

5. совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

*Основная обязанность участника долевого строительства* - полностью и своевременно осуществлять все платежи в порядке, размере и сроки, установленные договором участия в долевом строительстве. Участник долевого строительства также обязан своевременно оплачивать образовавшиеся по результатам технической инвентаризации БТИ излишки площади объекта недвижимости, если это предусмотрено договором.

Право на привлечение денежных средств граждан признается не за всеми застройщиками, а только за теми, которые отвечают требованиям Закона о долевом участии: финансовая устойчивость застройщика (ст. 23), открытость информации о нем (ст. ст. 20, 21) и государственный контроль в области долевого строительства (ст. ст. 23, 25).

В соответствии со ст. 20 Федерального закона № 214-ФЗ информация о застройщике должна содержать информацию:

1) о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения застройщика, а также о режиме его работы;

2) о государственной регистрации застройщика;

3) об учредителях (участниках) застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;

4) о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию;

5) о виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

6) о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Также в соответствии с п. 2 ст. 20 Закона о долевом участии застройщик обязан представить для ознакомления любому обратившемуся лицу в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий следующие документы:

- учредительные документы застройщика;

- свидетельство о государственной регистрации застройщика;

- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении застройщиком такой деятельности менее трех лет (за исключением регистров бухгалтерского учета);

- аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности.

В соответствии с Положением о нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, утвержденным Постановлением Правительства от 21.04.2006 № 233[[28]](#footnote-28) оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика производится по следующим нормативам:

- норматив обеспеченности обязательств, определяемый путем деления суммы активов застройщика на сумму обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве;

- норматив целевого использования средств, определяемый путем деления суммы активов застройщика, не связанных со строительством, на общую сумму его обязательств, за исключением обязательств по договорам участия в долевом строительстве;

- норматив безубыточности, определяемый как количество лет из расчета 3 последних лет работы застройщика, по итогам которых у застройщика отсутствовали убытки.

Расчет нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика производится застройщиком в соответствии с инструкцией, утверждаемой Федеральной службой по финансовым рынкам по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации.

Оценка финансовой устойчивости деятельности застройщика по нормативам обеспеченности обязательств и целевого использования средств осуществляется ежеквартально.

Застройщик несет ответственность, предусмотренную Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", за несоблюдение установленных нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности.

Также в соответствии с Правилами представления застройщиками ежеквартальной отчетности об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27 октября 2005 г. № 645[[29]](#footnote-29) с 1 января 2007 года контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъекта РФ, на территории которого осуществляется данное строительство.

В соответствии с указанными Правилами застройщик ежеквартально представляет в уполномоченный орган исполнительной власти, на который в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации возложен контроль и надзор в области долевого строительства объектов недвижимости (далее - уполномоченный орган), отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства (далее - отчетность).

Отчетность представляется за квартал, если в течение этого квартала действовал хотя бы 1 договор участия в долевом строительстве, заключенный застройщиком с участником долевого строительства, или если у застройщика имелись неисполненные обязательства по договору.

Отчетность представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 30 дней после окончания отчетного квартала, за исключением отчетности за IV квартал, которая представляется застройщиком в уполномоченный орган не позднее 90 дней после окончания IV квартала.

Датой представления отчетности считается дата поступления отчетности в уполномоченный орган. Отчетность составляется по состоянию на последний календарный день квартала календарного года.

При наличии расторгнутых договоров за отчетный период представляется справка с указанием оснований расторжения каждого договора.

При наличии неисполненных (просроченных) обязательств по договорам представляется справка с указанием причин ненадлежащего исполнения обязательств.

Застройщики несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за недостоверность сведений, представляемых в отчетности, и нарушение сроков ее представления.

Участник долевого строительства обязан в установленном договором порядке и в предусмотренный договором срок принять по акту приема-передачи от застройщика объект долевого строительства. Если такой срок договором не установлен, то на основании п. 4 ст. 8 Закона участник обязан приступить к принятию объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления от застройщика.

В соответствии с ч. 2 статьи 12 Закона обязательства участника долевого строительства считаются исполненными 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.

Помимо основных обязанностей сторон в договоре участия в долевом строительстве могут предусматриваться и дополнительные обязанности, определяемые сторонами.

Статья 5 Закона о долевом строительстве устанавливает также неблагоприятные последствия для участника долевого строительства за просрочку внесения платежей, т.е. за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязанности уплатить застройщику обусловленную договором участия в долевом строительстве цену:

- неустойка (пени) за нарушение договорного срока внесения платежей;

- односторонний отказ застройщика от исполнения договора.

Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора долевого участия в строительстве при наличии определенных оснований. Так, если по договору уплата цены договора должна производиться путем единовременного внесения платежа, то основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора является просрочка внесения участником долевого строительства платежа в течение более чем трех месяцев (ч. 4 ст. 5 Закона о долевом участии).

В случае если в соответствии с договором обязательство уплатить цену исполняется периодическими платежами, то однократное неисполнение или ненадлежащее исполнение такого обязательства не будет достаточным основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора. Достаточным основанием для одностороннего отказа ч. 5 ст. 5 признается систематическое нарушение сроков внесения платежей, под которым понимается просрочка внесения платежей более трех раз в течение 12 месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.

В соответствие с п. 2 ст. 7 Закона о долевом участии если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона (п. 3 ст. 7 Закона).

Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

Отношения сторон по договору участия в долевом строительстве в части, не урегулированной нормами Закона, регламентируются положениями Гражданского кодекса. К таким отношениям применяются правила о двух- и многосторонних сделках, установленные в гл. 9 Кодекса, а также общие положения о договоре (ст. ст. 420 - 453). К обязательствам, возникшим из договора об ипотеке, применяются общие положения Гражданского кодекса об обязательствах (ст. ст. 307 - 419). Исходя из общих норм гражданского права допускается, в частности, заключение предварительного договора участия в долевом строительстве, а также применение к договору участия в долевом строительстве общих правил ГК РФ о прекращении гражданско-правовых обязательств, об изменении и расторжении договора и др.

