

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(Национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Современных образовательных технологий»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
_____ А.В. Прохоров
_____ 2020 г.

Гражданско-правовые способы и формы защиты прав дольщиков в сфере
жилищных отношений

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 40.03.01.2020.12115. ВКР

Руководитель работы
преподаватель кафедры СОТ
_____ С.П. Салькова
_____ 2020 г.

Автор работы
студент группы ДО–560
_____ Д.А. Бабкина
_____ 2020 г.

Нормоконтролер
ст. преподаватель кафедры СОТ
_____ Е.Н. Бородина
_____ 2020 г.

Челябинск 2020

АННОТАЦИЯ

Бабкина Д.А. Гражданско-правовые способы и формы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений. – Челябинск: ЮУрГУ, 2020, ДО–560, 67 с., 10 ил., библиогр. список – 59 наим., 2 прил., 9 л. плакатов ф. А4.

Объектом выпускной квалификационной работы являются общественные отношения в процессе гражданско-правовой защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений.

Цель работы – выявление проблем защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений и формулирование путей их решения.

В работе исследованы теоретические и нормативно-правовые основы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений, проведён анализ гражданско-правовых способов и форм защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений, раскрыты проблемы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений и сформулированы пути их решения.

Практическая значимость полученных результатов заключается в том, что полученные результаты, выводы и предложения доведены до уровня конкретных рекомендаций, позволяющих законодательным органам государственной власти использовать их при внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторую) и другие законы с целью совершенствования правового регулирования защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ.....	9
1.1 Защита прав дольщиков в сфере жилищных отношений в историческом контексте.....	9
1.2 Нормативно-правовые основы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений.....	13
2 АНАЛИЗ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ СПОСОБОВ И ФОРМ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ.....	24
2.1 Судебные способы и формы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений.....	24
2.2 Внесудебные способы и формы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений.....	34
3 ПРОБЛЕМЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ.....	51
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	58
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	61
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Внесудебные способы и формы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений.....	66
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Проблемы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений.....	67

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Актуальность темы выпускной квалификационной работы «Гражданско-правовые способы и формы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений» состоит в том, что на сегодняшний день правовое регулирование рассматриваемых отношений характеризуется большим массивом правовых актов, значительное место в которых занимают нормативные акты, принимаемые на федеральном уровне.

Помимо этого, споры по защите прав дольщиков в сфере жилищных отношений считаются одними из самых сложных в судебной практике из-за комплексного характера жилищных правоотношений, в которых переплетаются вопросы землепользования, строительства, финансирования, гражданско-правовые сделки и так далее.

Нельзя также не отметить повышенную социальную значимость защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений, так как на кону стоят важные вопросы реализации прав граждан на проживание в жилом помещении, оформлении права собственности на квартиру и тому подобное.

Степень разработанности проблемы. В отечественной литературе присутствует большое количество юридических работ, аналитических трудов, статей специалистов, посвящённых теме защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений.

Различным аспектам защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений посвящен довольно широкий круг отечественных исследований таких авторов, как О.Б. Гребенюк, О.С. Капинус, А.А. Левин, М.В. Петрухин, А.Б. Степин, Е.Н. Савочкин и других.

Несмотря на это, на сегодняшний день тема выпускной квалификационной работы приобретает поводы для новых изучений с учётом того, что большинство указанных исследований направлено на поверхностное комментирование статей Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» либо исследует слишком специфичные моменты, актуальные только для небольшого числа жилищных споров. Данные работы не уделяют должное внимание характеру динамично развивающихся гражданско-правовых отношений, практически отсутствуют предложения о совершенствовании правового регулирования в этой сфере.

Поэтому считаем, что затронутая в выпускной квалификационной работе проблема нуждается в дополнительной проработке.

Объект исследования – общественные отношения в процессе гражданско-правовой защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений.

Предмет исследования – теоретические основы и нормативно-правовое регулирование защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений, анализ гражданско-правовых способов и форм защиты в этой сфере, проблематика защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений.

Цель работы: выявление проблем защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений и формулирование путей их решения.

Поставленная цель обусловила последовательное решение следующих **задач:**

- 1) исследование теоретических и нормативно-правовых основ защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений;
- 2) проведение анализа гражданско-правовых способов и форм защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений;
- 3) раскрытие проблем защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений и формулирование путей их решения.

Методологию исследования составили:

- 1) метод анализа отечественной литературы;
- 2) метод оценки законодательства;
- 3) рекомендательный метод;
- 4) логический метод;
- 5) сравнительный метод;
- 6) аналитический метод;
- 7) метод комплексного подхода;
- 8) метод личных наблюдений;
- 9) метод экспертных оценок;
- 10) статистический метод.

Информационной базой выпускной квалификационной работы являются судебные базы данных районных, городских судов общей юрисдикции по гражданским и уголовным делам, а также электронные ресурсы: Единый реестр застройщиков (<https://erzrf.ru>) и Единая информационная система жилищного строительства Минстроя РФ (<http://наш.дом.рф>).

Теоретическая и методологическая база исследования. В работе использованы статьи специалистов-практиков, учёных-правоведов, юристов, опубликованные в периодической литературе профильной направленности, например, в таких журналах как «Жилищное право», «Имущественные отношения в Российской Федерации», «Арбитражный и гражданский процесс» и других.

Также теоретическую базу исследования составили труды таких авторов, как: В.В. Третьяков, Е.А. Шергунова, А.Р. Кирсанов, К.С. Авакян, А.Б. Шумилина, А.В. Пушкина и других.

Нормативно-правовую базу исследования Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14–ФЗ, Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другие нормативные правовые акты.

Теоретическая значимость выпускной квалификационной работы заключается в том, чтобы обобщить теоретические положения о гражданско-правовых способах и формах защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений, выявить имеющиеся на сегодняшний день проблемы в этой сфере и

предложить пути их решения.

Практическая значимость выпускной квалификационной работы. Практическая значимость полученных результатов заключается в том, что полученные результаты, выводы и предложения доведены до уровня конкретных рекомендаций, позволяющих законодательным органам государственной власти использовать их при внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторую) и другие законы с целью совершенствования правового регулирования защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений.

Поставленная цель, решаемые задачи и методология исследования обусловили логическое построение и структуру выпускной квалификационной работы, состоящую из введения, трёх глав, заключения, библиографического списка, включающего в себя 59 наименований. Выпускная квалификационная работа изложена на 67 листах, содержит 2 приложения.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1.1 Защита прав дольщиков в сфере жилищных отношений в историческом контексте

За последние пару десятилетий долевое участие в сфере жилого строительства стало очень популярным среди населения нашей страны. Такой способ приобретения жилья очень удобен, потому что будущие собственники квартиры могут платить за нее в течение всего периода строительства. Как отмечается, «при постоянно растущих ценах на жилье, это оказывается хорошим вариантом для инвестиции свободных денежных средств»¹.

Современная история долевого строительства в России началась в 1990-е годы. Прекращение бюджетного финансирования строительства жилья и отсутствие доступного проектного финансирования поставили отечественную строительную отрасль перед выбором: остановка строительного комплекса или поиск нестандартных решений в новых экономических условиях. Выход из сложившейся ситуации нашли в привлечении средств граждан. Для этого были разработаны договоры инвестирования или, как их стали называть, договоры долевого участия в строительстве.

Так как четкие правила этого процесса отсутствовали, то в результате многие компании не исполняли взятые на себя обязательства. Тогда же в 1990-е годы появились первые «обманутые дольщики». Из-за несовершенства существующей системы финансирования долевого строительства каждый год появлялось 40–50 тысяч новых «обманутых дольщиков».

Для урегулирования отношений между застройщиком и дольщиком 30 декабря 2004 года был принят Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»² (далее также – Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ). Он запретил застройщикам брать деньги за квартиру до получения разрешительных документов на строительство; обязал их прописывать в договоре все сроки и неустойки за его неисполнение; регистрировать договор, чтобы исключить двойные продажи.

Но у застройщика была довольно большая свобода в выборе форм договора, по которому он мог продавать жилье в строящихся домах. Застройщики этой ситуацией пользовались и заключали договоры на выгодных условиях, прежде

¹ Третьяков, В.В. Защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве / В.В. Третьяков, Е.А. Шергунова // В сборнике: Будущее науки–2018. Сборник научных статей 6–й Международной молодежной научной конференции. – В 4-х томах. – Ответственный редактор А.А. Горохов. – 2018. – С. 321.

² Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

всего, для себя. При этом все риски ложились на покупателей.

Принятые в июне 2010 года поправки (Федеральный закон от 17.06.2010 г. № 119–ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹) обязали застройщиков заключать договор на продажу квартир в строящемся доме в строго определенной законом форме. Однако доленое строительство осталось достаточно рискованным делом, поскольку девелоперы практически не имели ограничений в возможности использовать деньги дольщиков. Это приводило к тому, что недобросовестные застройщики или компании, которые не распродали все квартиры на этапе котлована, могли заморозить стройку и объявить себя банкротами, а дольщики оставались без жилья и не имели возможности вернуть деньги.

В истории нашей страны наибольшее распространение получили несколько схем обмана дольщиков. Чтобы уклониться от исполнения гарантий, установленных законом, который требует заключать именно договор долевого участия, недобросовестные застройщики стремились вместо него заключить предварительный договор купли-продажи. Предварительный договор не содержит сроков сдачи квартиры и иных обязательств застройщика и не гарантирует, что дом будет когда-либо построен. По такой схеме продавались не только обычные квартиры, но и так называемые апартаменты – по факту те же квартиры, но формально в нежилом фонде.

Еще одна схема мошенничества – двойная продажа квартир. Она чаще встречается при заключении предварительного договора, так как такой договор застройщик не регистрирует в уполномоченном государственном органе. Однако бывали случаи двойных продаж и в вариантах с долевым участием, когда договор не сдавался на регистрацию либо сдавался со значительной задержкой. За это время подписывался еще один договор, который регистрировался, и покупателям оставалось лишь выяснять, кто первый получил права на жилье. При этом варианте можно остаться без квартиры, но получить обратно вложенные деньги.

В случае, если застройщик заключает агентские договоры с фирмами-посредниками, которых уполномочивает на заключение договора, либо продает уже реализованные ранее объекты, скрывая этот факт, доказать прямой умысел на мошенничество крайне тяжело, так как формально договоры заключались разными компаниями.

Еще одной схемой мошенничества являются случаи, когда застройщик предлагает заключить договор в отношении объекта, который он не собирался строить, либо не имел на это разрешения от компетентных государственных органов власти.

Даже при условии, что застройщик работает в соответствии с действующим законодательством, защищающим дольщиков от потери вложенных средств и

¹ Федеральный закон от 17.06.2010 г. № 119–ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

приобретаемого имущества, никто не защитит строительную компанию, например, от финансовых кризисов.

Чтобы обеспечить еще большую защиту дольщиков от недобросовестных застройщиков закон о долевом строительстве несколько раз дополнялся и изменялся, но с развитием законодательства и правоприменительной практики схемы обмана дольщиков постоянно менялись и совершенствовались.

К 2017 году ситуация с «обманутыми дольщиками» в России стояла достаточно остро, более 200 тысяч семей по состоянию на июль 2017 года потеряли 50 миллиардов рублей, а на 1 апреля 2018 года насчитывалось 2134 проблемных объекта.

Для решения проблемы в долевом строительстве в 2017 году в России стартовала его реформа. С октября 2017 года начал работу Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. Он был образован в качестве механизма страхования долевого строительства при банкротстве девелоперов – с осени 2017 года застройщики были обязаны перечислять в него 1,2% стоимости каждого договора участия в долевом строительстве.

В ноябре 2017 года Президент РФ Владимир Владимирович Путин поручил Правительству РФ (Перечень поручений по итогам совещания с членами Правительства РФ, утверждённый Президентом РФ 5 ноября 2017 г. № Пр–2261)¹ страны разработать меры поэтапного замещения в течение трех лет долевого строительства другими источниками финансирования, минимизирующими риск граждан. За этот срок необходимо было отойти от прямых взаимоотношений между вкладывающими средства в строительство гражданами и застройщиками и привлечь банки в качестве третьей стороны.

21 декабря 2017 года Правительство России утвердило «План мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан»², при котором осуществляется жесткий контроль над средствами девелопера со стороны банка. По сути, банк финансирует расходы девелопера по согласованному бюджету проекта за вычетом собственных средств, а застройщик получает деньги дольщиков со счета эскроу (специализированный банковский счет) только после ввода жилья в эксплуатацию.

С 1 июля 2018 года вступили в силу поправки к закону об участии в долевом строительстве (Федеральный закон от 01.07.2018 г. № 175–ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений

¹ Перечень поручений по итогам совещания с членами Правительства РФ (утверждён Президентом РФ 05.11.2017 г. № Пр–2261). – СПС «КонсультантПлюс».

² «План мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан» (утверждён Правительством РФ 21.12.2017). – СПС «КонсультантПлюс».

в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹), которые ужесточили требования к застройщикам и усилили защиту прав дольщиков. Новые поправки подразумевают переход от прямой продажи жилья в строящихся домах к использованию эскроу-счетов. Согласно им, девелоперы обязаны принимать средства дольщиков на специализированные банковские счета, а расходование средств на этих счетах контролируется банком. С 1 июля 2018 года по 30 июня 2019 года вводился переходный период, во время которого разрешалось использование одновременно старого и нового механизмов.

Согласно поправкам к закону, застройщики, получившие разрешение на строительство после 1 июля 2018 года, вправе привлекать деньги дольщиков только при условии, что по каждому разрешению на строительство откроют отдельный банковский счет. На одно разрешение на строительство приходится один счет и один жилой комплекс (если речь не идет о компаниях, которые занимаются комплексным развитием территории, – они смогут строить по нескольким разрешениям в рамках одного района).

