

Секция «Правовое регулирование предпринимательства (СГУПС)»

Договор долевого участия в строительстве жилого помещения

Смирнова Ангелина Олеговна

Студент (бакалавр)

Сибирский государственный университет путей сообщения, Новосибирск, Россия

E-mail: smirnovaan16@gmail.com

В начале XXI века строительство жилой недвижимости приобрело невиданный масштаб на территории России. Инвестирование денежных средств в данную область было обусловлено не только постоянно растущими ценами на недвижимость, но и повышенным спросом на жилье. Существование такого института как участие в долевом строительстве наделяет преимуществами как дольщиков, так и застройщика. Последний обретает недостающие денежные средства, необходимые для строительства объекта недвижимости. У дольщиков же возникает возможность приобрести недвижимость по сниженной стоимости в ещё только строящемся объекте.

Первоначально документальное оформление квартир во вновь построенных домах происходило так, как это было выгодно застройщику. Дабы минимизировать риски покупателей, в 2004 г. принимается Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». За время действия указанного закона в него было внесено множество изменений, практически ежегодно нормы в рассматриваемом договоре подвергаются доработке и изменениям. К настоящему моменту в действующее законодательство о долевом строительстве были внесены нормы, закрепившие ужесточённые требования к правовому статусу застройщиков. Например, с 1 июля 2019 г. институт долевого строительства пополнился новым механизмом оплаты договоров посредством проектного финансирования с применением счетов эскроу.

Кроме того, одной из мер, принятой с целью защиты и восстановления прав дольщиков стало создание Фонда защиты прав дольщиков. Данная публично-правовая компания занимается реализацией государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников строительства, в том числе участников долевого строительства. Так, в соответствии с постановлением Правительства Новосибирской области от 24.09.2019 № 383-п было принято решение создать фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Новосибирской области для поддержки лиц, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков. Несомненно, можно говорить о позитивном сдвиге государственной политики в данной области.

Актуальность темы исследования напрямую связана с важностью и социальной значимостью вопроса участия в долевом строительстве для современного общества. Зачастую граждане имеют возможность лишь таким способом реализовать своё конституционное право на жилище. Необходимо понимать ценность данного института для экономической и социальной политики государства.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере гражданско-правового регулирования долевого строительства объектов недвижимости.

Предметом исследования являются некоторые проблемы правового регулирования отношений по договору участия в долевом строительстве жилого помещения, связанные с деятельностью застройщиков.

Цель работы – комплексный анализ договора участия в долевом строительстве: исследование появления и развития договора долевого участия, определение, каким образом

законодатель регулирует отношения между сторонами договора долевого участия в строительстве многоквартирных домов, каким образом разрешают проблемы, возникающие в этой области, какие нововведения в этой области есть на данный момент и какие задачи еще предстоит решить.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- 1) Изучить предпосылки и историю развития договора участия в долевом строительстве жилых помещений;
- 2) Изучить особенности заключения, изменения и расторжения договора участия в долевом строительстве;
- 3) Изучить субъектный состав договора и особенности правового положения сторон;
- 4) Выявить проблемы, которые существуют на сегодняшний день в правовом регулировании договора участия в долевом строительстве и отношений, возникающих на основании него;
- 5) Обозначить пути решения выявленных проблем и спрогнозировать их возможные последствия.

Методологическая основа работы обусловлена её целью, задачами и предметом и строится на использовании общенаучного диалектического метода научного познания, а равно аналитического и логического методов. Кроме того, для написания работы применялись частноправовые методы: формально-юридический, историко-правовой, сравнительно-правовой, метод изучения документов и некоторые другие.

Нормативной базой исследования являются нормативные правовые акты РФ, регулирующие правовые особенности договора участия в долевом строительстве, прежде всего Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025) и связанные с ним акты.

Эмпирической базой работы выступили акты судебной практики Конституционного Суда Российской Федерации и Верховного суда Российской Федерации.

Теоретической базой работы послужили научные и научно-популярные труды специалистов по рассматриваемой теме за последние годы, в частности, А.А. Биньковской, О.С. Вагиной, О.Л. Вербина, Э.Г. Гукасова, М.А. Гуреевой, О.Г. Ершова, А.Е. Казанцевой, Е.А. Киндеевой, Т.А. Кобылковой, Н.Н. Куровой, П.В. Тараканова, И.А. Лепехина, Т.Ю. Маиборода, В.В. Мельник, Т.В. Мочаловой, М.В. Петрухина, К.И. Скловского, Д.А. Соболева, Д.С. Соловьева, И.И. Харитошина, Е.В. Бузун, А.В. Дикун, К.С. Кондратьевой, Н.А. Маштаковой, Ю.В. Романец, Е.С. Филипповой, К.С. Авакян, Е.В. Бурцевой, Е.Х. Акчулпановой, С.Г. Горбачева, В.З. Гущина и др.

Гипотезой исследования является предположение о наличии проблем в правовом регулировании договора участия в долевом строительстве.

Практическая значимость работы заключается в разработке предложений по совершенствованию действующего законодательства и рекомендаций по практическому применению рассматриваемых норм, которые могут быть использованы в кадровой и юридической работе в сфере долевого строительства.