

Слайд 1

Здравствуйте, уважаемые члены аттестационной комиссии!

Тема моей ВКР – *«Гражданско – правовое обеспечение исполнения договора участия в долевом строительстве»*.

Слайд 2

Целью исследования является комплексный анализ способов гражданско – правового обеспечения договора участия в долевом строительстве для выявления имеющихся недостатков действующего законодательства и вынесения предложений по совершенствованию.

Объектом исследования являются общественные отношения в сфере долевого строительства.

Предмет исследования составляют нормы российского права, регулирующие общественные отношения в сфере долевого строительства, работы практиков и теоретиков гражданского права по теме исследования, судебная практика, а также правовые позиции, касающиеся способов обеспечения прав участников долевого строительства.

Методологическую основу исследования составили общенаучный (диалектический) метод познания объективной действительности. Использовались также иные методы исследования: формально-логический, технико-юридический, системно–структурный.

Слайд 3

Задачи данной работы Вы можете увидеть на данном слайде.

Структура выпускной квалификационной работы обусловлена обозначенными целями и задачами исследования и состоит из введения, двух глав, объединяющих шесть параграфов, заключения, библиографического списка.

Слайд 4

Актуальность исследования. В настоящее время объекты недвижимости и возможность обладать ими играют важную роль в жизни общества. Это обусловлено желанием физических и юридических лиц иметь в собственности земельные участки, жилые и нежилые помещения и прочую недвижимость для удовлетворения потребностей в жилье, месте для осуществления предпринимательской деятельности, дополнительном источнике дохода и так далее.

Одним из имеющихся способов удовлетворения потребности в недвижимости является долевое участие в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Слайд 5

В соответствии с п. 1 ст. 6 Закона о долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. Из буквального толкование Закона о долевом строительстве следует, что Закон о долевом строительстве предписывает (или предполагает) наравне со сроком передачи объекта долевого строительства включение в договор срока строительства объекта (п. 3 ст. 6 Закона о долевом строительстве).

Отметим, что если срок передачи - это существенное условие (ст. 4 Закона о долевом строительстве), то срок строительства таковым не является, хотя и включен в определение договора (п. 1 ст. 4 Закона о долевом строительстве).

Представляется, что указанный факт является пробелом в правовом регулировании, поскольку очевидно, что при заключении договора участия в долевом строительстве срок этого строительства является одним из важнейших факторов принятия решения.

Слайд 6

Внесение изменений в Закон о долевом строительстве должны в большей степени обезопасить участников долевого строительства от неисполнения застройщиком своих обязательств, хотя новая схема обеспечения обязательств также имеет свои слабые стороны. На данный момент еще рано говорить о ее эффективности, поскольку с момента вступления в силу обозначенных изменений прошло не так много времени. В связи с введением в Закон о долевом строительстве норм о счете эскроу представляется целесообразным изложить ст. 12.1. Закона о долевом строительстве в следующей редакции, представленной на слайде.

Слайд 7

Санкция ч. 4 ст. 14.28 КоАП РФ является слишком мягкой мерой наказания, применение которой не в полной мере способствует предотвращению нарушений закона со стороны застройщиков, в частности, представлению последними сведений и (или) документов, которые необходимы для проведения органами контроля проверки целевого расходования средств дольщиков. Размер санкции несоразмерен суммам, о которых идет речь в случае нарушения застройщиком законодательства о долевом строительстве, в итоге целевое расходование денежных средств дольщиков остается непроверенным.

Для того, чтобы застройщик был более мотивирован к предоставлению запрашиваемых документов, в указанную норму необходимо ввести санкцию в виде административного приостановления деятельности застройщика по привлечению к строительству денежных средств граждан на срок до 90 суток.

Также представляется целесообразным дополнить ч. 15 ст. 23 Закона о долевом строительстве новым пунктом, изложив ее в следующей редакции.

Слайд 8

С учетом того, что под деятельностью застройщика понимается деятельность, преимущественно направленная на извлечение прибыли, необходимо принимать во внимание положения ст. 3 Федерального закона «О коммерческой тайне» (далее - Федеральный закон о коммерческой тайне), согласно которым к информации, составляющей коммерческую тайну, в том числе относятся сведения о способах осуществления профессиональной деятельности, имеющие действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности их третьим лицам, к которым у третьих лиц нет свободного доступа на законном основании и в отношении которых обладателем таких сведений введен режим коммерческой тайны. Согласно ч. 3 ст. 6 Федерального закона о коммерческой тайне обязанность представления таких сведений вне судебного решения возникает по запросу судов, органов предварительного следствия, органов дознания по делам, находящимся в их производстве. При этом в соответствии с ч. 2 ст. 6 указанного закона в случае отказа обладателя информации, составляющей коммерческую тайну, предоставить её органу государственной власти, иному государственному органу, органу местного самоуправления эти органы вправе затребовать эту информацию в судебном порядке.

Ввиду того что прокуроры в числе субъектов получения такой информации прямо не указаны, соответствующие положения Федерального закона о коммерческой тайне вступают в конкуренцию с положениями Закона о прокуратуре, предусматривающими, что требования прокурора, следующие из его полномочий, перечисленных в ст. 9, 22, 27, 30 и 33, подлежат безусловному исполнению в установленный срок (п. 1 ст. 6). При этом в п. 1 ст. 27 Закона о прокуратуре закреплено, что при осуществлении возложенных на него функций прокурор принимает меры по предупреждению и пресечению нарушений прав и свобод человека и гражданина, привлечению к ответственности лиц, нарушивших закон, и возмещению причиненного ущерба. С учетом того, что в п. 2 ст. 1 Закона о прокуратуре предусмотрено, что прокуратура Российской Федерации осуществляет надзор за исполнением законов руководителями коммерческих и некоммерческих организаций, отсутствие упоминания о прокуроре как субъекте, правомочном получать такую информацию, снижает эффективность осуществляемой им деятельности.

Слайд 9

В связи с тем, что Закон об участии в долевом строительстве не содержит специальных правил относительно уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, необходимо руководствоваться нормами ГК РФ. Если должник (в нашем случае застройщик) не был уведомлен о состоявшемся переходе прав кредитора (участника долевого строительства), то он вправе не исполнять обязательство в отношении нового кредитора (нового участника долевого строительства), более того, исполнение первоначальному кредитору (участнику долевого строительства) будет считаться надлежащим (п. 3 ст. 382 ГК РФ). Закон не возлагает на должника (застройщика) обязанность выяснять информацию о состоявшейся уступке права требования. Поэтому до получения уведомления в письменной форме следует признать право должника (застройщика) исполнить обязательство первоначальному кредитору (участнику долевого строительства).

Слайд 10

В целях обеспечения наилучшей правовой защиты прав граждан - участников долевого строительства законодатель дополнил положения УК РФ ст. 200.3 УК РФ, которая криминализирует привлечение денежных средств граждан застройщиком с нарушением требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

С учетом перечисленного, предлагается изложить ст. 200.3 УК РФ в следующей редакции.

Целью исследования являлся комплексный анализ способов гражданско – правового обеспечения договора участия в долевом строительстве для выявления имеющихся недостатков действующего законодательства и вынесения предложений по совершенствованию.

Таким образом, Цель работы достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.