С 1 июля 2018 года любые формы привлечения денежных средств застройщиком от покупателей, помимо заключения договора долевого участия, запрещены.

Под запрет попали жилищно-строительные кооперативы и жилищно-накопительные кооперативы, так как при участии в них покупатель вносил пай в кооператив и становился пайщиком, то есть инвестором проекта. В этом случае получить свою квартиру покупатель мог лишь в случае успешного завершения строительства дома и ввода его в эксплуатацию. Подобной схемой зачастую пользовались недобросовестные застройщики.

С 1 июля 2018 года для застройщиков стало обязательным банковское сопровождение всех сделок. Для этого девелопер должен открыть счет в уполномоченном банке и совершать с него платежи, касающиеся исключительно строительства дома. При этом девелопер должен иметь на счету собственные деньги – не менее 10 % от общей проектной стоимости строящегося объекта.

Плата за квартиру по договору долевого участия, которую вносит дольщик, также проводится через банк и страхуется Агентством по страхованию вкладов на сумму до 10 миллионов рублей – по аналогии со страхованием депозитов частных лиц. В случае смерти дольщика его права и обязанности по договору переходят к наследникам, и застройщик не вправе отказать им во вступлении в договор.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 18.06.2018 г. № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные

¹ Федеральный закон от 01.07.2018 г. № 175–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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве»¹, уполномоченные для работы со средствами дольщиков банки должны были иметь кредитный рейтинг не ниже уровня ruA- агентства «Эксперт РА» или A-(RU) агентства «АКРА». На 1 марта 2019 года перечень банков, имеющих право открывать эскроу-счета для дольщиков, насчитывал 63 организации. В середине мая 2019 года стало известно, что Правительство РФ снизило требования к кредитному рейтингу до уровня ВВВ-. Как отмечали в Правительстве РФ, это позволит предоставить такое право еще 37 банкам, в том числе 16 региональным.

С 1 июля 2019 года все российские девелоперы, привлекающие средства граждан, перешли на схему долевого строительства жилья с применением эскроу-счетов. Но для ряда проектов будут сделаны исключения – застройщики смогут работать по старой схеме. Согласно утвержденным Правительством России критериям, для достройки после 1 июля 2019 года без перехода на новую схему финансирования с применением эскроу-счетов в общем случае степень готовности объекта должна составлять не менее 30 %, и в нем должно быть продано по договорам долевого участия не менее 10 % площадей.

1.2 Нормативно-правовые основы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений

Главный нормативный правовой акт по теме исследования – это Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»². Он закрепил важные основы защиты прав участников долевого строительства: запрет привлекать средства «дольщиков» до получения разрешения на строительство, государственной регистрации прав на землю и обнародования проектной декларации; обязательность государственной регистрации договора долевого участия в строительстве; неустойки в случаях задержки платежа «дольщиком» или передачи квартиры застройщиком и так далее.

¹ Постановление Правительства РФ от 18.06.2018 г. № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве». – СПС «КонсультантПлюс».

² Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ г. постоянно ужесточаются требования к застройщикам. Совершенствуются и способы обеспечения исполнения обязательств застройщика перед дольщиком.

В первоначальной редакции Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ был предусмотрен в качестве обязательного только один такой способ – залог строящегося дома и прав на земельный участок, возникавший в силу закона с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Федеральным законом от 18.07.2006 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» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹ в качестве альтернативы залогоу была предусмотрена возможность поручительства банка. При этом сохранялась норма о возникновении права залога в силу закона. Таким образом, право выбора между залогом и поручительством, хотя и декларировалось в законе, но не могло быть реализовано из-за сохранения нормы об автоматическом возникновении права залога на дом и участок у дольщика с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Федеральным законом от 30.12.2012 г. № 294–ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»² указанное противоречие было устранено. Этот закон предусматривал, что обязательства застройщика должны быть обеспечены как минимум двумя способами. Теперь альтернативы первому способу (упомянутому залогоу) не стало. Также законом предусматривалось, что исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства наряду с залогом должно было обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов: поручительство банка или страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

На практике использовалось в основном страхование. Однако к 2017 году стало ясно, что оно не является эффективным механизмом защиты прав участников долевого строительства.

14 июня 2017 года на заседании Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Н.Е. Стасишин констатировал: «По данным Центрального банка, действующая система страхования находится на пределе возможностей по объему принимаемых рисков.

¹ Федеральный закон от 18.07.2006 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» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС КонсультантПлюс».

² Федеральный закон от 30.12.2012 г. № 294–ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

Накоплена огромная ответственность у страховых компаний и у общества взаимного страхования, 91 процент ответственности приходится на четыре страховые компании. Общий объем страховых премий, собранных страховщиками за этот период, составил порядка 27,5 миллиарда рублей. Несмотря на наличие страховых случаев по застройщикам, находящимся в процедуре банкротства, на сегодняшний день ни одной выплаты не произведено».

В связи с этим Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218–ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹ была отменена обязанность застройщика получить поручительство банка либо застраховать свою гражданскую ответственность для застройщиков, оформивших договор с первым дольщиком после 20 октября 2017 года. Вместо этого были введены обязательные взносы в компенсационный фонд (публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», работа фонда более подробно будет рассмотрена по ходу изучения темы исследования). Возможность страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору закон сохранил в качестве права, а не обязанности застройщика, помимо взносов в компенсационный фонд.

С 1 июля 2017 года вступили в силу изменения к Федеральному закону от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ, направленные на развитие проектного финансирования строительства банком с использованием счетов эскроу (ст. 860.7 Гражданского кодекса РФ²), которые позволяют сохранить привлеченные дольщиками средства на отдельном счете.

Согласно ст. 860.7 ГК РФ банк открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от участника долевого строительства (депонента) с тем, чтобы в дальнейшем передать их компании-застройщику (бенефициару) после возникновения предусмотренных договором между застройщиком, банком и участником строительства оснований. Участник долевого строительства не может снять деньги с такого счета, кроме того, на эти средства банк начисляет проценты. Банк имеет возможность кредитовать застройщика для строительства жилого фонда.

После ввода объекта в эксплуатацию и передачи гражданам, участвующим в долевом строительстве, деньги со счета эскроу передаются застройщику для погашения банковских кредитов. Для сохранения денежных средств ограничивается круг банков, имеющих право вести счета эскроу дольщиков. С

¹ Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 218–ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».

01.01.2019 года такой порядок обязателен. Законодатель пытается максимально защитить граждан, участвующих в долевом строительстве, путем введения процедуры проектного финансирования. Недостаток этих положений заключается в том, что проектное финансирование с использованием банковского кредита неизбежно приведет к удорожанию стоимости жилья. Если данная схема начнет функционировать, стоимость квадратного метра жилья вырастет на сумму процента по кредиту.

Изменения, вступившие в силу 1 января 2017 года, для увеличения прозрачности деятельности застройщиков предполагают создание единого реестра застройщиков на всей территории РФ, а также создание компенсационного фонда на случай банкротства застройщика.

С 1 января 2017 года все застройщики должны вносить отчисления в компенсационный фонд в отношении строящихся объектов недвижимости, если первый договор зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости после 1 января 2017 года. Учредителем фонда является государство в лице Министерства строительства РФ.

Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства (далее также – Фонд) начал работать в форме публично-правовой компании на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 г. № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»¹.

Фонд создан в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из 3 и более блоков, по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из 3 и более блоков.

Как отмечается в Постановлении Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 г. № 1231, Фонд осуществляет следующие функции и полномочия:

1) формирование компенсационного фонда за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из 3 и более блоков, и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств;

¹ Постановление Правительства РФ от 07.10.2017 г. № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства». – СПС «КонсультантПлюс».

- 2) учет поступивших обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд и взаимодействие с федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами, осуществляющими государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218–ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹;
- 3) выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, при несостоятельности (банкротстве) застройщика в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218–ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 4) аккредитация арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»² в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление функций по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере несостоятельности (банкротства) и финансового оздоровления;
- 5) финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства за счет средств компенсационного фонда;
- 6) взаимодействие с органами государственной власти, органами местного самоуправления и застройщиками;
- 7) осуществление иных функций и полномочий, установленных федеральными законами.

Все застройщики по объектам строительства, в которых еще не зарегистрирован ни один договор участия в долевом строительстве, обязаны отчислять в Фонд 1,2 % от стоимости каждого договора, при этом неуплата такого взноса застройщиков влечет приостановку государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

¹ Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 218–ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

² Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127–ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». – СПС «КонсультантПлюс».

Таким образом, основные задачи Фонда: реализация государственной жилищной политики, создание единого государственного компенсационного фонда, повышение гарантии защиты прав дольщиков, выплата за счет средств компенсационного фонда возмещения гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, финансирование за счет средств компенсационного фонда завершения строительства многоквартирных домов, строительство которых приостановлено из-за банкротства застройщиков. Основной функцией компенсационного фонда является выплата пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков дольщикам в размере суммы, уплаченной дольщиком на строительство строящегося объекта недвижимости.

Данный Фонд является дополнительной мерой защиты прав граждан-участников строительства. Кроме того, Фонд ведет реестр компаний-застройщиков, в котором дольщикам предоставляется возможность проверить информацию о деятельности своего застройщика на его сайте по адресу фонд214.рф, в частности, внесен ли взнос по его договору долевого участия компанией-застройщиком.

По данным Единой информационной системы жилищного строительства Минстроя РФ¹, на 24 марта 2020 года 3053 застройщика взаимодействуют с Фондом и перечислили взносы в Фонд.

Как отмечается, «говорить об эффективности этой меры поддержки вследствие отсутствия практики применения пока не представляется возможным»². С одной стороны, эта мера повышает прозрачность деятельности застройщиков, формируются денежные средства, которые могут поддержать граждан – участников долевого строительства в случае банкротства компании-застройщика, с другой стороны, цена новостроек вырастет за счет высокого взноса в Фонд – 1,2 % от стоимости объекта инвестирования, увеличится количество использования серых и черных схем при строительстве многоквартирных домов (например, использование предварительных договоров, с уплатой дольщиком всей суммы застройщику, или покупки векселя, то есть способы инвестирования при которых гражданин будет исключен из новой системы защиты прав дольщиков).

Однако на создании компенсационного Фонда не прекратилось формирование механизмов защиты прав дольщиков.

Следующим этапом стало утверждение Правительством Российской Федерации 21 декабря 2017 года уже отмеченного в предыдущем параграфе выпускной квалификационной работы «Плана мероприятий («дорожной карты») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским

¹ Единая информационная система жилищного строительства Минстроя РФ. – <http://наш.дом.рф>.

² Авакян, К.С. Защита прав граждан, участвующих в долевом строительстве жилья / К.С. Авакян, А.Б. Шумилина // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2018. – № 2. – С. 96.

кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан»¹.

План мероприятий по переходу к целевой модели финансирования жилищного строительства был в основном реализован Федеральным законом от 01.07.2018 г. № 175–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»², которым первоначально было предусмотрено, что привлечение средств дольщиков по объектам недвижимости, не введенным в эксплуатацию, допустимо только с использованием счетов эскроу, если договор участия в долевом строительстве с первым дольщиком представлен на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года.

Федеральным законом от 25.12.2018 г. № 478–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»³ это правило было изменено. Теперь по всем не введенным в эксплуатацию объектам новые договоры участия в долевом строительстве, представленные на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, должны предусматривать использование счетов эскроу. Исключение составят строящиеся многоквартирные дома, которые будут соответствовать определенным критериям по степени готовности объекта и количеству заключенных договоров участия в долевом строительстве.

Методика определения соответствия многоквартирного дома таким критериям и перечень документов, необходимых для определения соответствия таких объектов этим критериям, будет устанавливаться Правительством Российской Федерации. Заключение о степени готовности объекта будет выдавать региональный орган исполнительной власти, контролирующий долевое строительство.

В течение строительства застройщик не сможет воспользоваться деньгами со счета эскроу, но может получить кредит под строительство в том же банке, в котором будут открыты счета эскроу. Процент по этим кредитам будет более

¹ «План мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан» (утвержден Правительством РФ 21.12.2017 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

² Федеральный закон от 01.07.2018 г. № 175–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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

³ Федеральный закон от 25.12.2018 г. № 478–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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

низким, чем обычно, поскольку застройщик привлекает в банк средства участников строительства на счета эскроу. Деньги дольщиков со счетов эскроу застройщик получит только после представления банку разрешения на ввод дома в эксплуатацию и регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства. При этом обязанность застройщика вносить взносы в компенсационный фонд отпадает. Кроме того, при использовании счетов эскроу утрачивается очень важный способ обеспечения исполнения обязательств застройщика, изначально предусмотренный в Федеральном законе от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ. Более 10 лет действовало правило, что с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в силу закона возникал залог строящегося дома и прав на земельный участок. При использовании счета эскроу залог в силу закона на такие объекты возникать больше не будет, поскольку застройщику надо будет что-то предложить банку в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату кредита.

А.Р. Кирсанов комментирует правило об использовании счетов эскроу так: «Это требование основано на предположении о том, что банки являются более надежным партнером дольщика, чем девелоперские компании. В том, что это утверждение спорное, можно убедиться, обратившись к официальному сайту Агентства по страхованию вкладов»¹.

Федеральным законом от 01.07.2018 г. № 175–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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» также предусмотрено, что в случае отзыва лицензии у банка, в котором размещен счет эскроу, возмещение по счету эскроу, открытому для расчетов по договору участия в долевом строительстве, выплачивается в размере 100 процентов от суммы, находящейся на указанном счете на момент наступления страхового случая, но не более 10 миллионов рублей. Таким образом, если «прогорит» банк, а не застройщик, а цена по договору долевого участия будет выше 10 миллионов рублей, то часть цены выше 10 миллионов рублей дольщик потеряет. Как отмечается, «это особенно актуально для крупных городов, в которых цены на квартиры очень высокие»².