«Конечная цель договора долевого участия в строительстве - передача жилого или нежилого помещения в собственность дольщику. Принадлежность этого договора к обязательствам, направленным на передачу имущества в собственность, предопределяет то, что обязанностью застройщика является не оказание каких-либо услуг, а передача помещения дольщику. Из этого следует, что именно застройщик, как контрагент дольщика отвечает перед последним за надлежащее исполнение данной обязанности, в том числе за своевременность и качество передаваемых помещений»[[30]](#footnote-30).

Изложенная позиция представляется правильной, что подтверждается также и практикой рассмотрения судебных споров, возникающих в результате исполнения договора долевого участия в строительстве. Суды общей юрисдикции при рассмотрении конкретных споров, возникших из указанных договоров, заключенных с гражданином, удовлетворяя требования гражданина, полностью внесшего средства по договору долевого участия, о передаче квартиры в собственности применяют нормы Закона РФ «О защите прав потребителей»[[31]](#footnote-31). Применение норм указанного закона предусмотрено параграфом 2 главы 37, п. 3 ст. 740 ГК РФ, регулирующим отношения сторон по договору бытового и строительного подряда с участием граждан.

Аналогичная позиция изложена в письме Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 20 мая 1993 г. № С-13/ОП-167 «Об обязательствах по передаче дольщику обусловленной договором жилой площади»[[32]](#footnote-32). Рекомендации, изложенные в настоящем письме, основаны на требованиях ст. 24 Жилищного кодекса РСФСР[[33]](#footnote-33) о распределении жилой площади в построенных жилых домах между участниками строительства пропорционально переданным им средствам.

В соответствии с вышеназванными рекомендациями, в том случае, когда для строительства определенного жилого дома дольщик перечислил основному заказчику средства и в заключенном между сторонами договоре содержится условие о количестве квартир, подлежащих передаче дольщику заказчиком после принятия дома в эксплуатацию, а заказчик не выполняет свои обязательства по передаче обусловленной договором жилой площади дольщику, то последний имеет право обратиться в арбитражный суд с иском о передаче соответствующей площади в натуре.

На сегодняшний день строительство является одним из самых дорогих видов хозяйственной деятельности, требующих крупных инвестиций, поэтому при жилищном строительстве широко используется институт долевого участия. Необходимо отметить, что долевое строительство не является изобретением постсоветского времени, так как оно существовало в виде организации различных кооперативов еще в 50-е годы XX в., правда, инициатива тогда больше исходила от государства в лице различных ведомств и крупных предприятий.

Суды по-разному подходили к вопросу о том, каким законом следует руководствоваться при рассмотрении споров, вытекающих из договоров долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов. Судебная практика по применению к правоотношениям сторон Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" от 7 февраля 1992 г. складывалась неоднозначно во всех регионах России.

Одни суды, рассматривая указанную категорию дел таким образом, что не соглашались с доводами истцов о регулировании спорных правоотношений нормами Закона РФ "О защите прав потребителей", отказывали в удовлетворении требований о возмещении материального ущерба, взыскании неустойки и компенсации морального вреда. При этом они, толкуя условия договоров буквально, приходили к выводу о том, что на правоотношения между сторонами не распространяется действие названного Закона.

Другие отказывали в удовлетворении требований о взыскании неустойки и компенсации морального вреда, основанных на Законе РФ "О защите прав потребителей", ссылаясь на то, что договоры не носили публичного характера, истцы заключали с ответчиками договоры долевого участия в финансировании строительства дома, по которому они становились собственниками квартир после окончания строительства. При этом в договорах указывалось, что стоимость квадратного метра площади зависит от выполнения истцами условий договоров по финансированию строительства. Поэтому выводы о применении упомянутого Закона отклонялись.

Разрешая такие споры, некоторые суды, ссылаясь на содержание договоров, приходили к выводу, что независимо от вида все они в силу ст. 1041 ГК РФ являются договорами простого товарищества, а также что правоотношения между сторонами регулировались нормами Закона РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР", поэтому Закон РФ "О защите прав потребителей" в данных случаях не применялся.

Вместе с тем в ряде судов при рассмотрении споров, связанных с определением ответственности сторон по заключенным договорам, полагали, что Закон РФ "О защите прав потребителей" может применяться лишь в том случае, если приобретение квартиры осуществлялось не с целью достижения положительного социального эффекта и получения прибыли и данная сделка не являлась одним из видов предпринимательской деятельности, а с целью удовлетворения личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью. Этот же принцип отражен в п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ "О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей"[[34]](#footnote-34).

Принятие Федерального закона о долевом строительстве унифицирует имеющуюся судебную практику. В Обобщении Верховным Судом РФ 19 сентября 2002 г. практики разрешения дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства жилых многоквартирных домов, указывалось на трудности судов, связанные с правовой оценкой таких договоров, и неоднозначной практикой рассмотрения связанных с ними дел. Верховным Судом сделан вывод о возможности применения к рассматриваемым правоотношениям законодательства о защите прав потребителей.

Как разъяснил Верховный Суд РФ, Закон о долевом строительстве к участникам долевого строительства относит граждан, чьи денежные средства привлекаются для долевого строительства многоквартирных домов, которые при заключении соответствующего договора имеют намерение заказать или приобрести либо заказывают, приобретают товар (квартиру) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

В силу п. 9 ст. 4 указанного Закона к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в части, не урегулированной этим Федеральным законом, применяется законодательство РФ о защите прав потребителей.

При применении Закона РФ "О защите прав потребителей" к указанным правоотношениям необходимо иметь в виду, что Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" предусмотрена иная, отличная от законодательства о защите прав потребителей ответственность и иные штрафные санкции за нарушение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов (п. 3 ст. 3, п. 2 ст. 9, ст. 10 Закона о долевом участии).

Таким образом, в суде для применения законодательства о защите прав потребителей должно быть доказано, что недвижимость приобретается исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. В качестве доказательств этому могут быть установлены следующие факты: имеет ли данный гражданин жилую площадь, каков состав семьи участника долевого строительства, какова площадь ранее занимаемого жилого помещения, состоит ли он на учете в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий и др.

