**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Кафедра «Всеобщая история и обществознание»**

**Курсовая работа**

**по дисциплине «Исследовательский практикум по общественным наукам»**

**на тему «Договор долевого участия в строительстве: социально-правовой анализ»**

**Направление подготовки: 44.03.05 Педагогическое образование**

**Профиль подготовки: История. Обществознание**

**Выполнила студентка : Денисова Елена Сергеевна
Группа: 18ИПО2**

**Руководитель: Гаврилова Татьяна Викторовна**

**Работа защищена с оценкой:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Преподаватели:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Дата защиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **Пенза, 2021 г.**

Содержание

[Введение 3](#_Toc69810831)

[Глава I. Характеристика договора участия в долевом строительстве 6](#_Toc69810832)

[1.1. Эволюция института долевого строительства в отечественном законодательстве 6](#_Toc69810833)

[1.2. Общее понятие о договоре участия в долевом строительстве 10](#_Toc69810834)

[Глава II. Основные аспекты договора участия в долевом строительстве 16](#_Toc69810835)

[2.1. Элементы договора участия в долевом строительстве 16](#_Toc69810836)

[2.2. Стороны договора участия в долевом строительстве 20](#_Toc69810837)

[Заключение 24](#_Toc69810838)

[Список источников и литературы 26](#_Toc69810839)

# Введение

**Актуальность темы исследования.**  Строительная отрасль входит в число успешно и прогрессивно развивающихся отраслей экономики в современной России. Переход к рыночной экономике, и как следствие – развитие негосударственного сектора в строительстве, привел к тому, что в решении жилищных проблем граждан государство перестало играть ведущую роль.

Правовую основу данного вопроса составляет, во-первых, Конституция РФ – статья 40 гарантирует каждому гражданину право на жилище. Реализацию данного права в рамках строительства жилья за счет собственных средств граждан также гарантируют нормы ГК РФ, ЖК РФ и ряда других законодательных актов.

Современная экономическая ситуация для подавляющего большинства людей позволительным оказывается лишь цены на квартиры на рынке первичного жилья до ввода дома в эксплуатацию.

Однако практика показывает, что застройщики часто игнорируют положение договоров. Среди ситуаций встречается нарушение сроков сдачи дома в эксплуатацию, в худшем случае строительство домов и вовсе не завершается. Помимо этого финансы, внесенные гражданами на строительство одного дома, могут быть реализованы в рамках строительства других домов, в результате чего произвольно меняются объекты обязательств и нарушаются сроки их выполнения. Иногда после окончания строительства вместо передачи квартир застройщики возвращают гражданам использованные средства, внесенные на ранних стадиях строительства, а квартиры реализуются по более высокой стоимости. Бывают случаи передачи прав на одну квартиру одновременно нескольким гражданам.

Таким образом, ситуация, сложившаяся на рынке первичного жилья до ввода дома в эксплуатацию, обусловили актуальность настоящей работы.

**Цель данной** **работы**заключается в социально-правовом анализе договора долевого участия в строительстве.

**Задачи** данной работы:

1. Проследить изменения института долевого строительства в отечественном законодательстве.

2. Дать общую характеристику договору участия в долевом строительстве.

3. Определить элементы договора о долевом строительстве.

4. Рассмотреть стороны договора о долевом строительстве.

**Источниковую базу** составили:

1. Конституция РФ, которая гарантирует каждому гражданину право на жильё.

2. Гражданский кодекс РФ, раскрывающий некоторые аспекты данного договора.

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) и Федеральный закон от 24 июля 2008 г. N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (с изменениями и дополнениями), предусматривающие особенности применения данного договора.

3. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. (последняя редакция от 30.12.2020) № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», из которого можно узнать об основных положениях договора о долевом строительстве.

**Теоретической основой работы**являются статьи современных авторов по данному вопросу. Среди них – Е. К. Бекузарова «Правовая природа договора участия в долевом строительстве», Ж. П. Борсова «Правовое регулирование участия в долевом строительстве», Е. В. Васенина «Перспективы развития института долевого участия в строительстве на современном этапе развития законодательства в России», А. А. Гринберг «Долевое строительство сегодня и завтра», В. В. Огданец «Договор долевого участия в строительстве».