Говоря о нормативно-правовых основах защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений, нужно отметить, что Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218–ФЗ³ ужесточены требования к застройщикам, привлекающим

¹ Кирсанов, А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее / А.Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 6. – С. 66.

² Пушкина, А.В. Эволюция защиты прав участников долевого строительства / А.В. Пушкина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 3 (210). – С. 91.

³ Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 218–ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

денежные средства граждан для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

После законодательных изменений, застройщик на сегодняшний день вправе осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного или нескольких разрешений на строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства при условии:

- исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном законом;
- размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в установленном порядке.

Увеличен срок раскрытия застройщиком промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности. Теперь она должна быть раскрыта не позднее 30 календарных дней после окончания соответствующего промежуточного отчетного периода.

Расширен перечень информации, которую застройщик, привлекающий средства дольщиков, обязан раскрывать в единой информационной системе жилищного строительства.

К нормативно-правовым основам защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений нужно отнести и то, что Федеральный закон от 01.07.2018 г. № 175–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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹ установил следующее:

- вводится право уполномоченного банка приостанавливать операцию или отказывать в проведении операции по расчетному счету застройщика в определенных случаях;
- для лица, в том числе бенефициарного владельца, имеющего фактическую возможность определять действия застройщика, в том числе возможность давать указания лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа, или члену коллегиальных органов управления застройщика, вводится солидарная ответственность с застройщиком за убытки, причиненные по их вине дольщикам;

¹ Федеральный закон от 01.07.2018 г. № 175–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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

- установлен порядок взаимодействия контролирующих органов, Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, уполномоченных банков и застройщиков в системе;

- установлен порядок привлечения денежных средств граждан, связанного с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию.

Также с 01.01.2018 г. компания-застройщик должна направлять проектную декларацию в контролирующий орган посредством сети Интернет, путем заполнения электронной формы с использованием квалифицированной электронной подписи, до заключения первого договора долевого участия. Минстрой РФ определил такой сайт – Единый реестр застройщиков¹.

К нормативно-правовым основам защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений нужно отнести и то, что Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)² установил общие правила заключения, изменения и прекращения договорных отношений, а также данный кодекс направлен на регулирование обязательств сторон.

Выводы по разделу 1

Современная история долевого строительства в России началась в 1990-е годы. Прекращение бюджетного финансирования строительства жилья и отсутствие доступного проектного финансирования поставили отечественную строительную отрасль перед выбором: остановка строительного комплекса или поиск нестандартных решений в новых экономических условиях. Выход из сложившейся ситуации нашли в привлечении средств граждан. Для этого были разработаны договоры инвестирования или, как их стали называть, договоры долевого участия в строительстве.

Главный нормативный правовой акт по теме исследования – это Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Он закрепил важные основы защиты прав участников долевого строительства: запрет привлекать средства «дольщиков» до получения разрешения на строительство, государственной регистрации прав на землю и обнародования проектной декларации; обязательность государственной регистрации договора долевого участия в строительстве; неустойки в случаях задержки платежа «дольщиком» или передачи квартиры застройщиком и так далее.

Несмотря на все меры, применяемые государством для упорядочения рынка и повышения ответственности застройщиков, количество недостроенных продолжает

¹ Единый реестр застройщиков. – <https://erzrf.ru/>.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».

расти и количество недобросовестных застройщиков существенно не уменьшается. Практика показывает, что правовые механизмы не дают возможности защитить граждан в полной мере от мошеннических действий застройщиков, поэтому Президент РФ дал поручение Правительству РФ о необходимости поэтапного отказа от такого понятия, как долевое участие в строительстве.

Президентом страны принято решение в связи с невозможностью обеспечить защиту прав участников долевого строительства, поэтапно в течение нескольких лет отказаться от долевого участия в строительстве граждан и осуществлять постепенный переход к проектному финансированию застройщиков банковской системой.

2 АНАЛИЗ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ СПОСОБОВ И ФОРМ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ

2.1 Судебные способы и формы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений

Прежде чем обратиться к изучению судебных способов и форм защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений, надо сказать о том, что разрешение жилищных споров производится по процедуре, основанной на законе, то есть через использование необходимой формы и средств защиты жилищных прав. Разделяют две главные формы защиты прав: юрисдикционная и неюрисдикционная.

Деятельность уполномоченных государством органов по защите нарушенных или оспариваемых прав (к ним можно отнести суды общей юрисдикции, а также арбитражные суды, органы прокуратуры, полиция, государственный жилищный надзор, муниципальная жилищный контроль и другие) составляет юрисдикционную форму защиты. В юрисдикционную форму защиты входят общий (судебный) и специальный (административный) порядок защиты нарушенных прав.

Неюрисдикционная форма защиты – это самостоятельные действия физических и юридических лиц по защите своих прав и интересов, охраняемых законом. Эти действия совершаются минуя помощь соответствующих органов власти. Подобные действия получили название «самозащита прав», что предусмотрено ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации¹.

Иерархия защиты прав населения, включая и жилищную область, установлена нормативными актами России, в которых предусмотрены как судебные, так и внесудебные порядки рассмотрения и решения споров по жилищным делам.

Согласно гарантиям, установленным в ч.1 ст.46 Конституции РФ², каждому человеку обеспечена защита его прав и свобод в судебном порядке. Продолжая эту норму Основного Закона страны, в ч. 1 ст. 11 Жилищного кодекса РФ³ предусматривается верховенство защиты в суде нарушенных прав человека в сфере жилья, то есть прав, следующих из правоотношений, которые нормируются жилищным законодательством. Следует подчеркнуть, что своё право на подачу искового заявления в суд, чтобы защитить свои права в жилищной сфере, остаётся у гражданина и в той ситуации, когда законодательство регулирует административный порядок защиты прав человека в сфере жилья. Это положение вытекает из диспозиции ч. 2 ст. 11 Жилищного кодекса РФ, в которой говорится, что решение, изданное в порядке административной процедуры, может быть

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».

² Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».

также в дальнейшем обжаловано и путём обращения в судебные органы.

Следует отметить, что разрешение дел в сфере жилья по процедуре административного производства посредством подачи жалобы, заявления или обращения во властные структуры, производится исключительно в ситуациях, обговоренных Жилищным кодексом РФ или иным законом федерального уровня. Об этом идёт речь в пункте 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации»¹. Когда человек не согласен с решением в рамках процедуры административного производства, то он может обратиться в суд.

Поэтому, как отмечается, «в законодательстве предусмотрен всеохватывающий судебный контроль за деятельностью несудебных органов и должностных лиц, которые принимают решения по жилищно-правовым ситуациям в административном порядке»².

Необходимость обеспечения судебной защиты нарушенных жилищных прав отнесена к основным началам жилищного законодательства (ч. 1 ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Защита жилищных прав граждан производится судом общей юрисдикции в согласно подведомственности дел, которая установлена Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ³.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 22 Гражданского процессуального кодекса от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ, «суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают дела с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из жилищных правоотношений».

Жилищные споры разрешаются в судах на основе исковых заявлений (заявлений) заинтересованных лиц, по заявлению прокурора, поданному на основании и в порядке, предусмотренных статьёй 45 Гражданского процессуального кодекса от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ, либо по заявлению лиц, указанных в статье 46 Гражданского процессуального кодекса от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ.

Очень важным с точки зрения правильности соблюдения правовых нюансов судебной формы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений, является «Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утверждён Президиумом Верховного Суда РФ

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

² Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2012. – С. 215.

³ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».

19.07.2017 г.)¹.

Рассмотрим основные положения данного документа и проиллюстрируем наиболее важные моменты с точки зрения темы выпускной квалификационной работы на конкретных примерах из судебной практики.

1. Суду независимо от наименования договора следует установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из существа сделки с учетом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон.

Если установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей требованиям Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214–ФЗ)², в действительности имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения этого закона, в том числе предусмотренные им меры ответственности.

Пример из судебной практики (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21.07.2015 г. № 78–КГ15–15³):

К. обратилась в суд с иском к застройщику о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства квартиры в многоквартирном доме.

В обоснование заявленных требований указано, что по договору цессии общество передало ей право требовать от ответчика передачи квартиры в многоквартирном доме в соответствии с заключенным между ним и застройщиком договором, именуемым предварительным договором купли-продажи, по условиям которого застройщик должен был заключить с обществом основной договор купли-продажи квартиры в строящемся многоквартирном доме. Между тем обязательство по передаче истцу квартиры ответчиком не исполнено, тогда как оплата строительства объекта недвижимости произведена.

Судами первой и апелляционной инстанции в удовлетворении исковых требований отказано.

При этом суд первой инстанции исходил из того, что к правоотношениям сторон не применимы положения Закона № 214–ФЗ, поскольку между застройщиком и обществом заключен предварительный договор, правоотношения по которому не регулируются названным законом.

Суд апелляционной инстанции, согласившись с выводами суда первой

¹ «Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

² Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

³ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21.07.2015 г. № 78–КГ15–15. – СПС «КонсультантПлюс».

инстанции, указал, что согласно статье 384 Гражданского кодекса Российской Федерации¹, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с выводами судов не согласилась, посчитав их основанными на неправильном применении норм материального права.

Так, судами не учтено, что денежные средства по договору, стороной которого вследствие перемены лиц в обязательстве являлась К., привлечены для строительства квартиры в многоквартирном доме, следовательно, данные отношения регулируются Законом № 214-ФЗ.

В соответствии с частью 1 статьи 1 названного закона он регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств как граждан, так и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Уровень таких гарантий по отношению к гражданину-потребителю не может быть снижен в зависимости от того, что его денежные средства привлечены для долевого строительства путем уступки права требования.

Если правила, содержащиеся в пункте 1 статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

На основании изложенного суду независимо от наименования договора следовало установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из условий договора в целом, с учетом цели договора и, следовательно, принять во внимание, что при фактически сложившихся отношениях предметом договора является привлечение денежных средств для строительства многоквартирного дома.

Так, указанным выше договором, заключенным между обществом и застройщиком, хотя бы и поименованным предварительным договором купли-продажи, предусмотрены строительство ответчиком многоквартирного дома, сдача его в эксплуатацию и передача квартиры в строящемся доме контрагенту, внесшему денежные средства на строительство.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».

Таким образом, вывод судов о неприменении к спорным отношениям положений Закона № 214–ФЗ является ошибочным.

В связи с переходом к истцу прав первоначального кредитора (общества) по основному обязательству застройщика передать квартиру в построенном и введенном в эксплуатацию доме к К. перешло и право на взыскание неустойки с момента просрочки передачи квартиры. Договор уступки между истцом и обществом не содержит ограничений для нового кредитора в объеме передаваемых прав по первоначальному договору, заключенному между обществом и застройщиком.

2. При заключении договора участия в долевом строительстве застройщик обязан предоставить участнику долевого строительства полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого строительства и описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме (например, электрического, санитарно-технического, иного оборудования).

Замена подлежащего передаче объекта долевого строительства на равнозначный не предусмотрена Законом № 214–ФЗ в качестве способа защиты права участника долевого строительства. Вместе с тем замена объекта долевого строительства, подлежащего передаче участнику долевого строительства, может быть установлена договором участия в долевом строительстве.

Пример из судебной практики (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10.05.2016 г. № 5–КГ16–47¹):

М. обратилась в суд с иском к застройщику о возложении обязанности заменить подлежащий передаче ей объект долевого строительства в виде однокомнатной квартиры на равнозначный, а также о взыскании компенсации морального вреда, штрафа за отказ добровольно удовлетворить требование потребителя и возмещении расходов на оплату услуг представителя.

В обоснование заявленных требований указала, что при заключении договора участия в долевом строительстве до ее сведения не была доведена информация о возможности наличия в объекте долевого строительства существенного недостатка, заключающегося в расположении газорегуляторного пункта шкафного типа (ГРПШ) на расстоянии менее метра от окна названного выше объекта. Между тем такая информация имела бы существенное значение при выборе истцом объекта долевого строительства, поскольку квартира расположена на первом этаже и вид из окна имел определяющее значение при выборе местоположения объекта в жилом доме. Кроме того, ввод в эксплуатацию ГРПШ относится к газоопасным работам и, располагаясь в непосредственной близости от жилого помещения под окном, ГРПШ создает опасность для проживания в нем людей. В добровольном порядке ответчик устранить недостаток, а также заменить

¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10.05.2016 г. № 5–КГ16–47. – СПС «КонсультантПлюс».

объект долевого строительства на равнозначный отказался.

Решением районного суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении исковых требований отказано.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию, полученное ответчиком в порядке статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ¹, подтверждает соответствие построенного жилого дома строительным нормам и правилам и иным техническим регламентам, а также то, что качество жилья является пригодным для проживания в нем граждан. Достоверных и достаточных доказательств, подтверждающих, что при возведении ГРПШ ответчиком нарушены требования СНиП и технических регламентов, не представлено.

Суд апелляционной инстанции указал также, что Законом № 214–ФЗ не предусмотрена обязанность застройщика информировать участника долевого строительства о расположении разного рода инженерного оборудования в составе общего имущества многоквартирного дома и согласовывать с ним его установку.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признала обжалуемые судебные постановления незаконными в части отказа в удовлетворении иска о компенсации морального вреда, взыскании штрафа и судебных расходов, указав, что действующее законодательство обязывает продавца предоставить потребителю своевременно (то есть до заключения соответствующего договора) такую информацию о товаре, которая обеспечивала бы возможность свободного и правильного выбора товара покупателем, исключая возникновение у последнего какого-либо сомнения относительно потребительских свойств и характеристик товара, правил и условий его эффективного использования.

