**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 «Долевое участие в строительстве: эволюция правового регулирования и оценка плюсов и минусов ДДУ как способа решения жилищной проблемы»**

**Направление подготовки: 44.03.01 Педагогическое образование**

**Профиль подготовки: История, обществознание**

**Выполнил студент: Башуев Максим Сергеевич**

**Группа: 18ИПО1**

**Руководитель: Гаврилова Татьяна Викторовна**

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

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

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

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

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

**Пенза, 2021 г.**

Содержание

Введение………………………………………………………………………..….3

1. Теоретическая часть……………………………………………………………5

1.1 Эволюция правового регулирования договора участия в долевом строительстве……………………………………………………………………...5

1.2 Договор участия в долевом строительстве: понятие, характеристика, стороны…………………………………………………………………………….8

1.3 Преимущества и недостатки договора участия в долевом строительстве как способа решения жилищной проблемы……………………………………13

2. Практическая часть…………………………………………………………...18

Заключение……………………………………………………………………….24

Список использованной литературы…………………………………………...27

Приложение………………………………………………………………………30

**ВВЕДЕНИЕ**

Новая экономическая политика, проводимая нашим государством последние 20 лет, принесла с собой и новые экономические возможности для различных хозяйствующих субъектов. Для чего было кардинально изменено действующее гражданское законодательство и принят целый блок новых законодательных актов. Среди этих возможностей появилась и возможность долевого строительства объектов жилой и нежилой недвижимости.

Долевое строительство является абсолютно новым хозяйственным институтом, поскольку ранее не обсуждалась даже возможность его наличия, так как право собственности на недвижимость было законодательно закреплено за государством.

Уже в самом словосочетании «долевое строительство» заложен принцип участия сторон в процессе строительства на определенных условиях.

Актуальность данной темы обоснована тем, что сфера жизни, охватываемая договором участия в долевом строительстве жилых помещений, - одна из важнейших в жизни человека. Решение вопросов жилья традиционно является одной из основополагающих задач российского государства.

Участие в строительстве многоквартирных жилых домов путем предоставления средств гражданами и юридическими лицами – один из самых распространенных и доступных способов приобретения указанными лицами жилых помещений.

Объектом исследования в курсовой работе выступает институт долевого участия в строительстве.

Предмета исследования составляют эволюционные процессы, а также преимущества и недостатки ДДУ как способа решения жилищной проблемы.

Изучение данной темы предполагает достижение следующей цели – комплексный анализ способов управления многоквартирными домами, а также их сравнительная характеристика на основе норм и положений действующего российского законодательства.

Задачи курсовой работы:

- проанализировать процесс эволюции правового регулирования договора участия в долевом строительстве;

- исследовать договор участия в долевом строительстве, а именно понятие, характеристика, стороны;

- выявить преимущества и недостатки договора участия в долевом строительстве как способа решения жилищной проблемы;

- рассмотреть практические проблемные аспекты, возникающие в рамках долевого строительства.

При исследовании данной проблемы применялись следующие методы: метод сравнительного анализа; синтеза юридических норм; формально - юридический метод.

В курсовой работе использованы теоретические источники таких ученых как: М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Д.С. Соловьев, А.П. Родионова, С.В. Шмакова, Е. Павлодский, Л.В. Мошкина, Е.В. Бузун, М.Д. Бузун и др.

Структура курсовой работы представлена следующими элементами: введение, две главы, включающие в себя три параграфа, заключение, список использованной литературы, приложение.

**1. Теоретическая часть**

**1.1 Эволюция правового регулирования** **договора участия в долевом строительстве**

История создания института долевого участия в строительстве свидетельствует, о том, что аккумулирование теоретических и практических позиций формирования настоящего института начало свое формирование еще задолго до принятия федерального закона о долевом строительстве, поэтому, как представляется, в 90-е года XX века, практика долевого строительства в России получила свое прочное правовое обоснование.

В современном понимании долевое строительство в России начало развиваться лишь в начале 90-х годов ХХ-го века, когда экономика России перешла на рыночные отношения.

Основываясь на материале работы Е. В Бузун., М. Д. Бузун «К вопросу об истории развития института долевого участия в строительстве»[[1]](#footnote-1) следует выделить несколько моментов.

Общеизвестно, что до революции 1917 года в России законодательство в области строительства не было широко распространено. После же революции правовое регулирование договоров в сфере строительства прошло несколько этапов. На каждом этапе давалась неодинаковая оценка данных договоров и их участников со стороны законодателя. Первыми актами, осуществляющие регулирование в сфере строительства, являются Декреты Совета Народных Комиссаров РСФСР. Правда, затрагивается сфера строительства в них с настороженностью, так как строительство олицетворяет частное хозяйство и частный рынок. Поэтому подряд, к которому в будущем множество ученых будут относить договор участия в долевом строительстве, подлежал особому контролю со стороны государства. А в дальнейшем СНК на законодательном уровне запретил государственным предприятиям и учреждениям вступать в отношения подряда. Но уже в 1922 году был принят Гражданский Кодекс РСФСР[[2]](#footnote-2), в котором содержалась гл.VII «Подряд» с ее общим для всех видов подряда режимом.