Компенсация морального вреда, причиненного гражданам - участникам долевого строительства, осуществляется на общих основаниях, предусмотренных Законом РФ "О защите прав потребителей", поскольку Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" отношения по компенсации морального вреда не регулируются.

Стоит отметить, что данная норма вызвала особое недовольство у застройщиков. По их мнению, совершенно невозможно определить, для семейных нужд или для извлечения дохода гражданин заключает договор. Причем цели строительства могут со временем меняться.

При разработке Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" законодателем были учтены пробелы, а также разрозненная правоприменительная практика таким образом, что принятый Закон стал основополагающим документом при заключении сделок, касающихся физических лиц, участвующих в строительстве с целью приобретения части недвижимого объекта.

Данный Закон выступает на стороне участников (дольщиков), защищая их права и гарантируя безопасность вложения в строительство, тем более что постоянный рост цен на недвижимость, рост инфляции опережают в большинстве случаев в несколько раз рост заработной платы и, соответственно, возрастает популярность вложений в долевое участие в строительстве. Во избежание всплеска социального массового недовольства, которое было связано с обманом тысячи дольщиков недобросовестными застройщиками, был принят данный Закон.

Благодаря принятому Федеральному закону "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в настоящее время возможно достаточно четко в каждом конкретном случае определить характер и правовую природу указанных отношений и в конечном итоге как предупреждать, так и пресекать соответствующие нарушения потребительского законодательства (причем не только в судебном, но и в несудебном, а порой и в административном порядке).

Однако при заключении договоров надо учитывать обстоятельство, когда было получено разрешение на строительство: если данное разрешение было получено до вступления Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ в законную силу (до 01.04.2005), то, соответственно, действие данного Закона не распространяется на данные отношения (т.е. не возникнет обязательства регистрации данного договора в органах ФРС и т.д.), и совсем по-другому обстоят дела, если разрешение на строительство получено после 01.04.2005, т.е. все отношения, возникающие при привлечении денежных средств граждан для долевого участия в строительстве, будут регулироваться данным Законом.

Необходимо отметить, что, несмотря на принятие Закона, прямо направленного на регулирование отношений по поводу участия в долевом строительстве объектов жилой недвижимости, некоторые организации ссылаются на Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений". Такой подход объясняется тем, что названный Закон не столь четко определяет условия договора, права, обязанности сторон, позволяя заинтересованным лицам включить дополнительные положения, не предусмотренные или прямо противоречащие Закону о долевом участии в строительстве.

Кроме того, большинство строительных организаций указывают, что разрешения на строительство были ими получено ранее 01.04.2005, т.е. до вступления Закона в силу. Таким образом, получается, что граждане, вкладывающие свои деньги в строительство домов, вынуждены заключать с застройщиками договоры на инвестирование или другие, которые ограничивают их права при строительстве.

Законодательством о защите прав потребителей регулируются отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливаются права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяется механизм реализации этих прав.

Законодательство о защите прав потребителей предоставляет гражданину больше гарантий защиты его прав от недобросовестных контрагентов по заключенному им договору, чем Гражданский кодекс, а также Закон о долевом участии в строительстве.

## 2.3 Проблемы правового регулирования участия в долевом строительстве

Строительные компании по-прежнему выражают свое недовольство из-за целого ряда невыгодных им финансовых и технических моментов Закона об участии в долевом строительстве. Что, впрочем, не мешает им придумывать «левые», «обходные» схемы установленных правил. Отголоски дошли и до наших дней либо в виде отшлифованных временем и практикой вариантов мошенничества со стороны «липовых» застройщиков, либо в виде, казалось бы, мелких и несущественных отступлений строительных компаний от действующих норм при реальном возведении новостроек. И тот и другой случай плох, т.к. в результате страдают ни в чем не повинные люди - дольщики, решившие вложить свои кровно заработанные в квадратные метры первичного рынка недвижимости[[35]](#footnote-35).

Так, с целью выйти за рамки регулирования указанного Федерального закона застройщики используют различные «левые» схемы, например вексельная схема, переуступка прав требования, договор предварительной купли-продажи и ряд других.

Выглядит все это следующим образом. Гражданину после осмотра строящегося объекта предлагают заключить предварительный договор купли-продажи с включением в него пункта об обязательстве застройщика после окончания стройки продать выбранную квартиру путем заключение еще одного соглашения - основного. Одновременно до покупателя доводится мысль, что строительство невозможно продолжать, не имея на это денег, предварительный договор для этих целей не подходит, поэтому гражданина подталкивают на заключение договора купли-продажи векселя на сумму объекта в новостройке, с помощью которого застройщику фактически одалживаются деньги на строительство, а он в дальнейшем возвращает их сданным жильем. При этом формально вексель и обязательство предоставить квартиру никак не связываются.

Став владельцем векселя, гражданин терпеливо ждет окончания строительства. Год, два, три, четыре... А может и больше, ведь вексель не устанавливает никаких обязательств застройщика в отношении срока сдачи объекта. А раз нет срока, то нет и его просрочки, что также лишает права требовать уплаты какой-либо неустойки.

Еще один риск подобной вексельной системы связан с невыполнением застройщиком всех своих обязательств перед органами власти, чиновниками, что в конечном итоге может вылиться в отказ зарегистрировать ими право собственности на построенные квартиры, а без этого невозможна и их продажа ожидающему покупателю. Опять же для последнего сложится не очень приятная ситуация.

Кроме того, вексель имеет определенный срок погашения (предъявления его для возврата денег), следовательно, до истечения этого срока потребовать возврата вложенных в строительство сумм в случае каких-либо трудностей или спорных вопросов с застройщиком будет практически невозможно.

Таким образом, с помощью векселя - а в данном случае эта ценная бумага выступает как ничем не обусловленное обязательство, - строительные компании собирают денежные средства с граждан-покупателей на начальном этапе возведения объекта (гораздо чаще - когда на руках еще нет и разрешения на строительство), но, в то же время, не предоставляют последним никаких гарантий, ставя в практически бесправное положение, позволяющее избежать ответственности.