При этом согласно статье 2 Закона № 214–ФЗ объектом долевого строительства признается жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 4 Закона № 214–ФЗ договор участия в долевом строительстве должен содержать определение подлежащего передаче застройщиком конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Исходя из содержания статьи 19 указанного закона застройщик обязан

¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».

предоставлять информацию о проекте строительства, а также о фактах внесения изменений в проектную документацию.

В части 1 статьи 21 Закона № 214-ФЗ установлено, что информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать в том числе информацию о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство; о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом; о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

Из анализа приведенных выше норм права следует, что при заключении договора участия в долевом строительстве застройщик обязан предоставить участнику долевого строительства достоверную информацию не только о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого строительства (в данном случае квартиры), подлежащего передаче в сроки, установленные договором, но и иную информацию относительно строящегося многоквартирного дома, которая обеспечивала бы участнику долевого строительства возможность свободного и правильного выбора соответствующего помещения в строящемся объекте.

При этом к указанной информации следует отнести описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, например, электрического, санитарно-технического и иного оборудования.

В нарушение приведенных выше норм материального права судами не учтено, что ни в заключенном между сторонами договоре участия в долевом строительстве, ни в проектной либо иной доступной на момент заключения этого договора для ознакомления М. документации, содержащей описание объекта долевого строительства, не содержались сведения о размещении в непосредственной близости от окон этого объекта ГРПШ.

Следовательно, при заключении договора участия в долевом строительстве ответчиком не была предоставлена М. необходимая и достоверная информация о строящемся объекте, которая позволила бы истцу как потребителю осуществить свободный и осознанный выбор среди объектов аналогичного потребительского назначения.

Рассматривая вопрос о способе восстановления нарушенного права М. посредством замены подлежащего передаче ей объекта долевого строительства на равнозначный, Судебная коллегия указала, что правовые нормы Закона РФ от

07.02.1992 г. № 2300–1 «О защите прав потребителей»¹ и Закона № 214–ФЗ предусматривают различные способы восстановления нарушенных прав потребителя – участника долевого строительства в случае, если объект долевого строительства построен с отступлением от условий заключенного договора, приведшим к ухудшению качества такого объекта.

Поскольку в данном случае нормы Закона № 214–ФЗ являются специальными по отношению к нормам Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300–1 «О защите прав потребителей», то подлежат применению нормы первого из указанных законов, которым такой способ защиты права участника долевого строительства, как замена подлежащего передаче объекта долевого строительства на равнозначный, не предусмотрен.

3. На жилищно-строительный кооператив, созданный в связи с банкротством застройщика для завершения строительства за счет денежных средств, внесенных участниками долевого строительства, возлагается обязанность по принятию их в члены кооператива.

4. Уведомление застройщиком участника долевого строительства о переносе сроков строительства не влечет изменения сроков, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Для их изменения необходимо заключение застройщиком и участником долевого строительства соглашения, подлежащего государственной регистрации.

5. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом положений части 3 статьи 6 Закона № 214–ФЗ.

6. Необходимыми и достаточными условиями для удовлетворения требований участника долевого строительства о государственной регистрации договора долевого участия в строительстве являются соблюдение надлежащей формы такого договора, отсутствие препятствий для его регистрации и уклонение ответчика от такой регистрации.

7. Односторонний отказ застройщика от договора (расторжение договора) вследствие невнесения оплаты участником долевого строительства по договору долевого участия в строительстве допускается только с учетом положений пункта 4 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации о добросовестности и разумности.

8. Закон № 214–ФЗ об участии в долевом строительстве не содержит положений, устанавливающих ответственность застройщика за нарушение сроков удовлетворения отдельных требований участника долевого строительства, в том числе требования о безвозмездном устранении выявленных при передаче объекта строительства недостатков.

Нарушение срока удовлетворения указанного требования влечет наступление предусмотренной Законом РФ от 07.02.1992 г. № 2300–1 «О защите прав

¹ Закон РФ от 07.02.1992 г. № 2300–1 «О защите прав потребителей». – СПС «КонсультантПлюс».

потребителей»¹ ответственности продавца в виде уплаты неустойки.

9. Размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства может быть снижен судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии заявления со стороны застройщика, который должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

10. Перечисление застройщиком участнику долевого строительства денежных сумм после предъявления иска не может являться основанием к отказу во взыскании штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Бремя доказывания несоразмерности подлежащей уплате неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства последствиям нарушения обязательства лежит на застройщике, нарушившем обязательство.

11. При разрешении спора об ответственности застройщика за неисполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства юридически значимыми и подлежащими доказыванию застройщиком являются обстоятельства исполнения им обязанности по уведомлению участника долевого строительства о завершении строительства, о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также обстоятельства предупреждения участника долевого строительства о необходимости принятия объекта и о последствиях его бездействия.

12. Если участник долевого строительства до обращения в суд предъявил к застройщику законное и обоснованное требование о выплате неустойки, которое не было удовлетворено в добровольном порядке, с застройщика подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от суммы указанной неустойки.

13. В случае перехода прав участника долевого строительства к новому кредитору, в частности, права на взыскание с застройщика неустойки, последняя исчисляется за период, начиная с момента нарушения застройщиком своих обязанностей перед предыдущим кредитором, если иное не установлено договором.

14. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае неисполнения данной обязанности участник долевого строительства вправе требовать устранения нарушений и привлечения застройщика к ответственности.

Пример из судебной практики (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.04.2015 г.

¹ Закон РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей». – СПС «КонсультантПлюс».

№ 11–КГ15–9¹):

Общественная организация в сфере защиты прав потребителей, действуя в интересах У., обратилась в суд с иском к застройщику о взыскании денежных средств за устранение недостатков в строительстве, компенсации морального вреда.

14 ноября 2011 г. между застройщиком и У. заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома.

Суд первой инстанции при частичном удовлетворении исковых требований исходил из того, что обязанность по устранению выявленных в квартире У. недостатков, выраженных в недостаточном утеплении стен дома, должна быть возложена на застройщика, поскольку указанные недостатки возникли в результате нарушений, допущенных при строительстве дома.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении исковых требований в полном объеме, суд апелляционной инстанции указал, что работы по наружному утеплению стены приведут к изменению общего имущества собственников многоквартирного дома. Согласия всех собственников помещений многоквартирного дома получено не было.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не согласилась с приведенными выводами суда апелляционной инстанции, указав следующее.

В соответствии со статьей 7 Закона № 214–ФЗ, действующей на момент возникновения спорных правоотношений, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (часть 1). В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 данной статьи 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 безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков (часть 2).

Судом установлено, что спор возник в связи с недостатками, допущенными застройщиком при строительстве дома, а потому выводы суда апелляционной инстанции об отказе У. в удовлетворении требований о взыскании денежных средств на устранение недостатков и компенсации морального вреда являются незаконными.

15. По смыслу статьи 8 Закона № 214–ФЗ, получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию определяет начало течения срока

¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.04.2015 г. № 11–КГ15–9. – СПС «КонсультантПлюс».

передачи объекта участнику долевого строительства, нарушение которого влечет предусмотренную законом ответственность.

Делая вывод по параграфу, надо отметить, что согласно гарантиям, установленным в ч.1 ст.46 Конституции РФ, каждому человеку обеспечена защита его прав и свобод в судебном порядке. Продолжая эту норму Основного Закона страны, в ч. 1 ст. 11 Жилищного кодекса РФ предусматривается верховенство защиты в суде нарушенных прав человека в сфере жилья, то есть прав, следующих из правоотношений, которые нормируются жилищным законодательством.

Защита жилищных прав обманутых дольщиков производится судом общей юрисдикции в согласно подведомственности дел, которая установлена Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ.

Жилищные споры разрешаются в судах на основе исковых заявлений (заявлений) заинтересованных лиц, по заявлению прокурора, поданному на основании и в порядке, предусмотренных статьёй 45 Гражданского процессуального кодекса от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ, либо по заявлению лиц, указанных в статье 46 Гражданского процессуального кодекса от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ.

2.2 Внесудебные способы и формы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений

В данном параграфе проанализируем внесудебные способы и формы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений.

1. Обращение в прокуратуру.

В настоящее время особое значение приобретает эффективность деятельности органов прокуратуры в сфере защиты жилищных прав граждан.

Правовое регулирование деятельности органов прокуратуры осуществляется на основе Федерального закона РФ от 17.01.1992 г. № 2202–1 «О прокуратуре Российской Федерации»¹.

Как правило, в прокуратуру обращаются граждане с заявлениями о нарушении их жилищных прав. Зачастую это участники долевого строительства жилых домов – обманутые дольщики.

Статья 10 Федерального закона РФ от 17.01.1992 г. № 2202–1 «О прокуратуре Российской Федерации» регулирует порядок рассмотрения и разрешения в прокуратуре жалоб, заявлений и других обращений граждан, и организаций.

Отмечается, что в прокуратуре, согласно её полномочий, рассматриваются жалобы, заявления и другие обращения, в которых есть данные о допущенных нарушениях нормативных правовых актов. Решение, которое принял прокурор после рассмотрения обращения, не лишает обратившегося человека права на

¹ Федеральный закон РФ от 17.01.1992 г. № 2202–1 «О прокуратуре Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

судебную защиту.

Жалобы, заявления и другие обращения, которые направляются в прокуратуру, разрешаются в соответствии со сроками и в установленном федеральным законодательством порядке.

Предусматривается, что ответ на поступившие жалобу, заявление и другое обращение, должен содержать мотивированное объяснение. В случае, когда обратившемуся человеку или организации в удовлетворении жалобы или заявления отказано, такому заявителю обязаны подробно «разжевать» порядок подачи жалобы на принятое решение, плюс разъяснить право на обращение в суд, в случае когда оно предусматривается действующим законодательством. Прокурор в порядке, который предусмотрен законодательством, должен принять все необходимые и достаточные меры для привлечению виновных лиц, совершивших правонарушения, к ответственности.

Одной из форм защиты нарушенных жилищных прав обманутых дольщиков является обращение прокурора в суд. Таким образом, из внесудебного порядка разрешения жилищных споров, рассмотрение конкретного заявления может получить своё продолжение в суде.

Участие в судебном деле прокурора регулируется ст. 45 Гражданского процессуального кодекса РФ. В частности, отмечается, что прокурор может подать в суд заявление для целей защиты прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов России, её субъектов, а также городских и сельских поселений.

Рассматривая обращения граждан с просьбой обратиться в суд с иском в их интересах, прокурорам следует исходить из того, что обращение с иском в суд является, несомненно, наиболее эффективной мерой прокурорского реагирования и в то же время – крайней мерой, поскольку ущемленные в правах граждане чаще всего малообеспеченные, не в состоянии нанять хорошего адвоката, обращаются к прокурору, как правило, после того когда все досудебные средства защиты исчерпаны, и остается последняя надежда на помощь прокурора. И, как отмечает Н.И. Квитко, «если есть хоть какие-то правовые основания для защиты или восстановления нарушенного права, прокурор обязан отреагировать должным образом»¹.

Можно согласиться с точкой зрения О.Б. Гребенюка, который указывает, что «основные усилия прокуроров по защите жилищных прав граждан должны быть направлены на создание эффективной системы взаимодействия с органами исполнительной власти, местного самоуправления, контролирующими и правоохранительными органами, принятие мер превентивного характера, выявление нарушений на ранних стадиях и их своевременное устранение»².

Ежегодно прокурорами выявляются многочисленные нарушения в сфере

¹ Квитко, Н.И. Защита прокурором прав граждан в гражданском процессе / Н.И. Квитко // Законность. – 2014. – № 11. – С. 9.

² Гребенюк, О.Б. Правозащитная деятельность прокуратуры по восстановлению жилищных прав обманутых дольщиков / О.Б. Гребенюк // Законность. – 2013. – № 1. – С. 29.

долевого строительства жилья.

Как правило, одной из основных причин частого нарушения прав участников долевого строительства остается несовершенство законодательства, регулирующего отношения в этой сфере. В условиях экономической нестабильности, из-за дороговизны сделок по приобретению жилья, желания застройщика получить большую выгоду за меньшие средства механизм защиты граждан от произвола со стороны нерадивых застройщиков, включая их ответственность за нарушения прав дольщиков, соответствующее законодательство должно быть как можно четче и жестче.

Прокурорская практика показывает, что застройщики, применяющие положения Закона № 44–ФЗ, как правило, не относятся к категории злостных нарушителей. Так называемые «проблемные дома» возникают чаще всего тогда, когда застройщик в принципе не применяет положения Закона № 214–ФЗ, а работает по так называемым «серым» схемам.

Участие прокуратуры в механизме защиты прав участников долевого строительства важно и ощутимо – с одной стороны, через осуществление надзора за контролирующими органами в сфере привлечения денежных средств граждан, с другой – через непосредственную работу с гражданами, чьи права и законные интересы нарушены застройщиками. С уверенностью можно отметить, что в настоящее время обе названные формы прокурорской деятельности являются приоритетными.

Основополагающим ведомственным организационно-правовым актом, которым руководствуется прокурор в своей основной деятельности, включая сферу защиты прав дольщиков, остается приказ Генерального прокурора Российской Федерации от 07.12.2007 г. № 195 «Об организации прокурорского надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина»¹. В пункте 8.4 этого документа содержится указание о недопущении при осуществлении прокурорского надзора необоснованного вмешательства в экономическую деятельность предприятий и организаций и вовлечения органов прокуратуры в хозяйственные споры между коммерческими структурами. Также в нем запрещается использовать полномочия прокуроров для создания препятствий правомерной предпринимательской деятельности участников экономических отношений.

Конкретизация полномочий прокурора, а также особая защита граждан – участников долевого строительства необходимы ввиду специфики правоотношений по приобретению жилья, которая, на наш взгляд, заключается в том, что для большинства российских граждан покупка жилья, как правило, является одной из самых дорогих сделок в жизни, которая зачастую сопровождается банковским кредитом и, соответственно, многолетними финансовыми обязательствами, которые берет на себя дольщик.