**Методологическая основа.** В курсовой работе использованы такие методы исследования, как:

1. Анализ литературы по проблеме исследования,

2. Метод структурно-функционального и системного анализа.

3. Сравнительно-правовой.

**Объектом данного исследования** является общественные отношения, возникающие по вопросу долевого строительства многоквартирных домов с привлечением средств граждан.

**Предметом исследования** является действующее законодательство РФ о долевом участии в строительстве.

**Глава I. Характеристика договора участия в долевом строительстве**

## 1.1. Эволюция института долевого строительства в отечественном законодательстве

Принимая во внимание историю появления срочных подрядных работ, следует отметить, что в российском праве договор в сфере строительства изначально регулировался в рамках договора аренды, что можно считать первым этапом в разработка законодательства в сфере строительства. Об этом свидетельствуют контрактные письма и записи 1547 года. Важная роль в регулировании строительных работ принадлежит первому исторически значимому юридическому документу - Гражданскому кодексу, принятому в 1835 году, в котором контракт был выделен из рамок договор аренды и приобрел самостоятельный статус.

Экономический рост способствовал развитию договорного права в строительном секторе, которое сложилось во второй половине XIX века. Несмотря на то, что в дореволюционной России договорные отношения в сфере строительства не получили широкого развития, законодательство,

регулируя сферу жилищного строительства, продолжила свое развитие. Постановление ВЦИК от 20.08.1918 г. «Об отмене права частной собственности на недвижимое имущество в городах» при условии, что в городах с населением более десяти тысяч человек запрещается проводить физическое лицо

или кооперативное строительство жилых домов. Право на этот вид строительства было закреплено исключительно за городскими советами, квартиры в многоквартирных домах (домах) находились в государственной собственности и предоставлялись гражданам только в аренду.

В связи с изменением обеспеченности граждан жильем в период революции, гражданской войны в начале 20-х годов в стране

возник острый жилищный кризис. В этой ситуации и с целью смягчения жилищного кризиса было издано Постановление Совнаркома РСФСР от 08.08.1921 г.

«О предоставлении кооперативными объединениями отдельным гражданам права застройки городских территорий». Согласно Постановлению Совета Народных Комиссаров РСФСР

с 08.08.1921 г. отдельные граждане имели право застраивать земельные участки, застроить которые в ближайшее время невозможно с помощью

фонды местных советов. Позже было принято Постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 10.08.1922 «О праве освоения земельных участков». В соответствии с положениями этого документа городские усадьбы предоставлялись гражданам и их кооперативным объединениям на основании договора.

с правом застройки на срок до 20 лет для деревянных конструкций и на срок до 49 лет для строительства каменных сооружений. Таким образом, институт

Право на строительство имело большое значение в Советской России, так как было направлено на привлечение частного капитала в сферу жилищного строительства, что, по сути, можно считать прообразом будущих кооперативных или долевых отношений в сфере строительства.

В период новой экономической политики (1921-1929) темпы жилищного строительства увеличились, но государственных средств не хватило. Таким образом, личные сбережения граждан привлекались через разветвленную систему кооперации.

Важным нормативным правовым актом, регулирующим сферу строительства с привлечением финансовых средств, стал Постановление ЦИК СССР и СНК СССР от 01.04.1928 г. «О жилищной политике», согласно которому основными застройщиками были промышленные предприятия, транспорт и местные советы. После принятия Постановления ВЦИК и Совета Народных Комиссаров РСФСР от 01.08.1932 г. «О предоставлении земельных участков учреждениям, предприятиям и организациям обобществленного сектора для строительства на территории г. право бессрочного пользования », земельные участки, ранее предоставленные в срочное пользование государственным предприятиям, считались предоставленными им в бессрочное пользование. Анализ процесса разработки законодательства

в 1917-1936 гг. показывает, что именно в этот период начинают проявляться признаки правоотношений, присущих институту долевого строительства. Законодательством разрешено строительство жилых домов с привлечением средств как самих граждан, так и кооперативных объединений. Особенность заключалась в том, что в многоквартирном доме построенная на средства граждан жилая площадь не переходила в их собственность, а считалась принадлежащей им на правах государственной или кооперативной собственности в связи с тем, что законодательство того времени не действовало. предусмотреть понятие «частная собственность на объекты недвижимости». С принятием Конституции СССР в 1936 году право личной собственности граждан на жилой дом было закреплено на законодательном уровне.