Кстати, в этом может еще и «помочь» сам предварительный договор, точнее - его содержание. Мелким шрифтом в конце странички будет сказано, что вексель гражданина застройщик может принять в качестве оплаты по основному договору. Всего лишь может... А если не захочет по тем или иным причинам, то - " выплачивайте вновь стоимость квартиры, а ваш вексель мы, так и быть, примем, деньги вернем, но... в установленный срок погашения". Учитывая инфляцию, которая растет с каждым годом, и вероятное отсутствие установления процентов на деньги, подлежащие возврату, гражданин оказывается в очевидном финансовом минусе[[36]](#footnote-36).

Есть еще одна схема, в которой положение гражданина представляется ничуть не лучшим. Правда, касается оно только договоров об инвестиционной деятельности в сфере строительства, заключенных до 1 апреля 2005 г., т.е. не подпадающих под действие Закона об участии в долевом строительстве. Инвестиционный договор до указанной даты был заключен между определенными соинвесторами, а гражданину впоследствии предлагается заключить соглашение об уступке права требования в отношении оформления в собственность по завершении строительства выбранной квартиры. Согласившись, гражданин тем самым становится участником первоначального договора инвестирования, в котором... возможность подобной уступки вообще не допускается. Или допускается, но такую уступку при некоторых условиях можно представить непосредственно как привлечение денежных средств для строительства, а оплату по ней получает не первоначальный инвестор[[37]](#footnote-37).

Бывает и так, что строительство жилья в новостройках некоторые граждане по неопытности пытаются проинвестировать на основании агентского договора. На практике такая схема используется для того, чтобы скрыть привлечение частных средств в строительство, ведь формально инвестирование в недвижимость осуществляет юридическое лицо, пусть и в интересах конкретных граждан. Агентский договор заключается между строительной компанией и самостоятельной фирмой-агентом, которая как раз и связывается "квартирным вопросом" с конкретным гражданином, оформляет и в последующем передает недвижимость. Несмотря на то, что в этом случае обязанности по сдаче готового объекта возникают все-таки у застройщика, а не у агента, при каких-либо проблемах доказать свою правоту в суде гражданину будет довольно трудно.

Довольно рискованно также приобретать жилую недвижимость через ЖСК - жилищно-строительные кооперативы, пожалуй, за исключением случая, когда сразу же после определения с подходящим вариантом его сразу же оформляют в собственность. Правда, бывает это крайне редко. Гораздо чаще гражданин, становясь членом ЖСК и выплачивая паевые взносы на квартиру, фактически выступает участником совершенно других отношений, никак не связанных с долевым участием в строительстве, и нарушить его права здесь значительно проще. Ведь право требования построенного жилья основывается не на договоре, а на членстве, на уставе ЖСК, на его внутренних документах, в которые при желании можно внести "выгодные" изменения и т.д. Кроме того, у самого ЖСК могут возникнуть проблемы того или иного рода, и при отрицательном исходе дела допускается обращение взыскания на недостроенные квартиры как на имущество, находящееся в собственности.

Гражданину нужно быть крайне осмотрительным, прежде чем давать согласие на заключение подобных сделок. Следует также учитывать еще и отсутствие единой судебной практики по этой проблеме, дающей соответствующую правовую оценку. Да, в конкретной ситуации конкретный суд может посчитать формально законное соглашение притворным, с целью прикрыть договор долевого участия в строительстве и применить к сложившимся отношениям Закон об участии в долевом строительстве, что позволяет гражданину рассчитывать, например, на возмещение убытков, получение неустойки, с одной стороны, а с другой - поставить проблемные вопросы с оформлением права собственности, регистрацией договора и др.

Кроме того, заключаемые на практике договоры участия в долевом строительстве объектов недвижимости часто имеют существенные недостатки, вызванные неоднозначным пониманием правовой природы договора, стремлением применить к нему нормы, регулирующие смежные договоры.

Рассмотрим ещё одну важную проблему – правовое регулирование объектов незавершенного строительства.

Под объектом незавершенного строительства понимается вновь создаваемый объект недвижимости, строительство которого приостановлено в связи с истечением сроков строительства и из-за отсутствия средств и материально-технического обеспечения.

В соответствии с Законом о долевом участии в строительстве в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости (п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии).

Как следует из норм Закона о долевом участии, застройщик никогда не является собственником строящегося объекта и не должен стать таковым в случае нормального хода строительства. Законом устанавливается единственный случай, когда застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства. Это он должен сделать при возникновении оснований для обращения взыскания на предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости (п. 5 ст. 13 Закона).

В этом случае в соответствии с п. 19 Инструкции об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве «…одновременно с государственной регистрацией права собственности застройщика на данные объекты недвижимого имущества осуществляется государственная регистрация ипотеки в силу закона объекта незавершенного строительства…»[[38]](#footnote-38).

При уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

Если до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, земельный участок, а также незавершенный строительством объект, были переданы в залог в качестве обеспечения иных обязательств застройщика, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается в случае обеспечения застройщиком исполнения своих обязательств по договору поручительством или при одновременном соблюдении следующих условий:

1. залогодержателем земельного участка, а также не завершенного строительством объекта является банк;

2. от банка, являющегося залогодержателем указанного имущества, получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона о долевом строительстве, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Ни передача результатов работ, ни оказания услуг, ни тем более реализации товаров до сдачи дома в эксплуатацию не происходит и не может происходить. У нового кредитора возникает право требования на получение объекта недвижимого имущества. Несмотря на то, что объект незавершенного строительства также отнесен законом к объектам недвижимого имущества (п. 1 ст. 130 ГК РФ), данное обстоятельство не влияет на вывод о передаче новому кредитору не вещного права (а права требования), поскольку право собственности возникает с момента государственной регистрации (ст. 219 ГК РФ).

