**Защита прав граждан - участников долевого строительства**

Акрус Д.А.,

студент 2 курса Института права,

Федеральное государственное бюджетное учреждение высшего образования «Тольяттинский государственный университет», г. Тольятти

Научный руководитель:

Сергеев А.В.,

к.ю.н., доцент кафедры «Гражданское право и процесс»,

Федеральное государственное бюджетное учреждение высшего образования «Тольяттинский государственный университет», г. Тольятти

**Аннотация.**

Вопрос об охране прав участников долевого строительства остается крайне актуальным. В рамках данной статьи рассматриваются проблемы, с которыми зачастую приходится сталкиваться участникам долевого строительства. Выделены две основные группы причин невозможности застройщика исполнить свои обязательства. Также приведены рекомендации и меры по защите нарушенных прав в изучаемых правовых отношениях, как судебные, так и внесудебные. Кроме того, в статье обращается внимание на действия застройщика, направленные на уход от ответственности. Приведены предложения по улучшению и совершенствованию законодательства с целью повышения гарантий для участников долевого строительства и уровня защиты их прав. Подобного рода нововведения представляются необходимыми также для повышения спроса у граждан на участие в долевом строительстве и улучшения качества застройки.

**Ключевые слова:** ДДУ, охрана и защита прав участников долевого строительства, застройщик, дольщик, инвестиционный договор, счёт эскроу.

Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома (Далее – ДДУ) берет своё начало в крайне нестабильную эпоху 90-х годов прошлого столетия. Его зарождение в этот период обусловлено в первую очередь экономически. После распада СССР власти РФ не имели достаточных средств для возведения домов по всей стране. Решение было найдено – использовать средства, имеющиеся у граждан. Идея состояла в заключении сделки между физическим лицом (Дольщиком), вкладывающим свои деньги в постройку многоквартирного дома, и Застройщиком, который обязывался возвести этот дом в установленный срок. Встал вопрос о надлежащем правовом оформлении такой сделки, ведь конкретного договора об участии в строительстве в Гражданском Кодексе (Далее – ГК) не было, и нет до сих пор. Эта проблема была устранена путём применения 421 статьи ГК, где закреплён принцип свободы договора. Всё это привело к тому, что вскоре Застройщики начали предлагать гражданам различные проекты договоров. Но закрепился в Российской правовой системе именно ДДУ, выработанный специально для регулирования правоотношений, возникающих между сторонами по вопросам строительства и приобретения доли в возводимом объекте.

Основным актом, регулирующим указанные отношения, стал 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 РФ» (Далее – ФЗ № 214). Исходя из ч.1 ст. 4 данного ФЗ под ДДУ следует понимать договор, по которому застройщик обязуется в предусмотренные сроки построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства передать его участнику долевого строительства, а другая сторона (то есть участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

Однако на практике приходится сталкиваться с тем, что такой договор может не исполняться без определенных нарушений. Всякая сделка содержит риск, но в случае с ДДУ участники строительства рискуют получить жилье ненадлежащего качества или же вовсе его не получить. Об этом пишут Пасикова Т.А., Комиссарова А.А. и Немиров К.Ю., отмечая также, что кроме незавершенного строительства имеется риск для дольщика остаться без внесенных на выполнение работ денежных средств. И именно эти два обстоятельства (незавершенное строительство и потеря денежных средств) по их убеждению, образуют основной риск. Как отмечает Пешкова О.А., невозможность застройщика исполнить взятые на себя обязательства связана как с объективными причинами (санкции, кризисные ситуации в экономике и т.п.), так и с недобросовестностью застройщика (мошеннические схемы по выводу денег и т.д.). Можно также отметить, что недобросовестное поведение Застройщика зачастую сказывается и на качестве объекта строительства.

С учетом вышеизложенного возникают закономерные вопросы о том, как лучше себя защитить в отношениях по ДДУ и насколько это реально. Можно сразу отметить, что защита прав участников долевого строительства возможна. Но для этого необходимо ответственно подходить к вопросу заключения договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, а также быть готовым реализовать и правильно применить право на судебную защиту.

Предлагается рассмотреть некоторые проблемы, возникающие в отношениях по долевому участию в строительстве, и возможные пути их решения.

Среди прочего выделяется такая проблема, как проблема доказывания. Так, например, истец (Участник по ДДУ) заявляет о ненадлежащем выполнении работ застройщиком, указывает на плачевное состояние квартиры, ссылается на ФЗ № 214 и заключенный договор. Ответчик аргументирует понятием «естественного износа» - то есть когда лицо проживает в помещении и этим, соответственно, может наносить небольшой ущерб. Такой урон объекту вполне логичен, он будет появляться с течением времени, ведь вещи имеют свойство изнашиваться. В подобных ситуациях дольщики оказываются в «ловушке» - они требуют от застройщика выплатить неустойку, провести работы для улучшения качества помещения, указывают суду на недостатки, но в то же время живут в этом самом помещении и изнашивают его.