¹ Приказ Генпрокуратуры России от 07.12.2007 г. № 195 «Об организации прокурорского надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина». – СПС «КонсультантПлюс».

В целях повышения эффективности прокурорского надзора за исполнением законодательства в сфере долевого строительства, направленного на укрепление законности, защиту прав граждан, целесообразно конкретизировать полномочия прокурора, а также разграничить гражданско-правовые споры, которые могут быть разрешены в досудебном и судебном порядке исключительно самими гражданами – участниками долевого строительства, и отношения, и споры требующие обязательной прокурорской защиты.

Анализ принимаемых прокурорами мер реагирования в различных субъектах Российской Федерации показывает, что одной из наиболее часто применяемых мер прокурорского реагирования, принятых по результатам проверки исполнения законодательства в сфере долевого строительства, является обращение прокурора в суд с требованием восстановить нарушенные права дольщиков.

При этом прокурор, как правило, обращается в суд с иском в следующих случаях:

- пропуск срока сдачи дома с целью взыскания в интересах дольщика неустойки;
- отказ застройщика от обязанности признания права собственности дольщика на квартиру;
- несоответствие объекта долевого строительства условиям договора.

Как видим, согласно сформировавшейся прокурорской практике, обращения в суды за защитой прав дольщиков прокурор наделяется несколько большими полномочиями, чем это предусмотрено статьей 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку право прокурора на обращение в суд в интересах дольщиков в этой статье конкретно не закреплено.

В связи с этим, можно согласиться с мнением Т.Е. Сушиной, которая полагает, что «поскольку дольщики к указанной категории не относятся и могут самостоятельно обратиться в суд за защитой нарушенных прав, прокурор лишен права добиваться восстановления их нарушенных прав в судебном порядке. Вместе с тем увеличение числа обращений граждан в органы прокуратуры обязывает прокуроров разъяснять им право на судебную защиту со ссылкой на сложившуюся судебную практику, обеспечивающую гарантированную защиту прав дольщиков»¹.

О.Б. Гребенюк считает, что «расширение полномочий, предусмотренных статьей 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, позволит прокурорам более эффективно защищать права граждан, в том числе и как определенного круга лиц, каковыми могли бы являться обманутые дольщики»².

Ввиду имеющейся правовой неопределенности возникает необходимость в

¹ Сушина, Т.Е. Прокурорский надзор за исполнением законов об участии граждан в долевом строительстве жилья / Т.Е. Сушина // Прокурорский надзор за исполнением законодательства в сфере экономики: сборник методических материалов. – М., 2010. – С. 39.

² Гребенюк, О.Б. Обманутые дольщики, чьи жилищные права нарушены неисполнением договоров долевого участия, как специальный объект прокурорской деятельности / О.Б. Гребенюк // Актуальные проблемы юридической науки и практики: взгляд молодых ученых: сборник статей. – М., 2012. – Ч. 1. – С. 22.

Законе № 214–ФЗ закрепить статус дольщиков в качестве социально незащищенных субъектов, а в статье 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации – право прокурора обращаться в интересах дольщиков в суд за защитой их имущественных и жилищных прав. При этом, полагаем, обращение прокурора в интересах прав дольщиков в суд о взыскании неустоек, морального вреда и принятии других мер гражданско-правовой ответственности не коррелирует с основным надзорным полномочием прокурора, поскольку подобные меры переходят в плоскость гражданско-правовых отношений, защита которых осуществляется гражданами самостоятельно. В этом вопросе «прокурору следует четко различать, в каких случаях он вправе обращаться в суд с иском в интересах дольщиков, а в каких правовые основания для этого отсутствуют»¹.

Представляется, что прокурор вправе обращаться в суд в порядке статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в интересах дольщиков исключительно в случаях нарушения контрагентом основных, прямо закрепленных и составляющих суть условий договора о долевом участии, то есть в случаях отказа в предоставлении возведенного жилья, возратить сумму внесенных денежных средств в случае расторжения договора при просрочке сдачи дома или перехода дома в разряд «проблемных домов».

Кроме того, считаем целесообразным вопрос защиты прав участников долевого строительства отнести к числу приоритетных направлений надзора за исполнением законов в сфере экономики, дополнив пункт 8 приказа Генерального прокурора Российской Федерации от 07.12.2007 г. № 195 «Об организации прокурорского надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина» положением о защите прав дольщиков. В процессе осуществления надзорной деятельности в сфере защиты прав участников долевого строительства прокурорам следует обращать внимание на ряд существенных моментов. Пунктом 2 статьи 1 Закона № 214–ФЗ закреплен перечень оснований привлечения денежных средств граждан, которое допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом облигаций особого вида – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах. При этом эмитент должен иметь в собственности или на праве аренды (субаренды) земельный участок и разрешение на строительство на нем многоквартирного дома;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Исходя из названных требований закона выявляемые прокурорами нарушения

¹ Тухватуллин, Т.А. Защита имущественных и жилищных прав «дольщиков» органами российской прокуратуры / Т.А. Тухватуллин, Г.Р. Тухватулина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 8 (179). – С. 24.

условно можно подразделить следующим образом:

1) привлечение денежных средств граждан в целях жилищного строительства способом, не предусмотренным в пункте 2 статьи 1 Закона № 214–ФЗ, например, путем заключения предварительных договоров участия в долевом строительстве или предварительных договоров купли-продажи жилых помещений, договоров инвестирования строительства и так далее;

2) неисполнение застройщиком обязанностей, установленных Законом № 214–ФЗ, к числу которых можно отнести, в частности:

- привлечение денежных средств граждан в отсутствие разрешения на строительство, правоустанавливающих документов на земельный участок;
- неисполнение обязанности по государственной регистрации договора долевого участия и привлечение денежных средств граждан без такой регистрации;
- включение в договор долевого участия условий, ущемляющих права потребителя;
- несвоевременное направление участнику долевого строительства предложения об изменении условий договора долевого участия;
- неуведомление дольщиков об изменении сроков ввода жилого дома в эксплуатацию;
- размещение в сети «Интернет» проектных деклараций, содержащих неполные и недостоверные сведения;
- несвоевременное направление отчетов в контролирующие органы;

3) заключение девелопером или застройщиком с гражданами договоров долевого участия в строительстве в отсутствие намерения и (или) реальной возможности возвести и ввести в эксплуатацию многоквартирный жилой дом. Перечисленные и другие способы привлечения денежных средств граждан на стадии возведения многоквартирного жилого дома признаются прокурорами незаконными и служат основаниями для принятия мер прокурорского реагирования, направленных на устранение выявленных нарушений, привлечение виновных лиц к установленной законом ответственности и недопущение подобных нарушений впредь.

Так, нарушения закона, описанные в первых двух случаях, следует квалифицировать как административные правонарушения, ответственность за которые наступает по статье 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195–ФЗ¹, поскольку они образуют нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. В третьем случае, помимо административной ответственности, усматриваются признаки уголовно наказуемого деяния, квалифицируемого как мошенничество (статья 159 Уголовного кодекса Российской Федерации от 13.06.1996 г. № 63–ФЗ²) или присвоение или растрата (статья 160 Уголовного кодекса Российской

¹ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».

² Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 г. № 63–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».

Федерации от 13.06.1996 г. № 63–ФЗ).

2. Обращение в органы внутренних дел.

Граждане для решения жилищных споров зачастую обращаются в полицию с заявлениями для защиты своих прав дольщиков в сфере жилищных отношений.

Сотрудники полиции при рассмотрении подобных заявлений, руководствуются Федеральным законом РФ от 07.02.2011 г. № 3–ФЗ «О полиции»¹. Как отмечается в п. 2 ст. 1 данного закона, «полиция незамедлительно приходит на помощь каждому, кто нуждается в её защите от преступных и иных противоправных посягательств».

В ст. 15 также говорится о том, что «полиция защищает право каждого на неприкосновенность жилища и принимает меры по недопущению доступа посторонних лиц в жилые помещения, в иные помещения и на земельные участки, принадлежащие гражданам, в помещения, на земельные участки и территории, занимаемые организациями, и по охране находящегося там имущества».

Таким образом, обращение в полицию может явиться действенным способом разрешения конкретной спорной ситуации, связанной с жилищными правами граждан. Помимо этого, зафиксированный факт неоднократных обращений в полицию (как правило, к участковому уполномоченному) может стать одним из доказательств правовой позиции заявителя при последующем судебном разбирательстве с застройщиками, нарушившими его жилищные права.

3. Обращение в государственную жилищную инспекцию.

Правовое регулирование разрешения жилищных споров в данном случае основано на статье 20 Жилищного кодекса РФ и Постановлении Правительства РФ от 11.06.2013 г. № 493 «О государственном жилищном надзоре»². На уровне Челябинской области принято Постановление Правительства Челябинской области от 19.09.2013 г. № 283–П «О Порядке осуществления регионального государственного жилищного надзора в Челябинской области»³.

В соответствии с п. 2 Положения о государственном жилищном надзоре, целями государственного жилищного надзора являются профилактика, обнаружение и пресечение фактов нарушений органами власти различного уровня, а также организациями, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами предусмотренных законодательством в сфере жилья, законодательством об энергосбережении требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Согласно ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ, основанием для проведения государственными

¹ Федеральный закон РФ от 07.02.2011 г. № 3–ФЗ «О полиции». – СПС «КонсультантПлюс».

² Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 г. № 493 «О государственном жилищном надзоре». – СПС «КонсультантПлюс».

³ Постановление Правительства Челябинской области от 19.09.2013 г. № 283–П «О Порядке осуществления регионального государственного жилищного надзора в Челябинской области» // Южноуральская панорама. – № 152. – 09.10.2013 (спецвыпуск № 35).

жилищными инспекторами внеплановой проверки наряду с основаниями, указанными в ч.2 ст.10 Федерального закона от 26.12.2008 г. № 294–ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»¹, являются поступления в орган государственного жилищного надзора заявлений и обращений физических лиц, включая индивидуальных предпринимателей, а также организаций, о фактах нарушения требований жилищного законодательства.

Таким образом, обманутые дольщики могут обратиться в государственный жилищный надзор, чьи инспекторы проведут внеплановую проверку фактов, изложенных в обращении.

4. Обращение в муниципальную жилищную инспекцию.

Правовое регулирование разрешения жилищных споров в данном случае основано на статье 20 Жилищного кодекса РФ и осуществляется в порядке, установленном муниципальными правовыми актами либо законом субъекта Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами. Например, в Челябинской области действует Закон Челябинской области от 27.09.2012 № 389–ЗО «О порядке взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченным органом исполнительной власти Челябинской области, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор, при организации и осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Челябинской области»². На уровне муниципальных образований Челябинской области действуют Положения о муниципальной жилищном контроле.

Согласно ч. 1.1 ст. 20 ЖК РФ, под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.

Надо отметить, что должностные лица как органов государственного жилищного надзора, так и органов муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, имеют широкие права по

¹ Федеральный закон РФ от 26.12.2008 г. № 294–ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». – СПС «КонсультантПлюс».

² Закон Челябинской области от 27.09.2012 г. № 389–ЗО «О порядке взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченным органом исполнительной власти Челябинской области, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор, при организации и осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Челябинской области» // Южноуральская панорама. – № 156. – 13.10.2012 (спецвыпуск № 37).

рассмотрению и разрешению жилищных споров.

Также надо отметить, что орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с соответствующими заявлениями, таким образом, из внесудебного порядка защиты нарушенных жилищных прав спор может перетечь в судебное разбирательство.

5. Самозащита жилищных прав.

Внесудебная защита прав дольщиков в сфере жилищных отношений может осуществляться с помощью самозащиты гражданами и организациями своих прав. Как уже отмечалось, такой способ относится к неюрисдикционной форме защиты, где все действия совершаются физическими лицами самостоятельно, без обращения за помощью к компетентным органам.

Правовое регулирование самозащиты прав предусмотрено ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации¹. Содержание названной статьи основывается на конституционном положении о том, что «каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом» (ч. 2 ст. 45 Конституции РФ²).

Как пишут авторы учебника, «самозащита является формой защиты, в рамках которой используются (применяются) различные способы защиты самим управомоченным лицом – обладателем нарушаемого (нарушенного) субъективного жилищного права с соблюдением законных требований и пределов самозащиты»³.

Если в результате применения самозащиты причиняется вред, то он должен быть менее значительным, чем тот который причинен участнику делового оборота, использующему самозащиту своих прав. Как отмечает А.С. Бычков, «ему следует действовать осмотрительно и осторожно, разумно оценивая последствия своего поведения»⁴.

В вопросах применения самозащиты жилищных прав важно, чтобы обеспечивался баланс интересов всех участников такого правоотношения. Соблюдение такого баланса позволяет говорить о том, что конкретный способ самозащиты был соразмерен допущенному нарушению.

6. Общественный жилищный контроль.

Согласно ч. 8 ст. 20 ЖК РФ, «в целях обеспечения прав и законных интересов граждан может осуществляться общественный жилищный контроль, субъектами которого могут являться общественные объединения, иные некоммерческие организации, советы многоквартирных домов, другие заинтересованные лица в соответствии с законодательством Российской Федерации».

Надо отметить, что данная норма является новеллой Жилищного кодекса, она

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».

² Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

³ Гражданское право: Учебник: В 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева. – М., 2008. – Т. 1. – С. 134.

⁴ Бычков, А.С. Самозащита гражданских прав. Разумный баланс интересов / А.С. Бычков // Финансовая газета. – 2015. – № 1. – С. 9.

введена Федеральным законом от 28.06.2014 г. № 200–ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹.