В связи с появлением института права частной собственности Совет Народных Комиссаров СССР принял Постановление от 26.02.1938 № 233 «Об улучшении
проектного и сметного дела и об упорядочении финансирования строительства» , утвердившее Правила о договорах подряда на капитальное строительство. Вместе с тем в правовом регулировании капитального строительства оставались нерешенные вопросы. Юридическая неопределенность, при которой за гражданами закреплялось конституционное право личной собственности на жилой дом, а право пользования земельным участком было срочным, сохранялась с 1936 по 1948 год[[1]](#footnote-1).

Важными нормативными правовыми актами, регулирующими право пользования земельным участком, являлись Указ Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» [10] и Постановление Совмина СССР
 от 26.08.1948 № 3211 «О порядке применения Указа Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов». На основании этих правовых актов был упразднен принцип срочности пользования землями городской застройки и на территории СССР введен институт
бессрочного землепользования. Отвод гражданам земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов производился в бессрочное пользование, а построенные на данных участках дома признавались принадлежащими на праве личной собственности. Во второй половине 50-х гг. XX века допущена попытка развития правового регулирования финансирования предприятиями долевого строительства жилья: определялись новые Правила в реализации договоров подряда при капитальном строительстве. Постановлением ЦК КПСС и Совмина СССР от 31.07.1957 № 931 «О развитии жилищного строительства в СССР» закреплено право личной собственности застройщика на отдельные квартиры в совместно построенном жилом многоквартирном доме[[2]](#footnote-2).

Тем не менее в связи с невозможностью государства обеспечить граждан жильем, строящимся исполкомами местных Советов за счет выделяемых государством на жилищное строительство средств, в начале 60-х годов приняты Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 01.06.1962 № 561 «Об индивидуальном и кооперативном жилищном строительстве» и Постановление Совета Министров СССР от 19.11.1964
№ 943 «О дальнейшем развитии кооперативного жилищного строительства». Законом СССР от 08.12.1961 приняты «Основы гражданского законодательства СССР и союзных республик» (далее – Основы).

Анализ развития законодательства об участии в долевом строительстве в период с 1957 по 1990 год позволяет выделить следующие формы такого участия: объединение граждан в жилищно-строительные кооперативы; объединение граждан в жилищно-строительные коллективы индивидуальных застройщиков; строительство индивидуальных жилых домов
несколькими лицами; строительство жилых многоквартирных домов посредством личного трудового участия в строительстве, работников государственных предприятий и учреждений[[3]](#footnote-3).

На рубеже веков, в условиях смены экономической системы хозяйствования, не существовало ни одного специального нормативно-правового акта, который бы стал регулятором данной сферы[[4]](#footnote-4). До принятия Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ правовая основа
участия в долевом строительстве многоквартирных домов регулировалась нормами Гражданского кодекса (ГК) Российской Федерации (§ 3 гл. 37) и Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»[[5]](#footnote-5).

## 1.2. Общее понятие о договоре участия в долевом строительстве

Основы правового регулирования отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве, заложены в Конституции Российской Федерации. Так, в ст. 40 Конституции РФ провозглашается, что каждый имеет право на жилище. Реализуя это положение Основного Закона РФ, органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище[[6]](#footnote-6).

Правовая сущность договора участия в долевом строительстве раскрыта в ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214–ФЗ[[7]](#footnote-7).

Основной целью принятия указанного Закона стало повышение государственных гарантий защиты прав дольщиков. При этом интересы застройщиков практически не учитывались. Так в первоначальной редакции указанного закона не было ни одной нормы, которая предоставляла бы
право застройщику отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке[[8]](#footnote-8). Как отмечает С. А. Лушкин «представляется, что при работе над Законом законодатель рассматривал необходимость регулирования отношений в данной сфере через призму проблем участников долевого строительства, не принимая во внимание проблемы застройщика»[[9]](#footnote-9).

Необходимость принятия этого закона также была предопределена потребностями гражданского оборота, в связи с отсутствием прямого специального регулирования отношений по долевому участию в долевом строительстве: сторонами при заключении договоров в области долевого участия в строительстве, в частности квартирное строительство. здания, вытекающие из существующих и закрепленных в ГК РФ договорных построек и принципа свободы договора (ст. 421 ч. 1 ГК РФ). Считается, что именно это предопределило многочисленные нарушения прав участников долевого строительства многоквартирных домов, как граждан, так и юридических лиц.

