



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

по теме «Гражданско-правовое обеспечение исполнения договора участия в долевом строительстве»

направление подготовки 40.03.01. Юриспруденция
Гражданско-правовой профиль

Выполнена:

Обучающейся 5 курса заочной формы обучения
Репиной Алёной Вячеславовной

Научный руководитель:

Доктор юридических наук, профессор кафедры
государственно-правовых дисциплин
Кононов Павел Иванович

Киров 2018



Цель исследования

- **комплексный анализ способов гражданско – правового обеспечения исполнения договора участия в доле в строительстве для выявления имеющихся недостатков действующего законодательства и вынесения предложений по совершенствованию**

Для достижения цели исследования необходимо разрешить следующие задачи:

- - изучить общие положения о договоре участия в долевом строительстве;
- - рассмотреть понятие договора участия в долевом строительстве, то, в какой форме он должен быть заключен;
- - изучить вопрос о том, кто является стороной договора участия в долевом строительстве;
- - проанализировать существенные условия договора участия в долевом строительстве;
- - рассмотреть способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве;
- - изучить органы государственной власти в сфере защиты прав участников долевого строительства;
- - проанализировать возможности судебной защиты участников долевого строительства.

Актуальность выбранной темы исследования:

- неполнота правового регулирования института долевого строительства в Российской Федерации;
- отсутствие эффективных способов защиты участников долевого строительства.



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Выявленные недостатки и пути их устранения

Действующая редакция ч. 4 ст. 4 закона № 214-ФЗ

- 1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства....;
- 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;
- 5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору;
- 6) условия, предусмотренные частью 5 статьи 18.1 настоящего Федерального закона,...

Предлагаемая редакция

- 1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства....;
- 2) **срок строительства застройщиком объекта долевого строительства и** срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- 3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
- 4) гарантийный срок на объект долевого строительства;
- 5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору;
- 6) условия, предусмотренные частью 5 статьи 18.1 настоящего Федерального закона,...



Выявленные недостатки и пути их устранения

Действующая редакция ч. 1 ст. 12.1. закона № 214-ФЗ

- 1. Залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 настоящего Федерального закона, должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство:
- 1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях,...;
- 2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, ...

Предлагаемая редакция

- 1. Залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 настоящего Федерального закона, должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство:
- 1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях,...;
- 2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения,...;
- **3) привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу.**



Выявленные недостатки и пути их устранения

Действующая редакция ч. 15 ст. 23 закона № 214-ФЗ

- 15. Контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд..., в случае, если:
- 1) более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, ...;
- 2) застройщиком не соблюдаются нормы финансовой устойчивости его деятельности, ...;
- 3) застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, ...;
- 4) застройщиком не исполнялись требования настоящего Федерального закона, ...;
- 5) в проектной декларации, представленной застройщиком в контролирующий орган, застройщиком продекларированы заведомо недостоверные сведения о соответствии застройщика требованиям, ...;
- 6) по истечении трех месяцев со дня выдачи контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований, ...

Предлагаемая редакция

- 15. Контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд..., в случае, если:
- 1) более чем на тридцать дней задержано представление отчетности, ...;
- 2) застройщиком не соблюдаются нормы финансовой устойчивости его деятельности, ...;
- 3) застройщик не удовлетворяет требования участников долевого строительства по денежным обязательствам, ...;
- 4) застройщиком не исполнялись требования настоящего Федерального закона, ...;
- 5) в проектной декларации, представленной застройщиком в контролирующий орган, застройщиком продекларированы заведомо недостоверные сведения о соответствии застройщика требованиям, ...;
- 6) по истечении трех месяцев со дня выдачи контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований, ...
- 7) **застройщиком неоднократно допускались факты непредставления контролирующему органу сведений и (или) документов, которые необходимы для проведения проверки целевого расходования средств дольщиков либо представления таких сведений и (или) документов не в полном объеме**



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Выявленные недостатки и пути их устранения

Действующая редакция ч. 1 ст. 6 закона № 98-ФЗ (о коммерческой тайне)

- 1. Владелец информации, составляющей коммерческую тайну, по мотивированному требованию органа государственной власти, иного государственного органа, органа местного самоуправления предоставляет им на безвозмездной основе информацию, составляющую коммерческую тайну. Мотивированное требование должно быть подписано уполномоченным должностным лицом, содержать указание цели и правового основания затребования информации, составляющей коммерческую тайну, и срок предоставления этой информации, если иное не установлено федеральными законами.

Предлагаемая редакция

- 1. Владелец информации, составляющей коммерческую тайну, по мотивированному требованию органа государственной власти, иного государственного органа, органа местного самоуправления, **прокурор** предоставляет им на безвозмездной основе информацию, составляющую коммерческую тайну. Мотивированное требование должно быть подписано уполномоченным должностным лицом, содержать указание цели и правового основания затребования информации, составляющей коммерческую тайну, и срок предоставления этой информации, если иное не установлено федеральными законами.



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Выявленные недостатки и пути их устранения

Действующая редакция ст. 11 закона № 214-ФЗ

- 1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке,...
- 2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.
- 4. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных частью 3 настоящей статьи требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Предлагаемая редакция

- «1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.
- 4. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных частью 3 настоящей статьи требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации
- **5. Соглашение об уступке прав требования по договору должно содержать согласие Застройщика на осуществление такой уступки, подтверждающее, что Застройщику известно замене участника долевого строительства на другое лицо».**



Действующая редакция ст. 200.3 УК РФ

- 1. Привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в крупном размере -
- наказывается обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до одного года или без такового.
- 2. То же деяние, совершенное группой лиц по предварительному сговору, а равно в особо крупном размере, -
- наказывается обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до пяти лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы до двух лет или без такового.

Предлагаемая редакция

- «1. Привлечение денежных средств граждан для строительства, **умышленное нарушение застройщиком срока сдачи объекта в эксплуатацию, прекращение строительства** в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в крупном размере -
- наказывается обязательными работами на срок до трехсот шестидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо принудительными работами на срок до **трех** лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до одного года или без такового.
- 2. То же деяние, совершенное группой лиц по предварительному сговору, а равно в особо крупном размере, -
- наказывается обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до **семи** лет, либо лишением свободы на тот же срок с ограничением свободы на срок до трех лет или без такового.»