Пока нельзя утверждать, что жилищный спор, связанный с обманутыми дольщиками, может быть эффективно разрешён во внесудебном порядке посредством общественного жилищного контроля (по крайней мере, официальной статистики пока не сформировано). Скорее всего, предназначение такого общественного контроля законодатель видит не столько в выявлении нарушений в сфере публичного управления, сколько в анализе, оценке деятельности и участии в принятии решений органов власти федерального, регионального и муниципального уровней. Безусловно, как институт общественного жилищного контроля, так и отдельные граждане не могут и не должны претендовать на присвоение юрисдикционных функций по юридической квалификации противоправных деяний органов власти различных уровней и должностных лиц, однако, как отмечает О.С. Соколова, «они должны обладать полномочиями по формированию информации, материалов, а также представлять свои заключения по поводу соблюдения законности деятельности органов власти различного уровня и должностных лиц»².

Сравнительно недавно принят Федеральный закон от 21.07.2014 г. № 212–ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации»³, где дано понятие общественного контроля, определены цели, задачи и принципы общественного контроля в Российской Федерации, закреплены права граждан на участие в осуществлении общественного контроля, определен правовой статус субъектов общественного контроля, формы и порядок осуществления общественного контроля.

7. Защита прав обманутых дольщиков органами власти субъектов РФ.

В целях формирования эффективного механизма внесудебной защиты прав и законных интересов участников долевого строительстве, причем реального механизма, субъектам РФ необходимо предусмотреть создание Фондов поддержки обманутых дольщиков, основанного не на государственной поддержке граждан, а на применении государственно-частного партнерства.

Несколько лет назад правосудие, как и государство, столкнулись с проблемой возвращения денежных средств обманутым дольщикам или предоставления квартир, о чем говорит многочисленные судебные решения по делам рассматриваемого договора. Ситуация осложнялась и тем, что застройщик, как и его организация лишились права осуществлять какие-либо операции, в связи с проведением в отношении них оперативно-розыскных мероприятий. Кроме того,

¹ Федеральный закон РФ от 28.06.2014 г. № 200–ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

² Соколова, О.С. Правовое регулирование участия граждан в общественном контроле / О.С. Соколова // Административное и муниципальное право. – 2015. – № 2. – С. 133.

³ Федеральный закон от 21.07.2014 г. № 212–ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

ухудшало положение и то обстоятельство, что денежные средства дольщиков либо были потрачены дольщиком нецелесообразным путем, либо были выведены из страны.

Регионы РФ уже начали создавать Фонды поддержки обманутых дольщиков (например, как отмечается, «в 2018 году Саратовская область среди первых регионов создает региональный Фонд поддержки обманутых дольщиков»¹), причем данный Фонд является уникальным по себе. Фонд основан на государственно-частном партнёрстве. Названная программа, включает в себя механизмы оказания поддержки гражданам, являющимися членами жилищно-строительных кооперативов, чьи денежные средства обманутым образом были привлечены для строительства многоквартирных домов. При этом, в программе Фонда отмечается, что указанный Фонд оказывает поддержку только гражданам, юридические лица не могут пользоваться мерами поддержки Фонда.

Фонды будут финансироваться за счет средств федерального бюджета и из иных источников. Решение о финансировании завершения строительства объектов за счет средств федерального и регионального бюджетов будет приниматься фондом только в отношении проектов, реализация которых была начата до 1 июля 2019 года и в отношении которых застройщики не использовали для привлечения средств эскроу-счета.

8. Обращение в Федеральную службу по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).

Согласно Постановлению Правительства РФ от 30.07.2004 г. № 401 «О Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору»², Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору является органом федерального государственного строительного надзора.

В сфере деятельности Управления государственного строительного надзора в части федерального государственного строительного надзора и надзора за саморегулируемыми организациями относятся:

- организация и осуществление государственного строительного надзора (за исключением объектов использования атомной энергии);
- организация и осуществление государственного контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;
- ведение государственного реестра саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования,

¹ Садырова, М.С. Актуальные вопросы судебной практики по делам, вытекающим из договора участия в долевом строительстве. Меры по совершенствованию защиты прав обманутых дольщиков / М.С. Садырова// В сборнике: «Правовая грамотность как основа развития гражданского общества»: сборник статей Международной научно-практической конференции. – 2019. – С. 67.

² Постановление Правительства РФ от 30.07.2004 г. № 401 «О Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору». – СПС «КонсультантПлюс».

строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Поскольку существенным условием для привлечения денежных средств граждан является наличие разрешения на строительство, роль Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору на раннем этапе строительства является основополагающей для предупреждения нарушений прав дольщиков.

Во исполнение своих полномочий Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору:

- организует взаимодействие с другими органами (например, Росреестр и прочие), располагающими информацией о застройщиках и объектах строительства;
- ведет учет многоквартирных домов, возводимых с привлечением денежных средств граждан, в том числе, формирует Единый реестр застройщиков, единый реестр проблемных объектов (в соответствии со ст. 23.1 Закона 214–ФЗ);
- проводит проверки в пределах своей компетенции;
- направляет материалы проверок, свидетельствующие о наличии в действиях застройщиков или должностных лиц признаков преступления, в правоохранительные органы;
- организует информационное сопровождение на официальном сайте Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору о недобросовестных застройщиках, строящихся многоквартирных жилых домах и выявленных в процессе этого строительства нарушениях, и прочее.

При проведении проверок Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору обязана оценить имеющуюся у застройщиков документацию, обязанность предоставления которой предусмотрена ст. 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ¹, наряду с извещением о начале строительства поднадзорных объектов; качество осуществляемых застройщиком (подрядчиком) строительных работ и применяемых строительных материалов (п. 1 ч. 2 ст. 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ).

Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору вправе выдавать застройщикам предписания об устранении выявленных нарушений, и обязана контролировать полноту и своевременность их исполнения. В необходимых случаях Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору вправе решать вопрос о привлечении застройщиков к административной ответственности по статьям 9.4, 9.5, 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195–ФЗ².

9. Защита прав обманутых дольщиков органами местного самоуправления РФ.

¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».

² Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».

В сфере градостроительной деятельности органы местного самоуправления обладают достаточно широкими полномочиями, которые направлены, в том числе на недопущение фактов незаконного строительства.

В соответствии со ст.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ к компетенции органов местного самоуправления относится разработка и утверждение документов территориального планирования (например, генеральный план городского округа); документов территориального зонирования (правила землепользования и застройки); документации по планировке территории (проекты планировки и межевания), выдача разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, и на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, а также выдача разрешительной документации на строительство объектов капитального строительства.

При этом, сведения, содержащиеся в документах территориального планирования и зонирования муниципального образования, а также в разрешениях на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, и на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, имеют ключевое значение для определения параметров будущего объекта капитального строительства, таких как: вид разрешенного использования, этажность, максимальная площадь застройки земельного участка, количество парковочных мест, отступы от границ участка и так далее.

Непосредственно саму процедуру строительства любого объекта капитального строительства условно можно подразделить на несколько обязательных этапов:

- получение градостроительного плана земельного участка;
- получение технических условий подключения (технологического присоединения) проектируемых объектов к инженерным сетям;
- подготовка проектной документации;
- получение положительного заключения на проектную документацию государственной или негосударственной экспертизы (если требуется);
- получение разрешения на строительство;
- продление срока действия разрешения на строительство;
- получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию.

Из указанных процедур к компетенции органов местного самоуправления относятся:

- утверждение градостроительного плана и технических условий на водоснабжение и водоотведение в составе градостроительного плана;
- выдача разрешений на строительство (продление срока действия разрешения на строительство) и на ввод построенного объекта в эксплуатацию.

Данные полномочия являются муниципальными услугами и реализуются органами местного самоуправления на основании соответствующих административных регламентов оказания муниципальных услуг.

В соответствии со ст.57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ с 01.07.2017 г. градостроительный план земельного

участка выведен законодателем из состава документов территориального планирования и отнесен к документам информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. При этом градостроительный план не содержит конкретных характеристик будущего объекта капитального строительства, таких как, например, этажность, строительный объем, планировочная организация земельного участка (генеральный план застройки) и так далее.

Исчерпывающий перечень информации, подлежащей обязательному отражению в градостроительном плане земельного участка, закреплен в ч. 3 ст. 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ.

При выдаче градостроительных планов органы местного самоуправления обязаны обеспечить отражению в описательной части градостроительного плана, а также в чертеже сведений об ограничениях, установленных в отношении данного земельного участка в части допустимой площади застройки, этажности будущего объекта. Например, в случае нахождения участка в какой-либо из охранных зон, расположенных на территории города, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон.

Параметры земельного участка должны соответствовать требованиям градостроительных регламентов, установленных правилами землепользования и застройки соответствующей территории, в части максимальной (минимальной) площади участка, видов разрешенного использования участков и так далее.

Исходя из параметров, установленных в градостроительном плане, должно определяться содержание проектной документации на строительство объекта.

В соответствии с п.4 Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83¹, при подготовке градостроительного плана земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, орган местного самоуправления подготавливает технические условия на водоснабжение и водоотведение проектируемого объекта, сведения о которых должны отражаться в текстовой части градостроительного плана.

Следующим важным этапом является выдача органами местного самоуправления разрешения на строительство. Как правило, при выдаче

¹ Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения». – СПС «КонсультантПлюс».

разрешений на строительство объектов капитального строительства органами местного самоуправления допускаются следующие нарушения:

- несоблюдение 7-ми дневного срока рассмотрения заявлений о выдаче разрешения на строительство, установленного ч. 11 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ;
- указание в отказе в выдаче разрешения на строительство либо в отказе в приеме документов, необходимых для предоставления данной муниципальной услуги, не всех имеющихся оснований для вынесения таких отказов, предусмотренных административным регламентом предоставления услуги;
- ненаправление или направление с нарушением 3-х дневного срока, установленного ч. 15 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ, копии разрешения на строительство в Федеральную службу по экологическому, технологическому и атомному надзору;
- в нарушение ч. 18 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ непередача либо несвоевременная передача в уполномоченные на размещение в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления муниципальных районов, городских округов сведений, документов, материалов, указанных в пунктах 3.1–3.3 и 6 части 5 статьи 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ;
- не соответствие разрешения на строительство по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 19.02.2015 г. №117/пр¹, либо неправильное заполнение формы разрешения на строительство.

После завершения строительства объекта и получения положительного заключения государственного строительного надзора (если объект был поднадзорен Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, застройщик обращается в органы местного самоуправления за выдачей разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального

¹ Приказ Минстроя России от 19.02.2015 г. № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию». – СПС «КонсультантПлюс».

строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством РФ.

В случае если объект капитального строительства не поднадзорен Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору, проверка соответствия построенного объекта разрешению на строительство, проектной документации и требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального осуществляется органом местного самоуправления. При этом в действующем законодательстве не предусмотрен порядок проведения таких проверок органами местного самоуправления, а также формы документов, в которых фиксируется результат проверок. Единственным документом, оформляемым по результатам данной проверки, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Делая вывод по параграфу надо отметить, что действующим законодательством предусмотрен широкий спектр внесудебных способов и форм защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений, начиная от обращения в прокуратуру и заканчивая содействием органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления.

Выводы по разделу 2

Согласно гарантиям, установленным в ч. 1 ст. 46 Конституции РФ, каждому человеку обеспечена защита его прав и свобод в судебном порядке.

Необходимость обеспечения судебной защиты нарушенных жилищных прав отнесена к основным началам жилищного законодательства (ч. 1 ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Защита жилищных прав обманутых дольщиков производится судом общей юрисдикции в согласно подведомственности дел, которая установлена Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ.

Жилищные споры разрешаются в судах на основе исковых заявлений (заявлений) заинтересованных лиц, по заявлению прокурора, поданному на основании и в порядке, предусмотренных статьёй 45 Гражданского процессуального кодекса от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ, либо по заявлению лиц, указанных в статье 46 Гражданского процессуального кодекса от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ.

К внесудебным способам и формам защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений относятся:

- 1) обращение в прокуратуру;
- 2) обращение в органы внутренних дел;

- 3) обращение в государственную жилищную инспекцию;
- 4) обращение в муниципальную жилищную инспекцию;
- 5) самозащита жилищных прав;
- 6) общественный жилищный контроль;
- 7) защита прав обманутых дольщиков органами власти субъектов РФ;
- 8) обращение в Федеральную службу по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор);
- 9) защита прав обманутых дольщиков органами местного самоуправления РФ.

3 ПРОБЛЕМЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

1. Проблема страхования гражданской ответственности застройщика.

Серьёзной проблемой, связанным с механизмами защиты прав участников долевого строительства, является вопрос страхования гражданской ответственности застройщика.

Согласно законодательству о долевом строительстве, застройщик имеет возможность застраховать свою ответственность перед дольщиком за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по договору долевого участия в строительстве. Данный механизм предусматривал, что в случае банкротства застройщика, страховая компания могла бы возместить дольщикам потерянные деньги. Однако, как показывает практика применения данного механизма, главная проблема заключается в том, что страховые компании зачастую не готовы произвести выплаты участникам долевого строительства.

Таким образом, страхование ответственности застройщика не является стопроцентной гарантией сохранности денежных средств дольщиков. Кроме того, в соответствии с новыми изменениями, внесенными в законодательство, страхование ответственности застройщика является только его правом, а не обязанностью.

Поясним, что Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 218–ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹ ввёл в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»² новую статью 15.6. под названием «Страхование гражданской ответственности застройщика», где указано, что застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору.

Путь решения обозначенной проблемы – очередное изменение в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ. Считаем необходимым составить законопроект, в котором предусмотреть передачу премий страховыми компаниями по договорам страхования ответственности застройщиков перед дольщиками или платы по договору поручительства банками в «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства». Возвращенные Фонду средства должны быть

¹ Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 218–ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

² Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

направлены на защиту дольщиков – использованы на страховые выплаты по проблемным объектам или на достройку объектов долевого строительства.