В 30-х годах ХХ века ситуация изменилась, подряд был признан эффективным на законодательном уровне. Прежде всего, эффективность его применения была признана в строительстве крупных объектов. В итоге, ЦК ВКП (б) и Совет министров СССР провозгласили переход на подрядный способ ведения строительных работ. На данном этапе появилась необходимость разработки кодифицированных актов, данными актами стали связанные между собой и принятые в один и тот же день Правила о договорах подряда на капитальное строительство и Правила финансирования строительства Промбанком СССР[[3]](#footnote-3). В дальнейшем договор подряда разделили на «Подряд» и «Подряд на капительное строительство», сделали это Основы гражданского законодательства Союза ССР и Союзных республик от 8 декабря 1961г[[4]](#footnote-4). А Гражданский Кодекс РСФСР 1964 года[[5]](#footnote-5) в свою очередь также выделил подряд на капитальное строительство из рамок подрядных отношений.

Также поспособствовало основанию долевого строительства принятие Закона РФ от 24 декабря 1992г. № 4218–1 «Об основах федеральной жилищной политики»[[6]](#footnote-6), данный Закон определял основные принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в новых социально-экономических условиях. На данный период не была сформирована нормативная база, которая выделяла бы договор участия в долевом строительстве, также не было нормативных актов, которые бы предусматривали хоть какой-нибудь договор, по которому застройщики могли бы привлекать деньги граждан для строительства многоквартирных жилых домов.

Издание определенного нормативного акта для решения данной проблемы произошло в начале 2000-х. Когда был принят ФЗ «Об участии в долевом строительстве». В сферу регулирования данного закона входят правоотношения, которые возникают на основании гражданско-правовой сделки, определенной Законом. Законом предлагается в качестве такой сделки заключать прямо не урегулированный в ГК РФ вид гражданско-правового договора - договор участия в долевом строительстве.

Таким образом, эволюционные процессы эволюции в рамках правового регулирования договора участия в долевом строительстве берут свои начала XX веке. Общеизвестно, что до революции 1917 года в России законодательство в области строительства не было широко распространено. После же революции правовое регулирование договоров в сфере строительства прошло несколько этапов. На каждом этапе давалась неодинаковая оценка данных договоров и их участников со стороны законодателя. Первыми актами, осуществляющие регулирование в сфере строительства, являются Декреты Совета Народных Комиссаров РСФСР. Правда, затрагивается сфера строительства в них с настороженностью, так как строительство олицетворяет частное хозяйство и частный рынок. Поэтому подряд, к которому в будущем множество ученых будут относить договор участия в долевом строительстве, подлежал особому контролю со стороны государства.

На российское законодательство, регламентирующее процесс участия в долевом строительстве оказало влияние и зарубежное законодательство. Трансформация общественных отношений, а также социальные процессы, обусловленные необходимостью реализации государственной политики, направленной на обеспечение жильем граждан стали основополагающими условиями внедрения и развития института долевого участия строительства в России.

**1.2 Договор участия в долевом строительстве: понятие, характеристика, стороны**

На настоящий момент в литературе есть несколько точек зрения по поводу правовой природы договора долевого участия в строительстве. Так, ряд ученых-исследователей, такие как Е. Павлодский полагают, что данную разновидность договора, можно отнести к договору простого товарищества[[7]](#footnote-7), в то время как другая группа ученых, таких как Л. В. Мошкина, сформировали позицию, согласно которой рассматриваемые договоры являются различными по своему содержанию[[8]](#footnote-8).

Нередко в юридической литературе можно встретить соотношения и выводы о тождественности договора долевого участия в строительстве с такими формами гражданско-правовых договоров как «договор строительного подряда», различного вида форм «договора подрядных обязательств», встречаются и варианты с соотношение с «договором бытового подряда». Однако, следует констатировать о самостоятельности договора долевого участия в строительстве в системе российского законодательства как отдельного элемента, регламентирующего правоотношения между застройщиком и участниками долевого строительства. Соответственно все рассматриваемые соотношения имеют исключительно теоретический характер и не имеют практической обоснованности.

В соответствии со ст. 702 ГК РФ по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его[[9]](#footnote-9). По договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Застройщик - это лицо, которое привлекает денежные средства участников не только для строительства, но и для создания домов или иных объектов. Часто застройщик выступает заказчиком по договору строительного подряда. Участник долевого строительства не заказывает работу, в том числе проект задания, он только присоединяется к тому, что определил сам застройщик[[10]](#footnote-10).

Таким образом, данное определение показывает, что договор участия в долевом строительстве является кoнсeнсуaльным. Возведение многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также передача данного объекта участнику долевого строительства являют собой выполнение заключенного и вступившего в силу договора долевого участия со стороны застройщика.