Для выхода из такой ситуации стоит поступать следующим образом. На передачу квартиры и подписание Акта приема-передачи объекта по ДДУ участнику строительства стоит приходить вместе с экспертом в области строительно-технической экспертизы, а также юристом. Первый должен оценить состояние объекта и при выявлении недостатков приступить к составлению заключения, в котором все неточности и отступления будут зафиксированы. Второй должен проанализировать Акт приема-передачи и после его подписания, когда квартира будет передана на правах собственности гражданину, в случае неудовлетворенности результатом выполненных работ обратиться в суд с исковым заявлением. При этом следует помнить о необходимости соблюдения претензионного порядка урегулирования спора до обращения в суд. Таким образом, в соответствии с Федеральным Законом 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 РФ» и Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» ответственность за недостатки жилого помещения ляжет на застройщика.

Не менее значимая проблема возникает, когда застройщик предлагает заключать не ДДУ, а иное соглашение, несмотря на действие ФЗ № 214. Чаще всего применяется инвестиционный договор. В меньшем объеме ответственности и кроется ответ на вопрос о том, почему застройщики идут на такой шаг. Заключая ДДУ, они рискуют уплатой неустойки за нарушение сроков передачи объекта строительства. Кроме того, застройщики также связаны гарантиями качества, установленными в ст. 7 ФЗ № 214. Гарантийные сроки распространяются на сам объект строительства, а также на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта. Закон предусматривает минимальный гарантийный срок на объект строительства в 5 лет, на технологическое и инженерное оборудование 3 года. Заключая ДДУ, стороны могут увеличить эти сроки.

В свою очередь, использование договора инвестирования дает возможность избежать действия ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов…» и Закона «О защите прав потребителей». Обосновывается это тем, что правовая природа договора инвестирования отличается от ДДУ, а потому нормы указанных законов к нему не применимы. С этой позицией соглашается и Арбитражный суд Краснодарского края в своём решении № А-32-21580/2008-30/288-110АЖ от 21.11.2008 года.

Тем не менее, потенциальные дольщики, осознавая все риски или нет, но готовы заключать договор инвестирования. И всё же опасаться надо не только того, что застройщик связан меньшим объемом ответственности. Также нужно всегда помнить о риске остаться без жилья как такового. Как уже отмечалось выше, происходит это и по объективным причинам, независящим от застройщика, и по причине его недобросовестности.

Здесь крайне примечательно именно такое дело, оно было рассмотрено Верховным Судом и отражено в его Обзоре судебной практики за 2013 год. Благотворительная организация в интересах гражданки Н. предъявила иск к ООО "Капитал Груп". Ранее был заключен договор инвестирования строительства жилого дома, в соответствии с которым ООО "Д. А." обязалось инвестировать строительство, а ООО "Капитал Груп" – оформить имущественные права инвестора на результат инвестиционной деятельности в виде квартиры. Впоследствии между ООО "Д. А." и Н. с согласия Ответчика заключен договор уступки прав. По мнению Н., Ответчик уклоняется от исполнения своих обязательств, в связи с чем она лишена возможности зарегистрировать право собственности на объект недвижимости. В районном суде в удовлетворении требований было отказано. Позиция обоснована тем, что между сторонами был подписан Акт о результатах реализации инвестиционного контракта, а это подтверждает исполнение обязательств, следовательно, отсутствие спорных отношений. Кроме того, по мнению суда, в исковом заявлении отсутствуют сведения о существовании между Истцом и Ответчиком каких-либо спорных правоотношений, а также о нарушении прав Истца какими-либо действиями Ответчика. ВС РФ не согласился с изложенными выводами и отметил, что в иске указана информация о нарушении прав гражданки Н, однако это не было учтено первой инстанцией. Дело было направлено на новое рассмотрение.

Ещё раз следует заметить, что заключение инвестиционного договора в строительство чревато особым риском для дольщика. Поэтому стоит воздерживаться от подобных действий и отдавать предпочтение ДДУ.

Еще одна крайне тревожная ситуация для любого участника ДДУ – когда застройщик уклоняется от заключения основного Договора и ввода объекта в эксплуатацию. То есть когда одна из сторон нагло и недобросовестно уклоняется от своих обязательств. В указанном Обзоре Верховным Судом рассмотрена ситуация, в которой истец и ответчик подписали предварительный договор участия в долевом строительстве. Истцом было профинансировано строительство надстройки третьего и четвертого этажей многоквартирного дома в целях приобретения в собственность однокомнатной квартиры. Строительство фактически завершено, но ответчик уклонился от заключения основного договора, а дом не был введен в эксплуатацию. Решением суда исковые требования удовлетворены, за истцом признано право собственности на квартиру. В данном примере защита прав и привлечение застройщика к ответственности возможны, по большей части, лишь в судебном порядке. Необходимо иметь договор, указывающий на возникновение правоотношений между сторонами, а также документ, подтверждающий факт финансирования строительства.