В соответствии со ст. 25 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" право на вновь создаваемый объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания. Если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на праве собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности на данный земельный участок, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

В случае если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на ином праве, чем право собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком, разрешения на строительство, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

К заявлению о государственной регистрации прав на объект незавершенного строительства прилагаются следующие документы: правоустанавливающие документы на земельный участок, проектная документация, в которой должно быть отражено расположение объекта на участке, его поэтажный план, а также документ, содержащий описание объекта (кадастровый паспорт).

Следует отметить, что принятие норм, допускающих государственную регистрацию прав на объекты недвижимости незавершенного строительства, и совершение сделок с такими объектами, несомненно, было положительным фактом, поскольку до этого в удостоверении и регистрации подобных сделок вообще отказывали, мотивируя это тем, что предмет сделки не сдан в эксплуатацию, не прошел регистрацию и сложно с достоверностью установить принадлежность прав на нее конкретному лицу[[39]](#footnote-39).

Проблемой же в правовом регулировании объектов незавершенного долевого строительства на наш взгляд представляется, то, что описанные выше нормы права в реальной жизни очень сложно применить на практике для защиты прав участников долевого строительства.

Рассмотрим данный тезис на следующем примере.

Застройщиком, у которого земельный участок находится в аренды для целей строительства многоквартирного жилого дома, получено разрешение на строительство и заключены с участниками долевого строительства договоры участия в долевом строительстве. Все договоры в установленном порядке прошли государственную регистрацию, при этом право аренды земельного участка обременено залогами в пользу участников долевого строительства. После наступления обстоятельств, предусмотренных п. 5 ст. 13 Закона о долевом участии, застройщиком не выполнена обязанность по регистрации прав на объект незавершенного строительства.

На данном этапе мы встречаемся с первой проблемой для участников долевого строительства – им необходимо обратиться в суд за вынесением о решения о государственной регистрации права собственности застройщика на созданный объект. При этом им, по-видимому, за свой счет необходимо поставить данный объект на кадастровый учет, при котором должна быть определена степень готовности объекта. Данное действие необходимо совершить, так как выносимое судебное решение должно содержать описание объекта незавершенного строительства права на который подлежат государственной регистрации. Таким образом, перед обращением в суд участникам долевого строительства необходимо потратить время и дополнительные денежные средства, связанные с выполнением процедуры кадастрового учета определенной Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2008) "О государственном кадастре недвижимости"[[40]](#footnote-40).

После вынесения решения суда о регистрации права собственности застройщика на незавершенный строительством объект необходимо обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав с заявлением, оплатив государственную пошлину и приложив документы, предусмотренные ст. 16, 17, 25, 28 Закона о регистрации. Процедура государственной регистрации в соответствии с нормами Закона о регистрации может длиться до 6 месяцев с учетом возможной необходимости представления дополнительных документов.

Таким образом, после наступления обстоятельств определенных п. 5 ст. 13 Закона о долевом участии, до фактической регистрации прав застройщика и соответственно залога в пользу участников долевого строительства на объект незавершенного строительства при отсутствии «доброй» воли застройщика может пройти от 5 месяцев до более года. Вместе с тем законодательство не содержит никаких санкций к застройщику за не выполнение обязанности предусмотренной п. 5 ст. 13 Закона о долевом участии, а так же норм позволяющих сократить срок оформления прав застройщика на незавершенный строительством объект помимо его воли.

Исходя из изложенного, представляется возможным сделать вывод, что основной проблемой правового регулирование объектов незавершенного долевого строительства является то, что законодательство не содержит никаких особенностей такого правового регулирования направленных на облегчение защиты прав участников долевого строительства в случае невыполнения застройщиком обязательств по строительству.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключении считаем необходимым остановиться на основных *выводах и результатах исследования*.

1. Анализ нормативных актов по вопросам правового регулирования отношений по участию в долевом строительстве показывает, что законодателем в настоящее время проведено относительно четкое разграничение предметов регулирования Гражданского Кодекса РФ, Закона о долевом участии, Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", иных нормативно-правовых актов по формам инвестирования в зависимости от субъектного состава инвестиционного обязательства.

Из содержания ст. 1 Закона о долевом участии прослеживается более строгое закрепление прав наиболее не защищенных в гражданском обороте лиц - граждан, в том числе в части того, что перечень способов привлечения юридическим лицом денежных средств граждан под жилищное строительство носит исчерпывающий характер. Юридическое лицо может привлечь денежные средства граждан для жилищного строительства либо путем заключения договора долевого участия либо посредством выпуска жилищных сертификатов, а также в рамках жилищно-строительной и жилищно-накопительной кооперации. В случае же если инвестором выступает юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, такие отношения могут опосредоваться не только договором долевого участия в строительстве, но и любыми другими договорными формами, предусмотренными ГК РФ и Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

1. Несмотря на произошедшие за последние несколько лет изменения в законодательстве, свидетельствующие о появлении нового самостоятельного вида гражданско-правового договора, участие в долевом строительстве по-прежнему необходимо рассматривать в качестве одной из форм инвестирования в строительство, поскольку содержание обязательства по участию в долевом строительстве отвечает признакам инвестиционного обязательства.
2. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости - это самостоятельная форма договора, носящая комплексный, консенсуальный, возмездный, взаимный, оформленная, как правило, в виде однотипной сделки, выраженная в письменной форме и надлежащим образом зарегистрированная. В соответствии с п. 1 ст. 4 Федерального закона о долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.
3. Место договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости среди договоров смежных форм (договора купли-продажи будущей недвижимости, договора совместной деятельности (простого товарищества), договора строительного подряда, агентский договора) предопределяется спецификой области его применения, индивидуальностью предмета договора и других его элементов. В этом смысле, характеризуя правовую природу договора участия в долевом строительстве, следует отметить, что он в полной мере не похож ни на один из видов договоров "классических" форм. Указанный договор определяется как самостоятельный договор, обладающий самостоятельными предметом, объектом и характерными признаками.
4. Договор участия в долевом строительстве является гражданско-правовым договором. Из этого следует, что на основании п. 1 ст. 432 ГК РФ обязательным существенным условием рассматриваемого договора является условие о предмете. Предмет договора участия в долевом строительстве имеет две составляющие. Первая - материальный объект в виде вновь построенной недвижимости, причем не всего здания (сооружения), а лишь его части. Вторая составляющая - действия застройщика, которые направлены на строительство всего объекта недвижимости, а также передачи части объекта дольщику соразмерно вложенным денежным средствам.