Закон закрепил договор на участие в долевом строительстве как самостоятельный договор, определил его название, определение понятия этого договора, его существенные условия, права, обязанности и ответственность сторон. В отдельной главе данной работы будет рассмотрена правовая природа договора на участие в долевом жилищном строительстве.

Относительно договора долевого финансирования жилищного строительства, заключаемого гражданами, в литературе высказывалась точка зрения о его неоднозначном характере. Сложный характер договора долевого участия в строительстве, сочетающий в себе черты различных договоров, но с преобладанием черт совместной деятельности, пишет К.И. Скловского. Похоже, что в условиях Федерального закона от 30 декабря 2004 г. данная позиция не находит своего подтверждения в действующем законодательстве.

 Согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона о долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости[[10]](#footnote-10).

Таким образом, в случае строительства своими силами застройщик по договору участия в долевом строительстве является, по сути дела, подрядчиком, а участник долевого строительства - заказчиком. Если же застройщик принимает на себя обязанность привлечь других лиц к долевому строительству, то он выполняет лишь организационные функции и подрядчиком (исполнителем) строительных работ и взаимосвязанных с ними услуг в смысле ст. 702 и 740 ГК РФ не является[[11]](#footnote-11).

Структурный, логический и содержательный анализ существенных условий и элементов договора на участие в долевом строительстве не позволяет сделать однозначный вывод о его правовой природе и сути.

В связи с изложенным, а также в соответствии с п. 1 ст. 4 названного Закона могут быть сформулированы следующие признаки договора об участии в долевом строительстве:

1. Объект долевого строительства для конкретного участника договора - жилое или нежилое помещение, передаваемое участнику после получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Предметом договора участия в долевом строительстве является индивидуально определенный объект (жилое или нежилое помещение), входящий в состав другого объекта недвижимости. Предметом договора может быть квартира в многоквартирном доме, гараж в комплексе гаражных боксов, загородный дом, входящий в состав загородного пансионата, учреждения здравоохранения, общественного питания, торговли, культуры, предпринимательства (для Например, торговые и бизнес-центры, офисные и развлекательные комплексы и др.), другие объекты недвижимости, за исключением промышленных объектов (например, электростанции, шахты, фабрики, фабрики).

2. Исполнение обязательства по созданию (возведению) объекта долевого строительства невозможно без исполнения обязательства по созданию (возведению) всего объекта недвижимости, частью которого он является и вне которого не может существовать.

3. Участие в долевом строительстве (создании) объекта недвижимости является первоначальным способом возникновения права собственности у участника долевого строительства, поскольку появляется новая вещь, ранее никому не принадлежавшая.

4. Содержание договора состоит из взаимных прав и обязанностей сторон:

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

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

5. Сторонами договора являются застройщик и участники долевого строительства. Застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, который владеет земельным участком или арендует его и привлекает средства участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иного недвижимого имущества на этом земельном участке. Участник долевого строительства - юридическое или физическое лицо, инвестирующее средства в строительство многоквартирных домов и других объектов недвижимости с целью получения в собственность жилых или нежилых помещений на этих объектах.

6. У сторон договора разные цели: застройщик заинтересован в получении прибыли, для чего ведет деятельность по обеспечению строительства (создания) объекта недвижимости, а участник долевого строительства - приобрести в собственность указанный в договоре объект долевого строительства в срок, указанный в договоре, после получения застройщиком разрешения на ввод этого объекта в эксплуатацию.

Принимая во внимание совокупность этих признаков, договор об участии в долевом строительстве определяется как самостоятельный договор с самостоятельным предметом, объектом и характерными признаками.

# Глава II. Основные аспекты договора участия в долевом строительстве

## 2.1. Элементы договора участия в долевом строительстве

По договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости в сроки, предусмотренные договором, и (или) с привлечением других лиц. и после получения разрешения на ввод данных объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить предусмотренную договором цену и принять объект долевого строительства. строительство при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Учитывая, что договор на участие в долевом строительстве заключается при достижении договоренности между девелопером и участником долевого строительства, выраженной в письменной форме, согласно которой застройщик обязуется построить объект и передать его участнику долевого строительства, который , в свою очередь, обязуется принять и оплатить указанный объект, его можно отнести к группе консенсуальных договоров.