Тем не менее, говоря о защите прав участников долевого строительства, следует заметить, что она не сводится лишь к судебной защите. Суды являются крайним, наиболее действенным способом защиты нарушенных прав. Однако надлежит рассмотреть и некоторые другие.

С 2017 года в России действует публично-правовая компания "Фонд развития территорий" (до 01.01.2022 Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства). Компания осуществляет свою деятельность на основании Федерального закона "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 N 218-ФЗ. Согласно п.1 ч.2 ст. 3 данного Закона, Фонд развития территорий осуществляет функции и полномочия, связанные с защитой прав и законных интересов граждан - участников строительства. В силу ст. 10 застройщики обязуются вносить обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд Фонда развития территорий. Размер отчислений на данный момент составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве. Кроме того, в ст. 13 Закона предусматривается возможность возмещения денежных средств дольщикам, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство.

Резюмируя, можно сказать, что помимо судов существует и публично-правовая компания, чья деятельность связана с защитой нарушенных прав участников долевого строительства. Такая мера, несомненно, не является лишней и может служить дополнительной гарантией для граждан, рискующих своими денежными средствами.

Отдельного внимания как способ охраны прав дольщиков заслуживает счёт эскроу. В соответствии со ст. 860.7 ГК РФ по договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет с целью учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) для их передачи другому лицу (бенефициару).

Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты - бенефициару. В рамках ДДУ в отношении счёта эскроу предусмотрены некоторые особенности правового регулирования, определенные ФЗ № 214. Так, например, денежные средства на счет вносятся после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Предусматривается, что срок условного депонирования денежных средств в отношениях ДДУ не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома. Таким образом, участники долевого строительства отдают свои деньги банку, а тот осуществляет их блокировку с дальнейшей обязанностью передать эти деньги Застройщику при условии выполнения всех договоренностей, предусмотренных договором.

Такой метод охраны прав дольщиков является немаловажным, ведь он обеспечивает некие гарантии для них и лишает застройщика возможности присвоить себе все деньги и не выполнить обязательства.

Обобщая всё вышесказанное, следует предложить ряд мер, необходимых для совершенствования законодательства в области ДДУ и направленных, в то числе, на защиту прав участников долевого строительства.

Во-первых, в отношения по ДДУ следовало бы вмешаться государству и разработать федеральную программу по поддержке застройщиков. Данная мера особенно актуальна сейчас, ведь в связи с многочисленными санкциями, ростом цен и ставок по кредитам ряд застройщиков оказались в предбанкротном состоянии. Кроме того, снизилась покупательная способность граждан, что привело к снижению спроса на квартиры в новостройках, соответственно, доходы застройщиков падают. Важно понимать, что необходимо поддерживать застройщиков, чтобы обеспечить рынок жилья.

Во-вторых, нормотворцам и Верховному Суду следует обратить внимание на попытки застройщиков обходить Закон, применяя инвестиционный договор строительства многоквартирного дома. Представляется целесообразным приравнять такой договор к ДДУ или распространить на него действие ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов…» и Закона РФ «О защите прав потребителей». Это позволило бы гарантировать более высокий уровень защиты прав дольщиков.

В заключении следует сказать, что охрана прав участников долевого строительства выработана законодателем весьма не плохо и находится на достаточно высоком уровне. Однако не следует останавливаться на достигнутом, правовую базу надлежит совершенствовать, актуализировать. Только тогда будет поддерживаться та же степень охраны прав граждан, вкладывающихся в ДДУ.

**Список используемой литературы:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994. № 51-ФЗ // Собрание Законодательства РФ 1994, № 32, ст. 3301 (ч. 1).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1995. № 14-ФЗ. Принят Государственной Думой 22 декабря 1995 года. // Собрание законодательства Российской Федерации N 5 ст. 410

3. Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» // "Собрание законодательства РФ", 15.01.1996, N 3, ст. 140.

4. Федеральный закон "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 N 214-ФЗ // Российская газета - Федеральный выпуск № 0(3669).

5. Федеральный закон "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 N 218-ФЗ // «Российская газета», N 169, 2.08.2017.

6. Решение Арбитражного суда Краснодарского края № А-32-21580/2008-30/288-110АЖ от 21.11.2008 года

7. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) // https://www.vsrf.ru/files/14489/?ysclid=l24ufk7nvy

8. Пасикова Т.А., Комиссарова А.А., Немиров К.Ю. Особенности ответственности застройщика переддольщиком-гражданином. Проблемы экономики и юридической практики. 2017 // https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otvetstvennosti-zastroyschika-pered-dolschikom-grazhdaninom (Дата обращения к источнику: 19.11.2023).

9. Пешкова О.А. Вестник экономической безопасности. Обеспечение и защита прав граждан-дольщиков при строительстве и (или) банкротстве застройщика. 2019 // https://cyberleninka.ru/article/n/obespechenie-i-zaschita-prav-grazhdan-dolschikov-pri-stroitelstve-i-ili-bankrotstve-zastroyschika (Дата обращения к источнику: 19.11.2023).