2. Проблема гражданско-правового регулирования распределения риска случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства.

В части 6 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ законодатель установил правило распределения риска случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства между застройщиком и участником долевого строительства.

До даты передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства этот риск несет застройщик. Вместе с тем бремя участника долевого строительства нести риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства после его приемки от застройщика прямо Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ не установлено.

В силу этого, для регулирования этого вопроса следует обращаться к общим положениям гражданского законодательства РФ. По общему правилу риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не установлено законом или договором (ст. 211 Гражданского кодекса РФ¹).

Вместе с тем, при передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства право частной собственности на этот объект ещё, как правило, в установленном порядке не зарегистрировано, то есть у участника долевого строительства не возникло.

Во избежание правоприменительных проблем можно порекомендовать четко определять в договоре участия в долевом строительстве, когда именно переходит к участнику долевого строительства риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства.

Надо подчеркнуть, что в случае если участник долевого строительства неправомерно уклоняется от приемки объекта долевого строительства от застройщика, то на этот случай законодатель предусмотрел в Федеральном законе от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ специальное правило, которое защищает в данном случае интересы застройщика.

3. Проблема законодательного закрепления статуса участников долевого строительства, пострадавших от действия (бездействия) строительных организаций.

Конституция Российской Федерации² провозглашает право каждого на жилище. Никто не может быть лишен жилища в произвольном порядке. Несмотря на существующие государственные меры поддержки по обеспечению жильем проблема нуждаемости в улучшении жилищных условий граждан имеет характер глобального масштаба.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».

² Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

Нуждаемость в жилье указанных граждан обусловлена их социальным статусом, так как большинство из них находятся в трудной жизненной ситуации (малоимущие, многодетные, бывшие узники концлагерей, дети-сироты и другие). Таким образом, государство не в полной мере исполняет функцию по обеспечению своих граждан достойным жильем. В связи с этим они вынуждены самостоятельно решать свои жилищные проблемы. Соглашаемся с мнением, что «одним из наиболее распространенных способов приобретения жилого помещения в собственность в последние годы развития российского общества является участие в долевом строительстве жилых помещений»¹. Положение социально незащищенных граждан при приобретении таких жилых помещений усугубляется недобросовестным поведением субъектов экономической деятельности строительной индустрии. Существующая статистика пострадавших от несостоятельности и неплатежеспособности застройщиков, привлечших денежные средства участников строительства, свидетельствует о недостаточности правового регулирования института долевого строительства. Данное обстоятельство несет угрозу реализации конституционного права граждан на жилище.

Кроме того, в юридической науке не уделено должного внимания исследованию статуса участников долевого строительства, пострадавших от действия (бездействия) строительных организаций.

Изложенное свидетельствует о необходимости доктринального закрепления статуса участников долевого строительства, пострадавших от действия (бездействия) строительных организаций. Легальное понятие участника строительства определяет Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»². Пунктом 2 части 1 статьи 201.1 этого Федерального закона о банкротстве участник строительства определен как физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование, а также Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.

Из данного понятия можно систематизировать признаки участника строительства.

Первый признак состоит в том, что участниками строительства могут выступать любые лица (физические лица, юридические лица и публично-правовые образования). А также в соответствии со ст. 1202-1204 Гражданского кодекса РФ³ при наличии статуса юридического лица участниками строительства

¹ Вербина, О.Л. Права участников долевого строительства жилья в Российской Федерации: проблемы реализации / О.Л. Вербина // Правовые вопросы недвижимости. – 2014. – № 1. – С. 15.

² Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». – СПС «КонсультантПлюс».

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».

могут быть международные публично-правовые образования и иностранные организации.

Следующий признак представляет собой наличие установленного факта существования сделки и фактически сложившихся отношений сторон, то есть наличия договора, по которому участник строительства передает застройщику денежные средства в целях строительства им многоквартирного дома. При этом сделка не должна быть притворной.

Третий признак состоит в наличии требования у участника строительства к застройщику о передаче жилого помещения и (или) денежного требования. Денежное требование может включать в себя как требование о возврате денежных средств, уплаченных застройщику, так и требование о возмещении убытков в виде реального ущерба. Рассматриваемый нами признак является предметом юридической дискуссии среди современных учёных-правоведов. Так, согласно мнению М.А. Родионова, «участником строительства должно признаваться и лицо, имеющее требование к застройщику о передаче нежилого помещения»¹.

Другая группа авторов поддерживает концепцию законодателя в том, что лица, не обладающие правом требования жилых помещений, являются участниками строительства, имеющими денежное требование к застройщику, но они не наделяются правом требования от застройщика передачи жилого помещения. Такого мнения придерживается, например, Ю.В. Сластина и О.Н. Сорока². Несмотря на то, что мнение данных авторов подкреплено имеющейся судебной практикой, мы полагаем данную позицию законодателя неоправданной.

Во-первых, в связи с тем, что в большинстве случаев участниками строительства жилых помещений являются граждане, чьи права и свободы Конституция РФ провозглашает высшей ценностью, принимаемые законы в демократическом государстве должны быть ориентированы на максимальное обеспечение реализации прав человека и гражданина. Следовательно, мы соглашаемся с мнением, что «и закон о банкротстве должен иметь социальную направленность»³.

Во-вторых, заключая договор участия в долевом строительстве, обозначенные выше лица имеют одну цель – путем вложения собственных денежных средств получить построенное помещение в натуральной форме. Кроме того, при признании строительной организации несостоятельной (банкротом) для этих лиц наступают одинаковые последствия – невозможность получения в соответствии с условиями заключенного с застройщиком договора участия в долевом строительстве помещения. Таким образом, мы считаем, что независимо от целевого предназначения помещения, имеет место нарушение прав любого

¹ Родионов, М.А. Неравные в правах / М.А. Родионов // ЭЖ-Юрист. – 2013. – № 25. – С. 22.

² Сластина, Ю.В. Рассмотрение споров, связанных с банкротством застройщиков / Ю.В. Сластина, О.Н. Сорока // Арбитражный управляющий. – 2013. – № 2. – С. 39.

³ Гончарова, С.И. Перспективы развития законодательства о несостоятельности (банкротстве) застройщиков / С.И. Гончарова // Актуальные проблемы политического, правового и социального развития: сборник статей участников VIII Международной научно-практической конференции. – Саратов: СГУ им. Н.Г. Чернышевского, 2015. – С. 115.

участника строительства как жилого, так и нежилого помещения.

Третья группа авторов полагает необходимым при рассмотрении вопроса о статусе участника строительства применять аналогию закона, позволяющую рассматривать таких лиц как участников строительства в соответствии с параграфом 7 главы IX Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127–ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Так, например, как заявляют Е. М. Михайленко и Е. А. Фефилова, «поскольку целью инвестирования в строительство как жилых, так и нежилых помещений, является получение материализованного, то в отношении участников строительства нежилых помещений возможно применение аналогии закона, содержащего положения, применимые к участникам строительства жилых помещений»¹.

Мы с данной позицией не согласны, так как аналогия закона применима в том случае, если отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон.

Также следует обратить внимание, что и на законодательном уровне формально понятие «участник строительства» приведено лишь в нормах, предусматривающих банкротство застройщиков. Между этим, Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»², раскрывая термин «договор участия в долевом строительстве», не определяет понятия «участник долевого строительства». Нет этого понятия и в статье 2 среди основных понятий, используемых в указанном Федеральном законе.

Данное положение вещей, с нашей точки зрения, также является неоправданным, поскольку факт нарушения права участника строительства уже возникает до признания застройщика несостоятельным (банкротом). Участник строительства до введения в отношении застройщика процедур банкротства нуждается в защите своих прав, гарантом которой является государство.

Итак, необходимо отметить, что в юридической литературе в настоящее время в должной мере статус участника строительства не исследован. Данный вопрос остается в правовой науке дискуссионным. С нашей точки зрения, положения законодательства, определяющие статус участника строительства, нуждаются в пересмотре. В частности, законодатель должен максимально обеспечивать права всех участников строительства независимо от принадлежности строящегося объекта к жилому либо нежилому помещению.

Необходимо внести изменение в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–

¹ Михайленко, Е.М. Правоприменительные коллизии гражданского законодательства, изменившего порядок заявления требований участников строительства к застройщику при его банкротстве / Е.М. Михайленко, Е.А. Фефилов // Правовые вопросы строительства. – 2013. – № 1. – С. 10.

² Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

ФЗ, дополнив статью 2 пунктом 6 следующего содержания:

«б) участник долевого строительства – это гражданин и (или) юридическое лицо, вступившие на основании договора участия в долевом строительстве в отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

4. Проблема предъявления претензий застройщику по качеству в случае последующей продажи квартиры.

Законодатель в статье 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ для объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства), установил минимальный гарантийный срок в размере пяти лет. Стороны договора участия в долевом строительстве вправе увеличить этот срок по своему усмотрению, но не вправе его уменьшить.

Нужно отметить, что данная норма не регулирует процесс предъявления претензий застройщику по качеству в случае последующей продажи или иного отчуждения участником долевого строительства третьему лицу квартиры, построенной застройщиком.

В условиях недостаточного юридического регулирования вопроса можно предположить, что права участника долевого строительства при продаже квартиры третьему лицу в части гарантий качества квартиры со стороны застройщика к новому собственнику квартиры не переходят. Прямо в Федеральном законе от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ такой переход не предусмотрен, а в сделки в качестве стандартных условий обычно не включается.

С одной стороны, третье лицо будет новым собственником квартиры – её добросовестным приобретателем, но по смыслу Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ оно не будет считаться участником долевого строительства. То есть, исходя из буквального толкования части 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ, такое третье лицо не вправе предъявлять какие-либо требования к застройщику, так как его не связывают с застройщиком какие-либо относительные правоотношения, а застройщик в свою очередь не обременен какими-либо гарантийными обязательствами в пользу таких лиц.

Юридическое решение этой проблемы в правоприменительной практике, возможно, будет выработано и обосновано судами. Пока же добросовестным приобретателям таких квартир на вторичном рынке жилья в целях защиты своих интересов можно порекомендовать включать в договоры условия о гарантиях качества квартир со стороны продавцов, аналогичных гарантиям застройщика, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ в адрес участников долевого строительства.

Другой вариант – при последующей продаже квартиры на вторичном рынке жилья заключать соглашение об уступке прав требования к застройщику в части требований к качеству объекта долевого строительства в пределах гарантийного срока.

Выводы по разделу 3

Итак, в третьей главе выпускной квалификационной работы, нами выявлены проблемы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений и сформулированы пути их решения.

1. Проблема страхования гражданской ответственности застройщика.

Путь решения обозначенной проблемы – очередное изменение в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ. Считаем необходимым составить законопроект, в котором предусмотреть передачу премий страховыми компаниями по договорам страхования ответственности застройщиков перед дольщиками или платы по договору поручительства банками в «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

2. Проблема гражданско-правового регулирования распределения риска случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства.

Во избежание правоприменительных проблем можно порекомендовать четко определять в договоре участия в долевом строительстве, когда именно переходит к участнику долевого строительства риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства.

3. Проблема законодательного закрепления статуса участников долевого строительства, пострадавших от действия (бездействия) строительных организаций.

Необходимо внести изменение в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ, дополнив статью 2 пунктом 6 следующего содержания:

«б) участник долевого строительства – это гражданин и (или) юридическое лицо, вступившие на основании договора участия в долевом строительстве в отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

4. Проблема предъявления претензий застройщику по качеству в случае последующей продажи квартиры.

Добросовестным приобретателям квартир (построенных застройщиком) на вторичном рынке жилья в целях защиты своих интересов можно порекомендовать включать в договоры условия о гарантиях качества квартир со стороны продавцов, аналогичных гарантиям застройщика, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ в адрес участников долевого строительства.

Другой вариант – при последующей продаже квартиры на вторичном рынке жилья заключать соглашение об уступке прав требования к застройщику в части требований к качеству объекта долевого строительства в пределах гарантийного срока.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Современная история долевого строительства в России началась в 1990-е годы. Прекращение бюджетного финансирования строительства жилья и отсутствие доступного проектного финансирования поставили отечественную строительную отрасль перед выбором: остановка строительного комплекса или поиск нестандартных решений в новых экономических условиях. Выход из сложившейся ситуации нашли в привлечении средств граждан. Для этого были разработаны договоры инвестирования или, как их стали называть, договоры долевого участия в строительстве.

В первой главе выпускной квалификационной работы мы выяснили, что главный нормативный правовой акт по теме исследования – это Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Он закрепил важные основы защиты прав участников долевого строительства: запрет привлекать средства «дольщиков» до получения разрешения на строительство, государственной регистрации прав на землю и обнародования проектной декларации; обязательность государственной регистрации договора долевого участия в строительстве; неустойки в случаях задержки платежа «дольщиком» или передачи квартиры застройщиком и так далее.

Несмотря на все меры, применяемые государством для упорядочения рынка и повышения ответственности застройщиков, количество недостроенных продолжает расти и количество недобросовестных застройщиков существенно не уменьшается. Практика показывает, что правовые механизмы не дают возможности защитить граждан в полной мере от мошеннических действий застройщиков, поэтому Президент РФ дал поручение Правительству РФ о необходимости поэтапного отказа от такого понятия, как долевое участие в строительстве.

Президентом страны принято решение в связи с невозможностью обеспечить защиту прав участников долевого строительства, поэтапно в течение нескольких лет отказаться от долевого участия в строительстве граждан и осуществлять постепенный переход к проектному финансированию застройщиков банковской системой.

Во второй главе выпускной квалификационной работы мы рассмотрели судебные и внесудебные способы и формы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений.

Согласно гарантиям, установленным в ч.1 ст.46 Конституции РФ, каждому человеку обеспечена защита его прав и свобод в судебном порядке.