Также договор долевого участия должен содержать: определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, цену договора и порядок ее уплаты, гарантийный срок на объект долевого строительства.

Объект договора - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Сторонами договора являются застройщик и участники долевого строительства. Застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, имеющий в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающий денежные средства участников для долевого строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Участник долевого строительства - юридическое или физическое лицо, вкладывающее денежные средства в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с целью получения в собственность жилых или нежилых помещений в указанных объектах.

1. Законодательное урегулирование договорных отношений в сфере долевого строительства заметно улучшило правовое положение его участников. С введением в действие Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ появилась возможность получения полной и достоверной информации о ходе строительства. Вместе с тем заключаемые на практике договоры участия в долевом строительстве объектов недвижимости часто имеют существенные недостатки, вызванные неоднозначным пониманием правовой природы договора, стремлением применить к нему нормы, регулирующие смежные договоры.

Основной проблемой правового регулирования объектов незавершенного долевого строительства является то, что законодательство не содержит никаких особенностей такого правового регулирования направленных на облегчение защиты прав участников долевого строительства в случае невыполнения застройщиком обязательств по строительству. В то же время для граждан желающих приобрести недвижимое имущество с использованием долевого участия в его строительстве является проблемой, то, что застройщики зачастую не хотят использовать нормы Закона, лучше защищающего участников долевого участия и предъявляющего к застройщикам повышенные требования, в связи с чем застройщики используют схемы обхода требований Закона описанные в настоящей работе.

Принятый 30.12.2004 Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» вызвал и продолжает вызывать далеко не однозначные оценки, как со стороны юристов-теоретиков, так и со стороны юристов-практиков. При этом критики закона забывают, что хотя отношения, связанные с привлечением инвестиционных средств в строительство объектов недвижимости (прежде всего жилых помещений), широко распространены на территории Российской Федерации, до появления закона в российском законодательстве их полноценное правовое регулирование отсутствовало.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

**1. Официальные документы**

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 1993. 25 декабря.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994г. №51-ФЗ. Часть первая // Собрание законодательства РФ, 1994, № 32, ст.3301. (в ред. Федеральных законов от 20.02.1996 N 18-ФЗ, от 12.08.1996 N 111-ФЗ, от 08.07.1999 N 138-ФЗ, от 16.04.2001 N 45-ФЗ, от 15.05.2001 N 54-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 161-ФЗ, от 26.11.2002 N 152-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 23.12.2003 N 182-ФЗ).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996г. №14-ФЗ. Часть вторая // Собрание законодательства РФ, 1996, №5, ст.410. (в ред. Федеральных законов от 12.08.1996 N 110-ФЗ, от 24.10.1997 N 133-ФЗ, от 17.12.1999 N 213-ФЗ, от 26.11.2002 N 152-ФЗ, от 10.01.2003 N 8-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 26.03.2003 N 37-ФЗ, от 11.11.2003 N 138-ФЗ, от 23.12.2003 N 182-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 26.01.1996 N 15-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 23.12.1997 N 21-П).
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. // Российская газета. N 1. 12.01.2005.
5. Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24 июня 1983 года) // «Ведомости ВС РСФСР», 1983, № 26, ст. 883. (в ред. Указов ПВС РСФСР от 18.01.1985, от 29.08.1986, Закона РСФСР от 07.07.1987; Указов ПВС РСФСР от 18.11.1988, от 19.12.1988, от 22.06.1989; Закона РСФСР от 06.07.1991 № 1552-1; Федеральных законов от 27.01.1995 № 10-ФЗ, от 22.08.1995 № 151-ФЗ, от 28.03.1998 № 45-ФЗ, от 17.04.2001 № 48-ФЗ, от 25.07.2002 № 116-ФЗ, от 24.12.2002 № 179-ФЗ, от 31.12.2002 № 187-ФЗ,с изм., внесенными Постановлениями Конституционного Суда РФ от 25.04.1995 № 3-П, от 23.06.1995 № 8-П).
6. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999г. № 39-ФЗ//Собрание законодательства РФ, 1999, №9, ст. 1096. (в ред. Федерального закона от 02.01.2000 N 22-ФЗ).
7. Федеральный закон от 21 июля 1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ, 1997, №30, ст.3694. (в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 N 20-ФЗ, от 12.04.2001 N 36-ФЗ, от 11.04.2002 N 36-ФЗ, от 09.06.2003 N 69-ФЗ).
8. Федеральный закон от 26 января 1996г. №15- ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 5, ст. 411. (в ред. Федерального закона от 26.11.2001 N 147-ФЗ).
9. Федеральный закон от 30 ноября 1994г. №52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ» // Собрание законодательства РФ, 1994, №32, ст.3302. (в ред. Федеральных законов от 16.04.2001 N 45-ФЗ, от 26.11.2001 N 147-ФЗ).

Закон РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» // «Ведомости СНД и ВС РФ», 09.04.1992, № 15, ст. 766. (в ред. Федеральных законов от 09.01.1996 № 2-ФЗ, от 17.12.1999 № 212-ФЗ, от 30.12.2001 № 196-ФЗ).

Закон РСФСР от 26 июня 1991 г. № 1488-1 "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" в ред. от 30.12.2008 // "Ведомости СНД и ВС РСФСР", 18.07.1991, № 29, ст. 1005.

Постановление Правительства от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» в ред. от 16.01.2007 // "Собрание законодательства РФ", 01.05.2006, № 18, ст. 2001.

1. Постановление Правительства РФ от 27 октября 2005 г. № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» в ред. от 16.01.2007, с изм. от 03.04.2008 // "Собрание законодательства РФ", 07.11.2005, № 45, ст. 4616.
2. Приказ Минюста РФ от 09.06.2005 № 82 «Об утверждении Инструкции об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, прав ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества».