На момент заключения договора у застройщика фактически нет жилого помещения, и участник долевого строительства может внести сумму, подлежащую выплате позже, в сроки, установленные договором. Наличие соглашения в этом случае - это юридический минимум, при котором считается, что соглашение повлекло за собой правовые последствия.

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

В части 3 ст. 423 ГК РФ определено: «Договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным»[[12]](#footnote-12).

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

Договор участия в долевом строительстве является двусторонним договором (взаимным), так как его суть составляют взаимные права и обязанности сторон[[13]](#footnote-13).

Субъектный состав, характеризующийся неравенством между участниками договора, предопределяет распространение на договор участия в долевом строительстве режима публичного договора.

Применение этого режима в отношении договора долевого участия в строительстве объекта недвижимости предполагает, что застройщик обязан заключить договор с каждым, кто к нему обращается. Доказательством указанного может служить характер предложения застройщика, относящегося к неопределенному кругу лиц и распространяющегося в объявлениях, где застройщик приглашает принять участие в долевом строительстве и заключить соответствующий договор. Тем самым застройщик делает предложение, которое может квалифицироваться как публичная оферта, поскольку содержит существенные условия будущего договора участия в долевом строительстве (в случае ее принятия)[[14]](#footnote-14).

Согласно абз. 2 п. 1 ст. 432 ГК РФ существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Договор на участие в долевом строительстве является гражданско-правовой договор. Из этого следует, что на основании п. 1 ст. 432 ГК РФ обязательным существенным условием рассматриваемого договора является условие о предмете. Предмет договора на участие в долевом строительстве состоит из двух составляющих. Первую составляющую составляет материальный объект в виде новостроек, причем не все здание (сооружение), а только его части. Вторая составляющая предмета договора на участие в долевом строительстве должна быть представлена ​​действиями застройщика, которые направлены на строительство всего объекта недвижимости, а также передачу акционеру части имущества соразмерно. на вложенные средства. В этом случае действия застройщика связаны с выполнением работ, а также с оказанием всевозможных услуг по организации строительства.

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

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

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

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

Объектом договора является объект долевого строительства, т.е. в соответствии с п. 2 ст. 2 Закона жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства[[15]](#footnote-15).

Наиболее важным при заключении договора участия в долевом строительстве является правильное указание в нем объекта долевого строительства[[16]](#footnote-16).

В договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика (п. 1 ст. 5 Закона о долевом участии)[[17]](#footnote-17).

Участник долевого строительства обязан выплатить застройщику именно ту сумму денег, а не иное имущество (ценные бумаги, оборудование и т. Д.). Цена одного контракта не обязательно должна совпадать с ценой другого контракта, поскольку в соответствии с п. 2 ст. 8 Закона, по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрена возможность изменения цены, случаи и условия ее изменения.

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

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

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

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (п. 6 ст. 7 Закона)[[18]](#footnote-18).

## 2.2. Стороны договора участия в долевом строительстве

Сторонами договора согласно Закону о долевом строительстве являются застройщик и участники долевого строительства. Данный вопрос регулируется, помимо уже упомянутого закона, Земельным кодексом РФ[[19]](#footnote-19) и ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» [[20]](#footnote-20).

В соответствии с п. 1 ст. 2 214–ФЗ  «застройщик – хозяйственное общество: которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда; которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_372939/#dst0) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», [подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_373104/f6fb5e26212db7c34ed9e1fc1e33a10f57b19470/#dst590) Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство; наименование которого содержит слова «специализированный застройщик»[[21]](#footnote-21).

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

В соответствии с гл. 3 Гражданского кодекса РФ участником долевого строительства может быть любое дееспособное лицо. Кроме того, несовершеннолетний гражданин, объявленный полностью дееспособным (эмансипация), ограниченно дееспособный, действующий с согласия попечителя, а также недееспособный гражданин, действующий в лице своего опекуна и с разрешения органа опеки и попечительства может стать участником долевого строительства[[22]](#footnote-22).