Необходимость обеспечения судебной защиты нарушенных жилищных прав отнесена к основным началам жилищного законодательства (ч.1 ст.1 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Защита жилищных прав обманутых дольщиков производится судом общей юрисдикции в согласно подведомственности дел, которая установлена

Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ.

Жилищные споры разрешаются в судах на основе исковых заявлений (заявлений) заинтересованных лиц, по заявлению прокурора, поданному на основании и в порядке, предусмотренных статьёй 45 Гражданского процессуального кодекса от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ, либо по заявлению лиц, указанных в статье 46 Гражданского процессуального кодекса от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ.

К внесудебным способам и формам защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений относятся:

- 1) обращение в прокуратуру;
- 2) обращение в органы внутренних дел;
- 3) обращение в государственную жилищную инспекцию;
- 4) обращение в муниципальную жилищную инспекцию;
- 5) самозащита жилищных прав;
- 6) общественный жилищный контроль;
- 7) защита прав обманутых дольщиков органами власти субъектов РФ;
- 8) обращение в Федеральную службу по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор);
- 9) защита прав обманутых дольщиков органами местного самоуправления РФ.

В третьей главе выпускной квалификационной работы нами выявлены проблемы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений и сформулированы пути их решения.

1. Проблема страхования гражданской ответственности застройщика.

Путь решения обозначенной проблемы – очередное изменение в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ. Считаем необходимым составить законопроект, в котором предусмотреть передачу премий страховыми компаниями по договорам страхования ответственности застройщиков перед дольщиками или платы по договору поручительства банками в «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

2. Проблема гражданско-правового регулирования распределения риска случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства.

Во избежание правоприменительных проблем можно порекомендовать четко определять в договоре участия в долевом строительстве, когда именно переходит к участнику долевого строительства риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства.

3. Проблема законодательного закрепления статуса участников долевого строительства, пострадавших от действия (бездействия) строительных организаций.

Необходимо внести изменение в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ, дополнив статью 2 пунктом 6 следующего содержания:

«б) участник долевого строительства – это гражданин и (или) юридическое лицо, вступившие на основании договора участия в долевом строительстве в отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого

строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

4. Проблема предъявления претензий застройщику по качеству в случае последующей продажи квартиры.

Добросовестным приобретателям квартир (построенных застройщиком) на вторичном рынке жилья в целях защиты своих интересов можно порекомендовать включать в договоры условия о гарантиях качества квартир со стороны продавцов, аналогичных гарантиям застройщика, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ в адрес участников долевого строительства.

Другой вариант – при последующей продаже квартиры на вторичном рынке жилья заключать соглашение об уступке прав требования к застройщику в части требований к качеству объекта долевого строительства в пределах гарантийного срока.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Раздел 1. Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.). – СПС «КонсультантПлюс».
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
8. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
9. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 г. № 63–ФЗ. – СПС «КонсультантПлюс».
10. Федеральный закон РФ от 17.01.1992 г. № 2202–1 «О прокуратуре Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».
11. Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127–ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». – СПС «КонсультантПлюс».
12. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214–ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».
13. Федеральный закон от 18.07.2006 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» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».
14. Федеральный закон от 17.06.2010 г. № 119–ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».
15. Федеральный закон РФ от 07.02.2011 г. № 3–ФЗ «О полиции». – СПС «КонсультантПлюс».
16. Федеральный закон от 30.12.2012 г. № 294–ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

17. Федеральный закон РФ от 28.06.2014 г. № 200–ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

18. Федеральный закон от 21.07.2014 г. № 212–ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

19. Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 218–ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

20. Федеральный закон от 01.07.2018 г. № 175–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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

21. Федеральный закон от 25.12.2018 г. № 478–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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «КонсультантПлюс».

22. Закон РФ от 07.02.1992 г. № 2300–1 «О защите прав потребителей». – СПС «КонсультантПлюс».

23. «Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

24. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.04.2015 г. № 11–КГ15–9. – СПС «КонсультантПлюс».

25. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 21.07.2015 г. № 78–КГ15–15. – СПС «КонсультантПлюс».

26. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10.05.2016 г. № 5–КГ16–47. – СПС «КонсультантПлюс».

27. Перечень поручений по итогам совещания с членами Правительства РФ (утверждён Президентом РФ 5 ноября 2017 г. № Пр–2261). – СПС «КонсультантПлюс».

28. Постановление Правительства РФ от 30.07.2004 г. № 401 «О Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору». – СПС «КонсультантПлюс».

29. Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического

обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения». – СПС «КонсультантПлюс».

30. Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 г. № 493 «О государственном жилищном надзоре». – СПС «КонсультантПлюс».

31. Постановление Правительства РФ от 07.10.2017 г. № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства». – СПС «КонсультантПлюс».

32. Постановление Правительства РФ от 18.06.2018 г. № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве». – СПС «КонсультантПлюс».

33. «План мероприятий («дорожная карта») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан» (утверждён Правительством РФ 21.12.2017 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

34. Приказ Генпрокуратуры России от 07.12.2007 г. № 195 «Об организации прокурорского надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина». – СПС «КонсультантПлюс».

35. Приказ Минстроя России от 19.02.2015 г. № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию». – СПС «КонсультантПлюс».

36. Закон Челябинской области от 27.09.2012 г. № 389–ЗО «О порядке взаимодействия органов муниципального жилищного контроля с уполномоченным органом исполнительной власти Челябинской области, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор, при организации и осуществлении муниципального жилищного контроля на территории Челябинской области» // Южноуральская панорама. – № 156. – 13.10.2012 (спецвыпуск № 37).

37. Постановление Правительства Челябинской области от 19.09.2013 г. № 283–П «О Порядке осуществления регионального государственного жилищного надзора в Челябинской области» // Южноуральская панорама. – № 152. – 09.10.2013 (спецвыпуск № 35).

Раздел 2. Литература

38. Авакян, К.С. Защита прав граждан, участвующих в долевом строительстве жилья / К.С. Авакян, А.Б. Шумилина // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2018. – № 2. – С. 92–98.

39. Бычков, А.С. Самозащита гражданских прав. Разумный баланс интересов / А.С. Бычков // Финансовая газета. – 2015. – № 1. – С. 8–9.

40. Вербина, О.Л. Права участников долевого строительства жилья в

Российской Федерации: проблемы реализации / О.Л. Вербина // Правовые вопросы недвижимости. – 2014. – № 1. – С. 15–21.

41. Гончарова, С.И. Перспективы развития законодательства о несостоятельности (банкротстве) застройщиков / С.И. Гончарова // Актуальные проблемы политического, правового и социального развития: сборник статей участников VIII Международной научно-практической конференции. – Саратов: СГУ им. Н.Г. Чернышевского, 2015. – С. 115–120.

42. Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1. / под ред. А.П. Сергеева. – М., 2008. – 544 с.

43. Гребенюк, О.Б. Обманутые дольщики, чьи жилищные права нарушены неисполнением договоров долевого участия, как специальный объект прокурорской деятельности / О.Б. Гребенюк // Актуальные проблемы юридической науки и практики: взгляд молодых ученых: сборник статей. – М., 2012. – Ч. 1. – 290 с.

44. Гребенюк, О.Б. Правозащитная деятельность прокуратуры по восстановлению жилищных прав обманутых дольщиков / О.Б. Гребенюк // Законность. – 2013. – № 1. – С. 27–29.

45. Единая информационная система жилищного строительства Минстроя РФ. – <http://наш.дом.рф>.

46. Единый реестр застройщиков. – <https://erzrf.ru/http>.

47. Капинус, О.С. Прокурорский надзор за исполнением законов: состояние и перспективы развития / О.С. Капинус // Законность. – 2013. – № 7. – С. 3–9.

48. Квитко, Н.И. Защита прокурором прав граждан в гражданском процессе / Н.И. Квитко // Законность. – 2014. – № 11. – С. 9–12.

49. Кирсанов, А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее / А.Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 6. – С. 64–74.

50. Михайленко, Е.М. Правоприменительные коллизии гражданского законодательства, изменившего порядок заявления требований участников строительства к застройщику при его банкротстве / Е.М. Михайленко, Е.А. Фефилов // Правовые вопросы строительства. – 2013. – № 1. – С. 10–14.

51. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгалло и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2012. – 620 с.

52. Пушкина, А.В. Эволюция защиты прав участников долевого строительства / А.В. Пушкина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 3 (210). – С. 86–95.

53. Родионов, М.А. Неравные в правах / М.А. Родионов // ЭЖ-Юрист. – 2013. – № 25. – С. 22–29.

54. Садырова, М.С. Актуальные вопросы судебной практики по делам, вытекающим из договора участия в долевом строительстве. Меры по совершенствованию защиты прав обманутых дольщиков / М.С. Садырова // В сборнике: «Правовая грамотность как основа развития гражданского общества»: сборник статей Международной научно-практической конференции. – 2019. –

С. 66–68.

55. Сластина, Ю.В. Рассмотрение споров, связанных с банкротством застройщиков / Ю.В. Сластина, О.Н. Сорока // Арбитражный управляющий. – 2013. – № 2. – С. 39–44.

56. Соколова, О.С. Правовое регулирование участия граждан в общественном контроле / О.С. Соколова // Административное и муниципальное право. – 2015. – № 2. – С. 133–138.

57. Сушина, Т.Е. Прокурорский надзор за исполнением законов об участии граждан в долевом строительстве жилья / Т.Е. Сушина // Прокурорский надзор за исполнением законодательства в сфере экономики: сборник методических материалов. – М., 2010. – 124 с.

58. Третьяков, В.В. Защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве / В.В. Третьяков, Е.А. Шергунова // В сборнике: Будущее науки–2018. Сборник научных статей 6-й Международной молодежной научной конференции. – В 4-х томах. – Ответственный редактор А.А. Горохов. – 2018. – С. 320–323.

59. Тухватуллин, Т.А. Защита имущественных и жилищных прав «дольщиков» органами российской прокуратуры / Т.А. Тухватуллин, Г.Р. Тухватуллина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 8 (179). – С. 20–26.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Внесудебные способы и формы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений

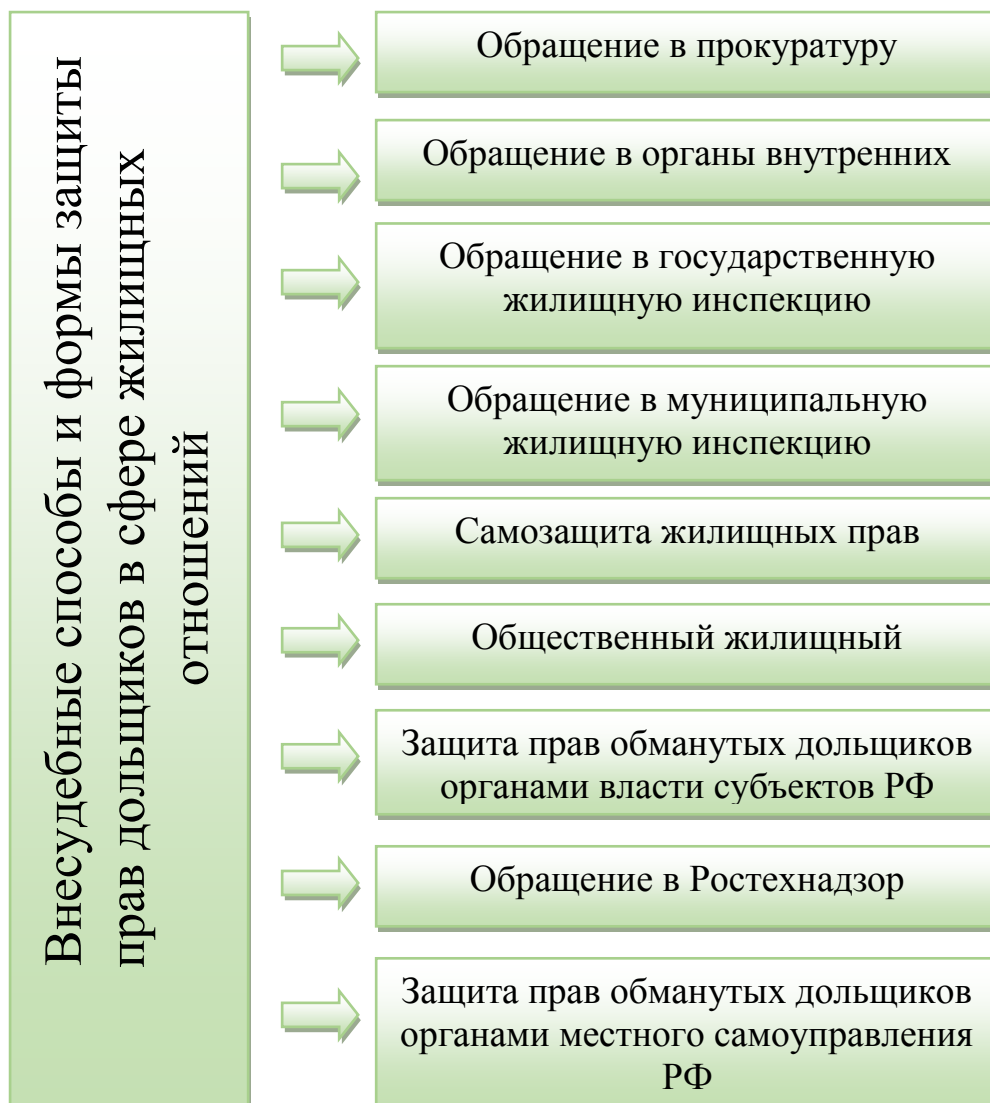


Рисунок А.1 – Внесудебные способы и формы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Проблемы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений



Рисунок Б.1 – Проблемы защиты прав дольщиков в сфере жилищных отношений