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации "О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей" от 29 сентября 1994 г. № 7 // Российская газета. № 230. 26.11.1994.

1. Письмо Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 20 мая 1993 г. № С-13/ОП-167 «Об обязательствах по передаче дольщику обусловленной договором жилой площади» // «Вестник ВАС РФ», № 6, 1993.

**2. Научная литература**

1. Апполонов А.О., Еремичев И.А., Страунинг Э.Л. Договор долевого финансирования строительства жилья, заключаемый гражданами. - М.: Щит-М. 2003
2. Горбачев С.Г. Правовая природа договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимости и его место среди иных видов договоров // Адвокат, 2008, № 4
3. Гришаев С.П. Правовой режим объектов незавершенного строительстваю, 2005
4. Донских Е.Г. Договор долевого участия в строительстве в системе гражданско-правовых отношений // Нотариус. 2008. N 2
5. Капица О.Л. Договор долевого участия граждан в строительстве многоквартирных домов. Краснодар: Экоинвест, 2005
6. Кияшко В. Реальные (консенсуальные) договоры в гражданском обороте // Право и экономика. 2004. № 5
7. Козлова Е. Поиск модели договора долевого участия в строительстве и его учетная регистрация // Хозяйство и право. 2002. № 2
8. Крашенинников П.В. Сделки с жилыми помещениями (комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения). - М.: «Статут», 1997.
9. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П.В Крашенинникова. -М.: Спарк, 1999.
10. Лисица В. Инвестиционный договор // Закон. 2003. № 6
11. Ломидзе О.Г. Правонаделение в гражданском законодательстве России. - СПб.: Юридический центр Пресс. 2003
12. Майфат А.В. Инвестиционные отношения: понятие и некоторые особенности регулирования // Юридический мир. 1999. № 12
13. Маковская А.А. Договор участия в долевом строительстве // Хозяйство и право. 2005. № 5.
14. Мошкина Л.Н. Договор о долевом участии в инвестировании строительства и договор простого товарищества // Юрист. 2002. № 2
15. Муравьев Б.В. Договор с участием инвесторов в строительстве // Законодательство. 1999. № 6
16. Невинная Н. Строителей бояться - квартир не покупать // Российская газета. 2005
17. Никифорова Е.И. Долевое участие в строительстве. Обзор судебной практики // Жилищное право. 2008. № 12
18. Павлодский Е.А. Правовая природа "инвестиционного контракта" // Право и экономика. 2000. № 9
19. Потяркин Д.Е. Новые договоры в жилищной сфере // Журнал российского права. 2002. № 12
20. Романец Ю.В. Как квалифицировать договор долевого участия в строительстве? // Хозяйство и право. 2000. № 3
21. Романец Ю.В. Договор простого товарищества и подобные ему договоры (вопросы теории и судебной практики) // Вестник ВАС РФ. 1999. № 12
22. Рузанова В.Д. К вопросу о юридической природе договоров о долевом участии в жилищном строительстве // Правовые проблемы регулирования предпринимательской деятельности на современном этапе. Сборник научных статей СамГУ. Самара: Изд-во "Самарский университет", 1999
23. Сайфулова Л.Г. Правовые вопросы долевого участия в жилищном строительстве. Самара: Изд-во Самарск. гос. экон. акад., 2001
24. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. - М.: Дело, 2000
25. Сокол П.В. Инвестиционный договор в жилищном строительстве. Самара: Изд-во "Универс-групп", 2004
26. Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение: Ростов-на-Дону, 2006
27. Цепов Г.В. Инвестиции в строительство: проблемы гражданско-правового регулирования // Юридический мир. 2001. № 2