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

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

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

Согласно п. 1 ст. 12 Закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Следовательно, в обязанности застройщика на основании Закона не входит обязательство по обеспечению оформления права собственности на объект долевого строительства. Более того, п. 4 ст. 16 Закона предусматривает право участника долевого строительства (или его наследников) обратиться в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства. А застройщик обязан предоставить разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости в орган, осуществляющий государственную регистрацию, в срок не позднее 10 рабочих дней с момента его получения (п. 3 ст. 16 Закона).

Основные обязанности застройщика сводятся к следующему:

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

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

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

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

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

Основная обязанность участника долевого строительства - полностью и своевременно осуществлять все платежи в порядке, размере и сроки, установленные договором участия в долевом строительстве. Участник долевого строительства также обязан своевременно оплачивать образовавшиеся по результатам технической инвентаризации БТИ излишки площади объекта недвижимости, если это предусмотрено договором[[23]](#footnote-23).

# Заключение

Таким образом, мы провели социально-правовой анализ договора долевого участия в строительстве.

Нормативно-правовая база по регулированию отношений в сфере долевого строительства свидетельствует о том, что законодатель достаточно четко разграничил субъекты регулирования Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и других объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и других нормативных правовых актах.

Договор на участие в долевом строительстве объектов недвижимости - это самостоятельная форма договора, которая является комплексной, консенсуальной, возмездной, взаимной, оформляется, как правило, в форме однотипной сделки, выраженной в письменной и письменной форме. зарегистрирован надлежащим образом. В соответствии с п.1 ст. 4 Федерального закона «О долевом строительстве» по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости в сроки, предусмотренные договором, и ( или) с привлечением других лиц и после получения разрешения на ввод данных объектов передает соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить установленную цену. по договору и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Место заключения договора на участие в долевом строительстве объектов недвижимости среди договоров смежных форм (договор купли-продажи будущей недвижимости, договор о совместном предприятии (простое товарищество), договор строительства, агентский договор) предопределяется спецификой. от сферы его применения, индивидуальности предмета договора и других его элементов. В этом смысле, характеризуя правовую природу договора долевого строительства, следует отметить, что он полностью отличается от любого из видов договоров «классической» формы. Указанный договор определяется как самостоятельный договор с независимым предметом, предметом и характеристиками.

Договор на участие в долевом строительстве является гражданско-правовой договор. Предмет договора на участие в долевом строительстве состоит из двух составляющих. Первый - это материальный объект в виде новостройки, а не всего здания (сооружения), а только его части. Вторая составляющая - действия девелопера, которые направлены на строительство всего объекта недвижимости, а также на передачу акционеру части имущества пропорционально вложенным средствам.

Также договор долевого участия должен содержать: определение конкретного объекта долевого строительства, подлежащего передаче, срок, в течение которого застройщик передает объект долевого строительства участнику долевого строительства, цену договора и порядок его оплаты, гарантийный срок на объект долевого строительства.

# Список источников и литературы

**1. Источники**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [сайт]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_28399/ (дата обращения: 14.04.2021).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) [сайт]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_5142/ (дата обращения: 19.04.2021).
3. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. (последняя редакция от 30.12.2020) № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [сайт]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51038/ (дата обращения: 19.04.2021).
4. Федеральный закон от 24 июля 2008 г. N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (с изменениями и дополнениями) [сайт]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_78700/ (дата обращения: 16.04.2021).
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) [сайт]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_33773/ (дата обращения: 16.04.2021).