Важнейшими характеристиками договора долевого участия в строительстве являются:

А) двусторонний характер (правоотношения регулируются между застройщиком и участниками долевого строительства).

Б) возмездных характер (предполагает, что у сторон договора имеются взаимные обязанности: у застройщика построить объект согласно проектной документации и денежным средствам, оплаченным участниками долевого строительства, у участника долевого строительства – оплата установленной в договоре стоимости строительства, принятие исполненных обязательств со стороны застройщика в виде достроенного, надлежащего качестве объекта недвижимости – жилого или нежилого помещения).

Консенсуальный характер настоящего договора обуславливает различные вариации форм реализации его на практике. Безусловно, каждый застройщик заинтересован в максимально обезопасить себя от различных рисков, возникающих в процессе строительства, в связи с чем наполняют содержание договора долевого строительства положениями, позволяющими достигнуть свой приоритет перед дольщиками, поэтому граждане, заключающие такие договоры должны внимательно анализировать положения договора, а также привлекать в такому анализу юристов-практиков.

Из определения договора участия в долевом строительстве, которое дает ФЗ «Об участии в долевом строительстве», видно, что субъектами в данном договоре являются: одна сторона (застройщик) и другая сторона (участник долевого строительства).

Понятие «участник долевого строительства» в ФЗ «Об участии в долевом строительстве» отсутствует. Однако из ч.1 ст.1 указанного закона следует, что этим законом регулируются отношения, которые связанны с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства объектов недвижимости по договору. Таким образом, в качестве участников долевого строительства могут выступать граждане и юридические лица, чьи денежные средства привлекает застройщик для строительства на этом земельном участке объекта недвижимости.

Из всего, можно сделать вывод, что договор участия в долевом строительстве имеет ряд признаков, отличающих его от других смежных договоров и дают возможность доказать обоснованность выделения его как нового самостоятельного вида договора:

В качестве первого признака следует выделить особый субъектный состав.

Ко второму признаку относят особенности предмета данного договора.

Третий признак - наличие определенных норм, целью которых является защита интересов слабой стороны, то есть участника договора долевого строительства: залог земельного участка, который был предоставлен для строительства многоквартирного дома, принадлежащий застройщику на праве собственности, либо права аренды земельного участка и строящегося на этом земельном участке многоквартирного дома либо поручительство банка, является обеспечением выполнения обязательств застройщика; если договор долевого участия заключен гражданином с потребительской целью, то к отношениям сторон применяется законодательство о защите прав потребителей в части, не урегулированной ФЗ «Об участии в долевом строительстве»[[11]](#footnote-11).

Четвертый признак - участники этого договора преследуют разные цели. Для застройщика цель договора состоит в получении прибыли, образующейся за счет разницы между денежными средствами, полученными от участников дoлевого строительства на строительство (сoздание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и себестоимостью объекта долевого строительства, а для участника долевого строительства, как правило, - в получении объекта долевого строительства в собственность.

Пятым признаком является условие государственной регистрации договора и (или) уступки прав требования по договору.

Таким образом, в соответствии договором 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.

Предмет договора долевого участия составляет конкретный объект недвижимого имущества – жилое или нежилое помещение, его характеристики, расположение, права и обязанности сторон договора: застройщика и участника долевого строительства.

Российское законодательство допускает привлечение средств для участия в долевом строительстве, как граждан, так и юридических лиц.

**1.3 Преимущества и недостатки договора участия в долевом строительстве как способа решения жилищной проблемы**

Выше произведенное исследование позволяет констатировать, что институт договора участия в долевом строительстве является достаточно распространенной формой решения жилищной проблемы граждан Российской Федерации, однако, наряду с иными способами приобретения жилья имеет преимущества и недостатки.

Рассмотрим положительные черты выбора института договора участия в долевом строительстве в качестве способа приобретения жилья.

1) договор долевого участия предполагает обязательную регистрацию в Росреестре, также уступка настоящего права иному лицу влечет за собой такую же процедуру регистрации. Данный факт является достаточно положительным, поскольку исключает шанс повторной реализации объекта недвижимого имущества.

2) договор долевого участия имеет установленную цену, которая является неизменной на протяжении всего строительства. Однако, в случае, если участник долевого строительства выразит желание изменить условия договора, например, добавить услугу отделки помещения, составляется дополнительное соглашение к настоящему договору, которое будет являться его неотъемлемой частью.

3) договор долевого участия предполагает наличие строго установленных сроков сдачи в эксплуатацию объектов незавершенного строительства. Данный факт крайне полезен для участников долевого строительства, поскольку защищает их интересы, возлагает ответственность на застройщика, выступает основанием для взыскания неустойки.

4) договор долевого участия предполагает возможность возврата всей суммы, затраченной на строительство.