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) // Российская газета. N 237. 25.12.1993. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. N 32. Ст. 3301; Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. N 5. Ст. 410. [↑](#footnote-ref-2)
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. // Российская газета. N 1. 12.01.2005. [↑](#footnote-ref-3)
4. См., например: Мошкина Л.Н. Договор о долевом участии в инвестировании строительства и договор простого товарищества // Юрист. 2002. № 2. С. 29 - 32; Павлодский Е.А. Правовая природа "инвестиционного контракта" // Право и экономика. 2000. № 9. С. 73 - 74; Потяркин Д.Е. Новые договоры в жилищной сфере // Журнал российского права. 2002. № 12; Сокол П.В. Инвестиционный договор в жилищном строительстве. Самара: Изд-во "Универс-групп", 2004; Рузанова В.Д. К вопросу о юридической природе договоров о долевом участии в жилищном строительстве // Правовые проблемы регулирования предпринимательской деятельности на современном этапе. Сборник научных статей СамГУ. Самара: Изд-во "Самарский университет", 1999. С. 66 - 68; Майфат А.В. Инвестиционные отношения: понятие и некоторые особенности регулирования // Юридический мир. 1999. № 12. С. 27 - 28; Лисица В. Инвестиционный договор // Закон. 2003. № 6. С. 113 - 114. [↑](#footnote-ref-4)
5. См. например: Козлова Е. Поиск модели договора долевого участия в строительстве и его учетная регистрация // Хозяйство и право. 2002. № 2. С. 78; Капица О.Л. Договор долевого участия граждан в строительстве многоквартирных домов. Краснодар: Экоинвест, 2005. С. 45 - 50. [↑](#footnote-ref-5)
6. Закон РСФСР от 26 июня 1991 г. № 1488-1 "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" в ред. от 30.12.2008 // "Ведомости СНД и ВС РСФСР", 18.07.1991, № 29, ст. 1005 [↑](#footnote-ref-6)
7. См.: Капица О.Л. Указ. соч. С. 45. [↑](#footnote-ref-7)
8. См.: Сокол П.В. Указ. соч. С. 16. [↑](#footnote-ref-8)
9. По данному поводу Б.В. Муравьев отмечает, что "обнаруживается весьма странная ситуация, когда в законах, призванных регулировать одни и те же по содержанию общественные отношения, инвестиции понимаются по-разному". См.: Муравьев Б.В. Договор с участием инвесторов в строительстве // Законодательство. 1999. № 6. С. 45. [↑](#footnote-ref-9)
10. См.:Романец Ю. Как квалифицировать договор долевого участия в строительстве? // Хозяйство и право. 2000. № 3. С. 75. [↑](#footnote-ref-10)
11. См.: Сайфулова Л.Г. Правовые вопросы долевого участия в жилищном строительстве. Самара: Изд-во Самарск. гос. экон. акад., 2001. С. 67 - 68. [↑](#footnote-ref-11)
12. См.: Цепов Г.В. Инвестиции в строительство: проблемы гражданско-правового регулирования // Юридический мир. 2001. № 2. С. 44. [↑](#footnote-ref-12)
13. См.: Невинная Н. Строителей бояться - квартир не покупать // Российская газета. 2005 [↑](#footnote-ref-13)
14. См.: Апполонов А.О., Еремичев И.А., Страунинг Э.Л. Договор долевого финансирования строительства жилья, заключаемый гражданами. - М.: Щит-М. 2003. С. 10. [↑](#footnote-ref-14)
15. См.: Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. - М.: Дело, 2000. С. 483, 485. [↑](#footnote-ref-15)
16. См.: Романец Ю.В. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве? // Хозяйство и право. 2000. № 3. С. 77 [↑](#footnote-ref-16)
17. См.: Ломидзе О.Г. Правонаделение в гражданском законодательстве России. - СПб.: Юридический центр Пресс. 2003. С. 178 - 179. [↑](#footnote-ref-17)
18. См.:Маковская А. Договор участия в долевом строительстве // Хозяйство и право. 2005. № 5. С. 25, 39. [↑](#footnote-ref-18)
19. См.: Российская газета. 2001. 10 августа. [↑](#footnote-ref-19)
20. См.: Козлова Е. Поиск модели долевого участия в строительстве // Поиск модели договора долевого участия в строительстве и его учетная регистрация // Хозяйство и право. 2002. № 2. С. 69. [↑](#footnote-ref-20)
21. См.: Козлова Е. Указ. соч. С. 70. [↑](#footnote-ref-21)
22. См.: Романец Ю.В. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве // Хозяйство и право. 2000. № 3 [↑](#footnote-ref-22)
23. См.: Романец Ю.В. Договор простого товарищества и подобные ему договоры (вопросы теории и судебной практики) // Вестник ВАС РФ. 1999. № 12. С. 102. [↑](#footnote-ref-23)
24. См.: Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение: Дис. ... канд. юрид. наук. Ростов-на-Дону, 2006. С. 18. [↑](#footnote-ref-24)
25. См.: Кияшко В. Реальные (консенсуальные) договоры в гражданском обороте // Право и экономика. 2004. № 5. [↑](#footnote-ref-25)
26. См.: Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве: Дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2005. С. 118. [↑](#footnote-ref-26)
27. См.: Бобровникова М.А. Указ. соч. [↑](#footnote-ref-27)
28. Постановление Правительства от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» в ред. от 16.01.2007 // "Собрание законодательства РФ", 01.05.2006, № 18, ст. 2001. [↑](#footnote-ref-28)
29. Постановление Правительства РФ от 27 октября 2005 г. № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» в ред. от 16.01.2007, с изм. от 03.04.2008 // "Собрание законодательства РФ", 07.11.2005, № 45, ст. 4616. [↑](#footnote-ref-29)
30. См. Романец Ю.В. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве // Хозяйство и право. 2000. № 3 С. 39 [↑](#footnote-ref-30)
31. Закон РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» // «Ведомости СНД и ВС РФ», 09.04.1992, № 15, ст. 766. (в ред. Федеральных законов от 09.01.1996 № 2-ФЗ, от 17.12.1999 № 212-ФЗ, от 30.12.2001 № 196-ФЗ) [↑](#footnote-ref-31)
32. Письмо Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 20 мая 1993 г. № С-13/ОП-167 «Об обязательствах по передаче дольщику обусловленной договором жилой площади» // «Вестник ВАС РФ», № 6, 1993 [↑](#footnote-ref-32)
33. Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24 июня 1983 года) // «Ведомости ВС РСФСР», 1983, № 26, ст. 883. (в ред. Указов ПВС РСФСР от 18.01.1985, от 29.08.1986, Закона РСФСР от 07.07.1987; Указов ПВС РСФСР от 18.11.1988, от 19.12.1988, от 22.06.1989; Закона РСФСР от 06.07.1991 № 1552-1; Федеральных законов от 27.01.1995 № 10-ФЗ, от 22.08.1995 № 151-ФЗ, от 28.03.1998 № 45-ФЗ, от 17.04.2001 № 48-ФЗ, от 25.07.2002 № 116-ФЗ, от 24.12.2002 № 179-ФЗ, от 31.12.2002 № 187-ФЗ,с изм., внесенными Постановлениями Конституционного Суда РФ от 25.04.1995 № 3-П, от 23.06.1995 № 8-П) [↑](#footnote-ref-33)
34. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации "О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей" от 29 сентября 1994 г. № 7 // Российская газета. № 230. 26.11.1994. [↑](#footnote-ref-34)
35. См.: Никифорова Е.И. Долевое участие в строительстве. Обзор судебной практики // Жилищное право. 2008. № 12 [↑](#footnote-ref-35)
36. См.: Горбачев С.Г. Правовая природа договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимости и его место среди иных видов договоров // Адвокат, 2008, № 4 [↑](#footnote-ref-36)
37. См.: Никифорова Е.И. Долевое участие в строительстве. Обзор судебной практики // Жилищное право. 2008. № 12 [↑](#footnote-ref-37)
38. Приказ Минюста РФ от 09.06.2005 № 82 «Об утверждении Инструкции об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, прав ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества». [↑](#footnote-ref-38)
39. См.: С.П. Гришаев, Правовой режим объектов незавершенного строительства, 2005 [↑](#footnote-ref-39)
40. "Собрание законодательства РФ", 30.07.2007, № 31, ст. 4017 [↑](#footnote-ref-40)