

Пятков Кирилл Владиславович,
магистрант кафедры гражданского права и процесса,
Международный юридический университет,
г. Москва

ПОНЯТИЕ И ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Аннотация: В данной статье рассматривается понятие и особенности договора участия в долевом строительстве. Проанализированы правовые основы данного договора, его сущность и основные характеристики. Рассматриваются проблемы, возникающие при заключении и исполнении договора долевого участия.

Ключевые слова: долевое строительство, договор участия в долевом строительстве, правовые основы, законодательство, проблемы и решения.

Договор участия в долевом строительстве представляет собой соглашение между застройщиком и участником строительства, в рамках которого застройщик обязуется построить объект недвижимости и передать его участнику, а участник обязуется оплатить стоимость строительства. Данное понятие договора долевого участия закреплено в статье 4, Федеральном законе «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 [1].

Договор участия в долевом строительстве является консенсуальным, возмездным, двусторонне-обязывающим, в котором обязанности сторон взаимно обуславливают одна другую, так как исполнение застройщиком обязательств по строительству многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и передача объекта долевого строительства участнику долевого строительства обусловлена исполнением последним своих обязательств по оплате обусловленной договором цены (п. 1 ст. 328 ГК РФ) [2].

Договор участия в долевом строительстве имеет ряд особенностей, отличающих его от других видов договоров:

Особенностью договора участия в долевом строительстве является обязательная его государственная регистрация. Договор составляется в письменной форме и считается заключенным с момента регистрации, если иное не предусмотрено законом (ч. 3 ст. 4 Закона). Любые изменения и дополнения в договор участия в долевом строительстве подлежат также государственной регистрации. Регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется по заявлению обеих сторон (застройщика и участника долевого строительства). Если застройщик уклоняется от государственной регистрации договора долевого участия, суд вправе принять решение о регистрации сделки по требованию дольщика (п. 2 ст. 165 ГК РФ). В таком случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда [3].

Следующей особенностью выступает строгие требования к содержанию договора, включающие описание объекта, срок его передачи, стоимость и порядок оплаты.

Наличие гарантийных обязательств застройщика по качеству строительства. Застройщик обязан обеспечить надлежащее качество построенного объекта. Федеральный закон № 214-ФЗ устанавливает гарантийный срок не менее пяти лет с момента передачи объекта участнику. В течение этого времени застройщик обязан устранять выявленные недостатки за свой счет. Гарантийные обязательства застройщика являются важным аспектом защиты прав участников строительства и стимулируют застройщиков к соблюдению высоких стандартов качества.



Важно отметить, что размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу происходит в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона.

Участник долевого строительства имеет право на получение информации о ходе строительства объекта и о том, как застройщик расходует привлеченные средства. Это право закреплено в Федеральном законе № 214-ФЗ и включает в себя:

- Информирование о ходе строительства: застройщик обязан предоставлять участнику регулярные отчеты о текущем состоянии строительства, о выполнении работ и соблюдении графика и т.д.

Среди основных проблем, связанных с ДДУ, можно выделить следующие:

- Нарушение сроков строительства и передачи объекта участникам.
- Финансовые трудности застройщиков, ведущие к приостановке строительства.

Для решения данных проблем предлагается усиление контроля за деятельностью застройщиков со стороны государства.

Современные изменения в законодательстве направлены на усиление защиты прав участников строительства. Одной из ключевых новаций является переход на проектное финансирование, что снижает риски для участников строительства и повышает ответственность застройщиков.

Договор участия в долевом строительстве является важным инструментом для привлечения средств на строительство жилья, однако он сопряжен с рядом рисков для участников. Усиление правового регулирования и контроль за деятельностью застройщиков способствуют повышению надежности и привлекательности долевого строительства.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 14.02.2024 г. № 17-ФЗ) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2004. № 1, ст. 40; 2024, №32. Ст. 6153.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 11 марта 2024 г. № 48-ФЗ) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.; 2024. № 12. Ст. 1572.

3. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024 № 20-ФЗ) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2024)// СЗ РФ. 2015. N 29, ст. 4344; 2024. № 45, Ст. 7980

4. Федеральный Закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в ред. от 25 декабря 2023 г. № 655-ФЗ) // СЗ РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.; 2024. № 1 (часть I). Ст. 36.

5. Вербина, О.Л. Права участников долевого строительства жилья в Российской Федерации: проблемы реализации / О.Л. Вербина // Правовые вопросы недвижимости. – 2014. – № 1. – С. 15-19.

6. Барыкина, Е. Подмосковные таунхаусы и проблемы с их покупкой: практика судебных споров / Е. Барыкина// Жилищное право.– 2014. № 1. – С. 12-15.