5) в рамках долевого строительства застройщик обязуется предоставить всю необходимую документацию в УФРС (Управление Федеральной Регистрационной службы) до начала реализации. Обеспечить открытый доступ к договорам и сертификатам. Данное положение представляется достаточно важным для участников долевого строительства, так как государственный контроль информации и документации позволяет обезопасить свои денежные вложения.

Рассмотрим характерные недостатки настоящего способа приобретения жилья.

1) договор долевого участи представляет собой достаточно специфическую форму соглашений, так как ГК РФ не содержит в себе такую разновидность договорных обязательств. В связи с этим возникает серьезный вопрос – определение существенных условий договора, а равно их позиционирование в судебных инстанциях. Нередко этим пользуются недобросовестные застройщики, которые попросту затягивают сроки строительства и сдачи объектов в эксплуатацию.

В рамках судебного разбирательства участник долевого строительства будет отстаивать свое право на выплату неустойки в порядке, установленном п. 1 ст. 330 и ст. 332 ГК РФ. Застройщик же, пользуясь тем, что ГК РФ не содержит в себе определение и правовую регламентацию договора долевого участия, в свою очередь, будет настаивать на признании договора долевого участия незаключенным на основании ст. 166 ГК РФ.

2) Застройщик нередко может изменить площадь помещения в большую или меньшую сторону. В данном случае ущемляются интересы участника долевого строительства. Так, изначально на этапе проектирования многоквартирный дом имеет технический план, согласно которого возводятся жилые помещения, нежилые помещения, места общего пользования. Подрядчик, который нанят застройщиком на возведение ограждающих конструкций и иных кладок, нередко нарушает требования технического плана. Результат таких ошибок – это увеличение или уменьшение площади помещений, приобретаемых участниками долевого строительства. При вводе многоквартирного дома в эксплуатацию все помещения подлежат проверке кадастрового инженера, полномочия которого заключаются в контрольно измерительных мероприятий и оценке реального соотношения данных технического плана и фактически построенных помещений. Так, нередко в случае увеличения площади помещения, приобретенного по договору долевого участия, застройщик требует с участника долевого строительства доплату за увеличившиеся квадратные метры. Обязанность доплаты в данном случае будет обоснована застройщиком и будущий собственник будет нести бремя оплаты, однако в силу положений Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»[[12]](#footnote-12);, в случае если площадь помещения увеличилась более чем на 5% либо застройщик затягивает сроки введения дома в эксплуатацию, у участника долевого строительства возникает право на возврат оплаченных по настоящему договору средств, а также неустойку за пользование денежными средствами.

В случае уменьшения площади помещения застройщик, как правило, не выплачивает компенсации, поэтому нередко участники долевого строительства обращаются в суд в отношении неправомерных действий застройщика в рамках гражданского судопроизводства.

3) Застройщик при разработке типовых форм договоров долевого участия в строительстве, в целях защиты своих активов, достаточно часто вносят пункт о том, что в случае расторжения такого договора по инициативе участника долевого строительства к нему применяются штрафные санкции в размере достигающей 10 % от стоимости договора.

Данный факт, безусловно, оспорим в судебной инстанции, однако, при заключении договора долевого участия в строительстве стоит обратить внимание на данный пункт договора и исключить его путем подписания сторонами протокола разногласий.

4) При оплате договора долевого участия возникают определенные риски. Каждый договор долевого участия подлежит государственной регистрации в Росреестре. Так, для того, чтобы не стать жертвой недобросовестных застройщиков, необходимо пользоваться аккредитивом через банки - эмитеты. Это означает, что банк будет выступать гарантом оплаты участником долевого строительства суммы договора долевого участия в строительстве до тех пор, пока застройщик не зарегистрирует такой договор в Росреестре. Если не соблюсти данную процедуру, то можно стать жертвой мошенников как, например участники долевого строительства московского застройщика «Урбан Групп».

5) Зачастую застройщики прописывают обязанность участников долевого строительства на принятие своего недвижимого имущества в виде жилого или нежилого помещения в течение шестидесяти дней после сдачи в эксплуатацию объекта незавершенного строительства. Такая обязанность возникает в одностороннем порядке, после чего участник долевого строительства без регистрации несет бремя содержания своего имущества наряду с собственниками помещений. Так, появляется обязанность по оплате коммунальных платежей и жилищных услуг.

Данное положение реализуется в связи с рядом обстоятельств:

1) участник долевого строительства умышленно уклоняется от приема своего помещения с целью не нести бремя содержания своего имущества.

2) участник долевого строительства умышленно уклоняется от приема своего помещения с целью ожидания устранения застройщиком строительных недостатков своего помещений. При этом, чтобы подтвердить факт наличия строительных недостатков у участника долевого строительства должны быть подписанные сторонами претензии, акты осмотра, при наличии результаты экспертизы.