**2. Научная литература**

1. Бекузарова, Е. К. Правовая природа договора участия в долевом строительстве / Е. К. Бекуразова, М. Т. Газзаева // Актуальные проблемы права: сборник научных статей магистрантов / под редакцией Б.Г. Койбаева. – Владикавказ, СКГМИ, 2019. – С. 348–351.
2. Борсова, Ж. П. Правовое регулирование участия в долевом строительстве / Ж. П. Борсова, М. Ю. Бондарев // Вестник Арбитражного суда Московской области. – 2019. – №1. – С. 68–76.
3. Васенина, Е. В. Перспективы развития института долевого участия в строительстве на современном этапе развития законодательства в России / Е. В. Весенина, О. Б. Новикова // Научный форум: юриспруденция, история, социология, политология и философия: сборник статей по материалам XXI международной научно-практической конференции. – М., Международный центр науки и образования, 2018. – С. 35–44.
4. Горбачев, С. Г. Правовая природа договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимости и его место среди иных видов договоров / С. Г. Горбачев // Адвокат. – 2008. – № 4. – С. 17–23.
5. Гринберг, А. А. Долевое строительство сегодня и завтра / А. А. Гринберг // Актуальные проблемы права: сборник докладов XIX научно-практической конференции преподавателей, студентов, аспирантов и молодых учёных. – Таганрог, Таганрогский институт управления и экономики, 2018. – С. 137–140.
6. Кирсанов, А. Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее / А. Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – №6(189). – С. 64–74.
7. Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации / И. Л. Корнеева. – М.: Юрайт, 2020. – 450 с.
8. Лушкин, С. А. Правовое положение сторон договора участия в долевом строительстве / С. А. Лушкин // Право и экономика. – 2005. – №10. – С. 8–21.
9. Масленникова, Л. В. Отдельные вопросы правового регулирования защиты прав членов жилищно-строительных кооперативов / Л. В. Масленникова, А. С. Морозова // Научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2015. – №5. – С. 13–18.
10. Метелева, А. И. Долевое участие в строительстве: плюсы и минусы долевого участия в строительстве / А. И. Метелева // Символ науки: международный научный журнал. – 2019. – №10. – С. 63–66.
11. Огданец, В. В. Договор долевого участия в строительстве / В. В. Огданец // Инновационное развитие строительства и архитектуры: взгляд в будущее: сборник тезисов участников Международного студенческого строительного форума / под общей редакцией Н.В. Цопы. – Симферополь, Ариал, 2018. – С. 176–178.
12. Панкратова, Е. Н. Пострадавшие дольщики, как негативный эффект долевого строительства / Е. Н. Панкратова // Инновации в науке и практике: сборник статей по материалам VIII международной научно-практической конференции. – Уфа, Дендра, 2018. – С. 180–184.
13. Регер, И. В. К вопросу о правовой незащищённости физических лиц-участников долевого строительства при банкротстве застройщика / И. В. Регер // Тенденции развития современной юриспруденции: сборник научных трудов международной студенческой научной конференции Юридического института Балтийского федерального университета им. Иммануила Канта, научное электронное издание. – Калининград, Балтийский федеральный университет имени Иммануила Канта, 2018. – С. 86–91.
14. Ронжакова, Е. В. Проблемы совершенствования законодательства России о долевом участии в строительстве недвижимости / Е. В. Ронжакова, А. А. Санарова // МНСК-2018: государство и право: материалы 56-й Международной научной студенческой конференции. – Новосибирск, Новосибирский национальный исследовательский государственный университет, 2018. – С. 170–171.
15. Сазонова, М. А. Проблема реализации законодательства в сфере участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов в Российской Федерации / М. А. Сазонова // Наука и инновации XXI века: материалы IV Всероссийской конференции молодых ученых. – Сургут, Сургутский государственный университет, 2017. – С. 320–324.
16. Скловский, К. И. Договор долевого участия в строительстве и возникновении права собственности на объект долевого строительства / К. И. Скловский // Хозяйство и право. – 2008. – № 7. – С. 38–49.
17. Смирнова, Я. В. Особенности совершенствования правового регулирования долевого строительства на современном этапе строительства / Я. В. Смирнова, С. А. Баронин // Аллея науки. – 2017. – Т. 1. – №11. – С. 432–438.
18. Соколова, Л. Я. Эволюция института долевого строительства в отечественном законодательстве / Л. Я. Соколова // Ученые записки Санкт-Петербургского имени В.Б. Бобкова филиала Российской таможенной академии. – 2017. – №4. – С. 86–90.
19. Хамов, А. Ю. Основные этапы развития законодательства, регулирующего отношения долевого строительства / А. Ю. Хамов // Законодательство. – 2017. – №1. – С. 58–65.
20. Шулекин, А. Н. Анализ изменений законодательства в сфере жилищного строительства к проектному финансированию / А. Н. Шулекин // Сибирская финансовая школа. – 2018. – №4(129). – С. 34–37.
1. Соколова Л. Я. Указ. соч. С. 88. [↑](#footnote-ref-1)
2. Хамов А. Ю. Указ. соч. С. 63. [↑](#footnote-ref-2)
3. Корнеева И. Л. Жилищное право Российской Федерации. – М., 2020. – С. 22. [↑](#footnote-ref-3)
