

Введение

Актуальность темы диссертационного исследования. Социально-экономические преобразования в Российской Федерации в 90-х гг. минувшего столетия, неготовность народного хозяйства и многих его отраслей функционировать в новых финансово-экономических условиях привели к неспособности государства удовлетворять многие жизненно-важные потребности людей, повышать их материальное благосостояние. Основным наиболее острым вопросом значительного количества населения страны оставалась проблема улучшения жилищных условий. Отсутствие бюджетного финансирования в строительной сфере повлекло за собой разрушение государственной системы жилищного строительства. Из-под опеки государства, в результате приватизации, было выведено большинство предприятий строительной индустрии. Объемы строительных работ значительно сократились, а в некоторых регионах практически сошли на нет. Возникла ситуация, когда государство было не в состоянии решить жилищный вопрос. В то же время находящийся в стадии становления частный сектор в строительной сфере был готов удовлетворять потребности граждан и юридических лиц в строительстве путем инвестирования последними его деятельности. В свою очередь, граждане и юридические лица были согласны финансировать строительную деятельность застройщика под обещание в будущем получить квартиру в построенных домах, то есть купить квартиру «на стадии котлована». С экономической точки зрения, разница в стоимости квартир при покупке готового жилья в сравнении с приобретением квартир путем вступления в инвестиционные отношения привлекала инвесторов. Отсутствие специального правового регулирования и единства судебной практики в части применения к данным отношениям Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 года № 2300-1 было выгодно для застройщиков.

Формирующиеся гражданско- правовые отношения по долевому участию в строительстве жилья и складывающаяся судебная практика при разрешении споров в данной сфере, свидетельствовала об ущемлении прав инвесторов (участников долевого строительства).

В практике арбитражных судов и судов общей юрисдикции указанные инвестиционные договоры имели различные наименования. Проведя правовой анализ исследованных разноименных договоров, суды приходили к выводу, что данные договоры имеют общую сущность. Их сущность состояла в том, что физические или юридические лица, как правило, называемые- «дольщики» или «инвесторы», передавали денежные средства в пользу другого юридического лица (обычно оно именовалось инвестиционной компанией или инвестиционно- строительной компанией), которое за счет полученных средств обязывалось обеспечить строительство определенного объекта недвижимости (самостоятельно либо с помощью третьих лиц) и после окончания строительства этого объекта было обязано передать дольщикам право собственности на часть этого объекта в соответствии с долей, предусмотренной в договоре.

Несмотря на то, что сущность данных договоров была однотипной, в правоприменительной деятельности инвестиционные договоры в сфере капитального строительства находили различное толкование, тем самым, подчиняясь правовому регулированию того или иного вида договора. Отсутствие единообразия судебной практики, борьба с двойными продажами и недобросовестными застройщиками, стремление законодателя защитить слабую сторону, граждан-потребителей, в данных правоотношениях и обеспечить применение законодательства о защите прав потребителей к отношениям по долевому участию в строительстве, явились одними из главных предпосылок для разработки и принятия Федерального

закона «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 (далее Закон об участии в долевом строительстве, Закон).

Введение Закона об участии в долевом строительстве в действие позволило устранить пробелы в правовом регулировании, которые требовали регламентации на законодательном уровне. Несмотря уже практически на восьмилетнее существование и действие Закона, вопросы, связанные с правовой природой договора, способах определения существенных условий, правовом статусе участников договора, остаются актуальными, поскольку изначально нормы Закона были сформулированы без тщательного анализа правовой природы и юридической квалификации данных правоотношений.

Также следует отметить тот факт, что установление в Законе об участии в долевом строительстве способов обеспечения исполнения обязательств, видов гражданско-правовой ответственности и мер защиты не позволило надлежащим образом защитить права участников долевого строительства.

1. На сегодняшний день залог, как способ обеспечения исполнения обязательств по договору об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (далее договор об участии в долевом строительстве), является недействующим. Суды отказывают

в обращении взыскания на предмет залога одному из залогодержателей, поскольку обращение взыскания на имущество в пользу одного из

залогодержателей (участника долевого строительства) может ущемить права других залогодержателей (участников долевого строительства).

2. Требования, предъявляемые Постановлением Правительства РФ от 21 апреля 2006г. № 233 к размеру собственных средств застройщиков не покрывают убытки, которые могут понести участники долевого строительства в случае нарушения обязательств со стороны застройщика. Небольшой размер уставного капитала, а также ограничение размера ответственности учредителей, которые отвечают за результаты деятельности общества в пределах своего вклада в уставный капитал, не позволяют удовлетворить требования участников долевого строительства.

3. В случае введения в отношении застройщика процедуры банкротства участники долевого строительства, имеющие по отношению к застройщику требования о передаче нежилых помещений, не могут быть включены в реестр требований кредиторов. Соответственно, обязательства застройщика перед участниками долевого строительства с имущественными требованиями о передаче нежилых помещений при ликвидации организации в порядке ст. 419 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) будут прекращены. В свою очередь, будут прекращены и все производные (дополнительные) обязательства ликвидированного должника, в том числе залог земельного участка и объекта недвижимости.

В Российской Федерации в 2012г. насчитывается более 960 проблемных домов и 95 689 тысяч участников долевого строительства пострадавших от действий неблагонадежных застройщиков, которые не смогли получить ни денежной компенсации, ни квартир.¹

Отсутствие эффективных способов правовой защиты явилось основанием для рассмотрения данного вопроса в диссертационном исследовании и разработки альтернативных мер защиты прав участников долевого строительства, в частности при банкротстве застройщика.

Степень разработанности темы. Большинство научных работ, написанных до введения в действие Закона об участии в долевом строительстве и после было посвящено исследованию правовой природы, квалификации договора об участии в долевом строительстве. Исследованиями в данной области занимались Александрова М., Арапова Т., Бобровникова М.А., Бублик В., Горбачев С.Г., Камфер Ю., Козлова Е., Литовкина В.Н., Мошкина Л.Н., Савельев А.Б., Свирин Ю., Сидоров А.А., Суханова Е.А., Трапезников В.А.,

URL: <http://er.sh/news/2012/2/10/hinshtejn-kazhdyj-vnesennyj-dolshikom-rubl-dolzhen-byt-zashishen>. Дата обращения 10 февраля 2012г.