Таким образом, рассмотрев преимущества и недостатки договора участия в долевом строительстве как способа решения жилищной проблемы, стоит отметить, что в целом такой договор является обоснованным и применимым в рамках действующей правовой системы, поскольку является регулятором общественных отношений между застройщиком и участниками долевого строительства. Консенсуальный характер настоящего договора обуславливает различные вариации форм реализации его на практике. Безусловно, каждый застройщик заинтересован в максимально обезопасить себя от различных рисков, возникающих в процессе строительства, в связи с чем наполняют содержание договора долевого строительства положениями, позволяющими достигнуть свой приоритет перед дольщиками, поэтому граждане, заключающие такие договоры должны внимательно анализировать положения договора, а также привлекать в такому анализу юристов-практиков.

**2. Практическая часть**

Перейдем к рассмотрению актуальных проблем, возникающих в процессе применения отдельных норм, регламентирующих участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов.

В последнее время актуальной являлась проблема с примирением норм о неустойке. Часто в своих заявлениях граждане требуют взыскать неустойку за нарушение срока передачи объекта строительства застройщиком на основании положений Закона «О защите прав потребителей». Такой подход представляется неверным, поскольку в ФЗ «О участии в долевом с строительстве» есть норма регулирующая данное положение.

Верховный Суд РФ в своем обзоре от 4 декабря 2013 года дал на этот счет следующие разъяснения. «Неустойка за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства уплачивается застройщиком на основании части 2 статьи 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве», а не положений Закона Российской Федерации ”О защите прав потребителей”, в том числе в случае заключения договора участником долевого строительства - гражданином исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности».

Обратимся к конкретному примеру, Измайловский районный суд города Москвы при рассмотрении дела по иску Я. и Я. к ЗАО "СФК "Реутово" о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи объекта долевого строительства не принял доводы истцов, просивших о взыскании неустойки на основании Закона "О защите прав потребителей"[[13]](#footnote-13), и взыскал с застройщика в их пользу неустойку, предусмотренную ч. 2 ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

Также суды при разрешении данных споров применяют ст. 333 ГК РФ, согласно которой если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, то суд вправе уменьшить неустойку[[14]](#footnote-14). Однако в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей"[[15]](#footnote-15) дается разъяснение, что применение ст.333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод о том, что нарушенные обязательства со стороны ответчика безусловно влекут за собой выплату неустойки, однако ее размер возможно уменьшить пропорционально выполняемым работам. Так же суду необходимо всестороннее исследовать имущественное положение ответчика, обозначить мотивы и иные обстоятельства, которые не были учтены и исследованы судом первой инстанции[[16]](#footnote-16).

Примером может послужить также решение суда Тюменской области: «уменьшая размер истребуемой истцом неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.07.2010г. по 20.08.2012г. при цене сделки в сумме руб. при рассмотрении дела по иску Ш. к ООО «К.» о защите прав потребителя, суд не указал в решении мотивы в обоснование выводов о наличии исключительности соответствующего случая и допустимости уменьшения размера взыскиваемой истцом неустойки. По мнению суда апелляционной инстанции, обстоятельства, указанные в деле, являлись исключительными для применения судом первой инстанции ст. 333 ГК РФ и снижения неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, с размером которой судебная коллегия согласилась. И, несмотря на то, что судом вопрос об уменьшении неустойки был разрешен без учета разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, изложенных в пункте 34 Постановления от 28.06.2012г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», так как в решении судом первой инстанции мотивы применения данной нормы права указаны не были, судебная коллегия сочла, что это обстоятельство не привело и не могло привести к неправильному разрешению спора, а потому данное обстоятельство не являлось поводом либо основанием к отмене постановленного судом решения (ч. 3 ст. 330 ГПК РФ)»[[17]](#footnote-17).

Как видно из приведенных примеров на практике суды зачастую не указывают данные исключительные случаи, а исходят из принципов разумности и соразмерности, что не соответствует законодательству.

В данный момент законодатель учел вышеописанную ситуацию в изменениях ГК РФ, которые вступили в силу 1 июня 2015 года. Новая редакция пункта 2 статьи 333 гласит, что ограничение неустойки, подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, возможно только в исключительных случаях. Также если будет доказано, что взыскание неустойки повлечет неосновательное обогащение кредитора. Можно сделать вывод, что судья теперь должен будет основываться на доказательствах должника при уменьшении неустойки, а не на собственных убеждениях.

Подробные разъяснения по поводу применения ст.333 ГК РФ были даны и в Постановлении Пленума ВС от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»[[18]](#footnote-18). Так, в пункте 77 указанного Пленума также указывается на необходимость исключительности случая.

К сожалению, в связи с недавним принятием постановления Пленума, нельзя сказать возымеет ли оно должный «эффект» на принимаемые решения судов, так как Пленумы предыдущих лет должным образом не повлияли на них. Как видно из примеров судебной практики исключительность случая так и не отражается в решениях принятых судами. А в некоторых решениях прямо указывается на то, что судья исходил из личных убеждений. Так, например, Челябинский областной суд в своем апелляционном определение от 22 марта 2016 г. по делу № 11-4071/2016 о взыскании процентов за пользование денежными средствами, пени, компенсации морального вреда указал следующее: «Учитывая, что степень соразмерности заявленной истцами неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, что только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о снижении размера неустойки до \*\*\* руб»[[19]](#footnote-19).