4. Гринберг, А. А. Долевое строительство сегодня и завтра / А. А. Гринберг // Актуальные проблемы права: сборник докладов XIX научно-практической конференции преподавателей, студентов, аспирантов и молодых учёных. – Таганрог, Таганрогский институт управления и экономики, 2018. – С. 138. [↑](#footnote-ref-4)
5. Ронжакова Е. В. Проблемы совершенствования законодательства России о долевом участии в строительстве недвижимости // МНСК-2018: государство и право: материалы 56-й Международной научной студенческой конференции. – Новосибирск, Новосибирский национальный исследовательский государственный университет, 2018. – С. 170. [↑](#footnote-ref-5)
6. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [сайт]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_28399/ (дата обращения: 14.04.2021). [↑](#footnote-ref-6)
7. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. (последняя редакция от 30.12.2020) № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [сайт]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51038/ (дата обращения: 19.04.2021). [↑](#footnote-ref-7)
8. Регер И. В. К вопросу о правовой незащищённости физических лиц-участников долевого строительства при банкротстве застройщика // Тенденции развития современной юриспруденции: сборник научных трудов международной студенческой научной конференции Юридического института Балтийского федерального университета им. Иммануила Канта, научное электронное издание. – Калининград, Балтийский федеральный университет имени Иммануила Канта, 2018. – С. 86–91. [↑](#footnote-ref-8)
9. Лушкин С. А. Правовое положение сторон договора участия в долевом строительстве // Право и экономика. – 2005. – №10. – С. 8 [↑](#footnote-ref-9)
10. Васенина, Е. В. Перспективы развития института долевого участия в строительстве на современном этапе развития законодательства в России / Е. В. Весенина, О. Б. Новикова // Научный форум: юриспруденция, история, социология, политология и философия: сборник статей по материалам XXI международной научно-практической конференции. – М., Международный центр науки и образования, 2018. – С. 37. [↑](#footnote-ref-10)
11. Сазонова М. А. Проблема реализации законодательства в сфере участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов в Российской Федерации // Наука и инновации XXI века: материалы IV Всероссийской конференции молодых ученых. – Сургут, Сургутский государственный университет, 2017. – С. 321. [↑](#footnote-ref-11)
12. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) [сайт]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_5142/ (дата обращения: 19.04.2021). [↑](#footnote-ref-12)
13. Огданец В. В. Указ. соч. С. 177–178. [↑](#footnote-ref-13)
14. Масленникова Л. В. Отдельные вопросы правового регулирования защиты прав членов жилищно-строительных кооперативов // Научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2015. – №5. – С. 13–18. [↑](#footnote-ref-14)
15. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. (последняя редакция от 30.12.2020) № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [сайт]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51038/ (дата обращения: 19.04.2021). [↑](#footnote-ref-15)
16. Панкратова, Е. Н. Пострадавшие дольщики, как негативный эффект долевого строительства / Е. Н. Панкратова // Инновации в науке и практике: сборник статей по материалам VIII международной научно-практической конференции. – Уфа, Дендра, 2018. – С. 183. [↑](#footnote-ref-16)
17. Масленникова, Л. В. Отдельные вопросы правового регулирования защиты прав членов жилищно-строительных кооперативов / Л. В. Масленникова, А. С. Морозова // Научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2015. – №5. – С. 14. [↑](#footnote-ref-17)
18. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. (последняя редакция от 30.12.2020) № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [сайт]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51038/ (дата обращения: 19.04.2021). [↑](#footnote-ref-18)
19. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) [сайт]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_33773/ (дата обращения: 16.04.2021). [↑](#footnote-ref-19)
20. Федеральный закон от 24 июля 2008 г. N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (с изменениями и дополнениями) [сайт]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_78700/ (дата обращения: 16.04.2021). [↑](#footnote-ref-20)
21. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. (последняя редакция от 30.12.2020) № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [сайт]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51038/ (дата обращения: 19.04.2021). [↑](#footnote-ref-21)
22. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) [сайт]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_5142/ (дата обращения: 19.04.2021). [↑](#footnote-ref-22)
23. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. (последняя редакция от 30.12.2020) № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [сайт]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_51038/ (дата обращения: 19.04.2021). [↑](#footnote-ref-23)