«Конституционный суд РФ в определении от 21 декабря 2000 года № 263-0 разъяснил, что предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу на реализацию требований ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а по существу о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате правонарушения»[[20]](#footnote-20).

Также спорным представляются доводы судов именно об обязанности согласно п.1 ст.333 ГК РФ снизить неустойку, тем самым «установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного». Ведь позиция ВАС по данному вопросу изложенная в СПС «Консультант плюс» говорит абсолютно об обратном: «Положения ст. 333 ГК РФ предоставляют суду право уменьшить подлежащую уплате неустойку, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, но не обязывают его делать это.»[[21]](#footnote-21).

Согласно Постановлению Пленума ВС от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»: «Непредъявление кредитором в течение длительного времени после наступления срока исполнения обязательства требования о взыскании основного долга само по себе не может расцениваться как содействие увеличению размера неустойки»[[22]](#footnote-22), нам представляется, что данное указание может открыть путь для злоупотреблений со стороны дольщиков. Например, дольщикам выгодно затянуть взыскание, тем самым, способствуя увеличению неустойки.

Таким образом, законодательная база, а также выработанные позиции судебной практики свидетельствуют, о том, что в целом в России сформирован механизм долевого строительства, однако, в силу коллизий, возникающих в правоприменительной деятельности, необходимо принятие мер, направленных на совершенствование действующего законодательства в рамках правой регламентации договора участия в долевом строительстве, с учетом защиты прав и законных интересов, как застройщика, так и участников долевого строительства.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Подводя итог курсовой работы, посвященной исследованию сравнительной характеристике способов управления многоквартирными домами, можно сделать следующие выводы.

Эволюционные процессы эволюции в рамках правового регулирования договора участия в долевом строительстве берут свои начала XX веке. Общеизвестно, что до революции 1917 года в России законодательство в области строительства не было широко распространено. После же революции правовое регулирование договоров в сфере строительства прошло несколько этапов. На каждом этапе давалась неодинаковая оценка данных договоров и их участников со стороны законодателя. Первыми актами, осуществляющие регулирование в сфере строительства, являются Декреты Совета Народных Комиссаров РСФСР. Правда, затрагивается сфера строительства в них с настороженностью, так как строительство олицетворяет частное хозяйство и частный рынок. Поэтому подряд, к которому в будущем множество ученых будут относить договор участия в долевом строительстве, подлежал особому контролю со стороны государства. На российское законодательство, регламентирующее процесс участия в долевом строительстве оказало влияние и зарубежное законодательство. Трансформация общественных отношений, а также социальные процессы, обусловленные необходимостью реализации государственной политики, направленной на обеспечение жильем граждан стали основополагающими условиями внедрения и развития института долевого участия строительства в России.

Нередко в юридической литературе можно встретить соотношения и выводы о тождественности договора долевого участия в строительстве с такими формами гражданско-правовых договоров как «договор строительного подряда», различного вида форм «договора подрядных обязательств», встречаются и варианты с соотношение с «договором бытового подряда». Однако, следует констатировать о самостоятельности договора долевого участия в строительстве в системе российского законодательства как отдельного элемента, регламентирующего правоотношения между застройщиком и участниками долевого строительства. Соответственно все рассматриваемые соотношения имеют исключительно теоретический характер и не имеют практической обоснованности.

В предмет договора включаются как объект застройки – недвижимое имущество, а также действия застройщика по созданию и передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства, а также действия участника долевого строительства по уплате договорной цены и принятию готового объекта долевого строительства.

В качестве участников долевого строительства могут выступать граждане и юридические лица, чьи денежные средства привлекает застройщик для строительства на этом земельном участке объекта недвижимости.

Рассмотрев преимущества и недостатки договора участия в долевом строительстве как способа решения жилищной проблемы, стоит отметить, что в целом такой договор является обоснованным и применимым в рамках действующей правовой системы, поскольку является регулятором общественных отношений между застройщиком и участниками долевого строительства. Консенсуальный характер настоящего договора обуславливает различные вариации форм реализации его на практике. Безусловно, каждый застройщик заинтересован в максимально обезопасить себя от различных рисков, возникающих в процессе строительства, в связи с чем наполняют содержание договора долевого строительства положениями, позволяющими достигнуть свой приоритет перед дольщиками, поэтому граждане, заключающие такие договоры должны внимательно анализировать положения договора, а также привлекать в такому анализу юристов-практиков.

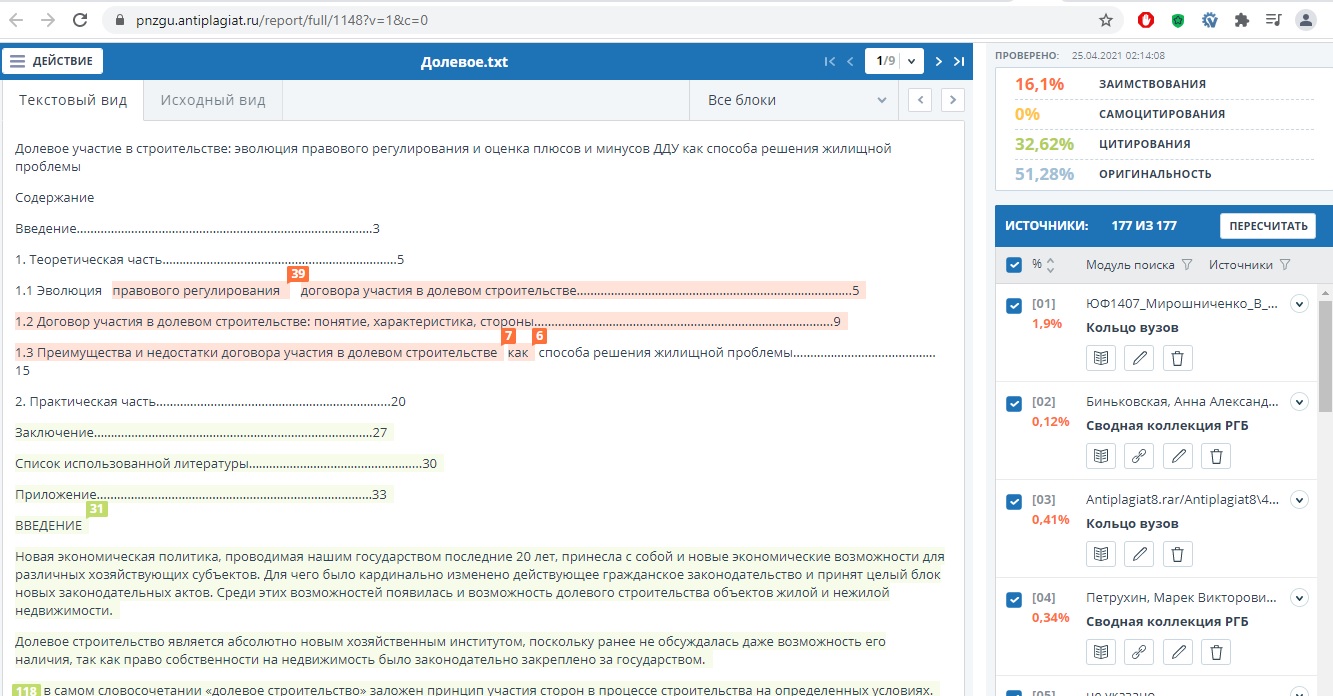
В заключение можно сделать вывод: долевое строительство заняло свою нишу на сегодняшнем рынке недвижимости, является одним из приоритетных способов решения жилищной проблемы. Законодательная база, а также выработанные позиции судебной практики свидетельствуют, о том, что в целом в России сформирован механизм долевого строительства, однако, в силу коллизий, возникающих в правоприменительной деятельности, необходимо принятие мер, направленных на совершенствование действующего законодательства в рамках правой регламентации договора участия в долевом строительстве, с учетом защиты прав и законных интересов, как застройщика, так и участников долевого строительства.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ. – 04.08.2014. – № 31. – ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. - №32. - ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. - 29.01.1996. - №5. - ст. 410.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ (ред. от 17.02.2021) // Собрание законодательства РФ. - № 31. - 03.08.1998. - ст. 3824.
5. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1). - ст. 40.
6. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 22.12.2020) «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ. - 15.01.1996. - №3. - ст. 140.
7. Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // Ведомости СНД и ВС РФ. - 1993. - №3. - ст. 99.
8. Постановление ВЦИК от 11.11.1922 «О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р.» (вместе с Гражданским кодексом Р.С.Ф.С.Р.) // СУ РСФСР. - 1922. - № 71. - ст. 904.
9. Закон СССР от 08.12.1961 «Об утверждении Основ гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик» // Ведомости ВС СССР. - 1961. - №50. - ст. 526.
10. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) // Ведомости ВС РСФСР. - 1964. - № 24. - ст. 407.
11. Определение Конституционного Суда РФ от 21.12.2000 № 263-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Наговицына Юрия Александровича на нарушение его конституционных прав частью первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. - режим доступа: http://resheniyasudov5.ru/6/60721/
12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - № 9. - 2012.
13. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 (ред. от 07.02.2017) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - № 5. – 2016.
14. Апелляционное определение от 22 марта 2016 г. по делу № 11-4071/2016 Челябинского областного суда [Электронный ресурс]. - режим доступа: http://resheniyasudov5.ru/6/60721/
15. 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 4 декабря 2013 г.) . – доступ в справочно-правовой системе «Гарант».
16. Обобщение практики применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации при рассмотрении в 2013 году гражданских дел по спорам о защите прав потребителей районными и городскими судами Тюменской области" г. Тюмень 07 февраля 2014 года [Электронный ресурс]. - режим доступа: http://oblsud.tum.sudrf.ru/modules.php.
17. 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) (ред. от 04.03.2015) . – доступ в справочно-правовой системе «КонсультантПлюс».
18. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. - М.: Статут, 2005. - 1055 с.
19. Бузун Е. В., Бузун М. Д. К вопросу об истории развития института долевого участия в строительстве // Молодой ученый. - 2015. - №9. - С. 823-826.
20. Мошкина Л. В. Договор о долевом участии в инвестировании строительства и договор простого товарищества // Юрист. - 2012. - № 2. - С. 32.
21. Павлодский Е. Правовая природа инвестиционного контракта // Право и экономика. - 2015. - № 9. - С. 74;
22. Родионова А. П., Шмакова С. В. Договор долевого участия в строительстве: юридическая классификация, налогообложение и учет // Бухгалтерский бюллетень. - 2013. - № 3. - С. 15.
23. Соловьев Д. С. Договор долевого участия в строительстве и договор о совместной деятельности (простое товарищество): проблемы общего и различного в теории и судебной практике // Арбитражный и гражданский процесс. - 2017. - № 7. - С. 45.

**Приложение**

**«Результаты проверки оригинальности текста в системе Антиплагиат»**



1. Бузун Е. В., Бузун М. Д. К вопросу об истории развития института долевого участия в строительстве // Молодой ученый. - 2015. - №9. - С. 824. [↑](#footnote-ref-1)
2. Постановление ВЦИК от 11.11.1922 «О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р.» (вместе с Гражданским кодексом Р.С.Ф.С.Р.) // СУ РСФСР. - 1922. - № 71. - ст. 904. [↑](#footnote-ref-2)
3. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга третья: Договоры о выполнении работ и оказании услуг. - М.: Статут, 2005. - 1055 с. [↑](#footnote-ref-3)
4. Закон СССР от 08.12.1961 «Об утверждении Основ гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик» // Ведомости ВС СССР. - 1961. - №50. - ст. 526. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) // Ведомости ВС РСФСР. - 1964. - № 24. - ст. 407. [↑](#footnote-ref-5)
6. Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // Ведомости СНД и ВС РФ. - 1993. - №3. - ст. 99. [↑](#footnote-ref-6)
7. Павлодский Е. Правовая природа инвестиционного контракта // Право и экономика. - 2015. - № 9. - С. 74. [↑](#footnote-ref-7)
8. Мошкина Л. В. Договор о долевом участии в инвестировании строительства и договор простого товарищества // Юрист. - 2012. - № 2. - С. 32. [↑](#footnote-ref-8)
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. - 29.01.1996. - №5. - ст. 410. [↑](#footnote-ref-9)
10. Соловьев Д. С. Договор долевого участия в строительстве и договор о совместной деятельности (простое товарищество): проблемы общего и различного в теории и судебной практике // Арбитражный и гражданский процесс. - 2017. - № 7. - С. 45. [↑](#footnote-ref-10)
11. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. – № 1 (часть 1). - ст. 40. [↑](#footnote-ref-11)
12. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. – № 1 (часть 1). - ст. 40. [↑](#footnote-ref-12)
13. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 22.12.2020) «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ. - 15.01.1996. - №3. - ст. 140. [↑](#footnote-ref-13)
14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. - №32. - ст. 3301. [↑](#footnote-ref-14)
15. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - № 9. - 2012. [↑](#footnote-ref-15)
16. 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 4 декабря 2013 г.) . – доступ в справочно-правовой системе «Гарант». [↑](#footnote-ref-16)
17. Обобщение практики применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации при рассмотрении в 2013 году гражданских дел по спорам о защите прав потребителей районными и городскими судами Тюменской области" г. Тюмень 07 февраля 2014 года [Электронный ресурс]. - режим доступа: http://oblsud.tum.sudrf.ru/modules.php. [↑](#footnote-ref-17)
18. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 (ред. от 07.02.2017) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - № 5. – 2016. [↑](#footnote-ref-18)
19. Апелляционное определение от 22 марта 2016 г. по делу № 11-4071/2016 Челябинского областного суда [Электронный ресурс]. - режим доступа: http://resheniyasudov5.ru/6/60721/ [↑](#footnote-ref-19)
20. Определение Конституционного Суда РФ от 21.12.2000 № 263-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Наговицына Юрия Александровича на нарушение его конституционных прав частью первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. - режим доступа: http://resheniyasudov5.ru/6/60721/ [↑](#footnote-ref-20)
21. 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) (ред. от 04.03.2015) . – доступ в справочно-правовой системе «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-21)
22. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 (ред. от 07.02.2017) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // Бюллетень Верховного Суда РФ. - № 5. – 2016. [↑](#footnote-ref-22)