

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРАВО



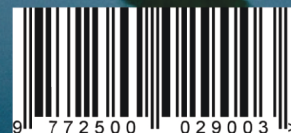
юристы  
издательская группа

#4

2020



ISSN 2500 - 0292



# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРАВО

Учредитель: Издательская группа «Юрист»

№ 4/2020

## АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

**Боев А.С.** К вопросу об обратной силе градостроительного законодательства ..... 3

**Васильев С.А., Моцная Ю.Н.**  
Особенности соотношения властных полномочий между Российской Федерацией и органами власти субъектов Федерации по вопросам совместного ведения с позиции основ конституционно-правового регулирования ..... 7

## ГОРОДСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И ХОЗЯЙСТВО

**Ягофарова И.А.** Договор участия в долевом строительстве: особенности правового регулирования ..... 12

## ФИЛОСОФИЯ ГОРОДА

**Грищенко В.В.** Возникновение и развитие малых городов в советский период: историко-правовые аспекты ..... 17

**Латфуллин Г.Р., Смирнова В.Г.**  
Управление человеческими ресурсами — основная концепция развития науки и практики городского управления и самоуправления ..... 22

**Соколова С.В.** Географический аспект современной урбанизации ..... 26

**Таболин В.В.** Понятие «город» с позиции юридической урбанографии ..... 31

## БЕЗОПАСНЫЙ ГОРОД

**Капитонова Е.А.** Ребенок в городе: правовые аспекты ..... 36

**Снежко О.А.** Безопасность личности в эпоху цифровизации общегородской среды ..... 40

## ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ОСНОВА ГОРОДА

**Дементьев А.Н., Дементьев Ф.А.**  
Пробелы в установлении административно-правового статуса населенных пунктов для целей территориального планирования ..... 45

Зарегистрировано в Федеральной службе по надзору в сфере массовых коммуникаций, связи и охраны культурного наследия. ПИ № ФС77-54882 от 26 июля 2013 г.

Журнал выходит с 2016 г. Издаётся два раза в полугодие.

**ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР ЖУРНАЛА:**  
**Таболин Владимир Викторович,**  
доктор юридических наук, профессор.

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ РЕДАКЦИОННОГО СОВЕТА:**  
**Сперанский Олег Вадимович,**  
кандидат юридических наук.

**РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ:**  
**Аббасов Ибад Мусаевич,**  
доктор экономических наук, профессор (Азербайджан);

**Аминов Давид Исакович,**  
доктор юридических наук, профессор;

**Анисимов Валерий Филиппович,**  
доктор юридических наук, доцент;

**Астафичев Павел Александрович,**  
доктор юридических наук, профессор;

**Волох Владимир Александрович,**  
доктор политических наук, доцент;

**Глушков Александр Иванович,**  
доктор юридических наук, профессор;

**Грищенко Леонид Леонидович,**  
доктор юридических наук, профессор;

**Зубарев Сергей Михайлович,**  
доктор юридических наук, профессор;

**Коваль Владимир Николаевич,**  
доктор юридических наук;

**Ларичев Александр Алексеевич,**  
доктор юридических наук, доцент;

**Латфуллин Габдельхат Рашидович,**  
доктор экономических наук, профессор;

**Леена Лехтинен,**  
доктор экономических наук, кандидат юридических наук (Финляндия);

**Мархгейм Марина Васильевна,**  
доктор юридических наук, профессор;

**Мышко Федор Георгиевич,**  
доктор юридических наук, доцент;

**Рагулина Юлия Вячеславовна,**  
доктор экономических наук, профессор;

**Расихина Лариса Федоровна,**  
кандидат экономических наук, доцент;

**Николя Руйе,**  
адвокат, профессор (Швейцария);

**Упоров Иван Владимирович,**  
доктор исторических наук, кандидат юридических наук, профессор;

**Шомина Елена Сергеевна,**  
доктор политических наук, ординарный профессор.

## РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ:

**Забелина Елена Павловна,**  
кандидат юридических наук;

**Касаткина Светлана Сергеевна,**  
кандидат философских наук, доцент;

**Мартынова Светлана Эдуардовна,**  
кандидат филологических наук, доцент;

**Милькина Ирина Владимировна,**  
кандидат экономических наук, доцент;

**Некрасов Сергей Иванович,**  
кандидат юридических наук, профессор;

**Снежко Олег Анатольевич,**  
кандидат юридических наук, доцент.

## ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР ИГ «ЮРИСТ»:

Гриб В.В., д.ю.н., профессор, чл.-корр. РАО, заслуженный юрист РФ

## ЗАМЕСТИТЕЛИ ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА ИГ «ЮРИСТ»:

Бабкин А.И.,  
Белых В.С.,  
Ренов Э.Н.,  
Платонова О.Ф.,  
Трунцевский Ю.В.

## РЕДАКЦИЯ:

Лаптева Е.А., Климова К.М.

## НАУЧНОЕ РЕДАКТИРОВАНИЕ И КОРРЕКТУРА:

Швечкова О.А., к.ю.н.

## ЦЕНТР РЕДАКЦИОННОЙ ПОДПИСКИ:

Тел./ф.: (495) 617-18-88.  
(многоканальный).  
E-mail: podpiska@lawinfo.ru  
Телефон редакции:  
(495) 953-91-08.

## АДРЕС ИЗДАТЕЛЬСТВА/ РЕДАКЦИИ:

115035, г. Москва,  
Космодамианская наб.,  
д. 26/55, стр. 7.  
E-mail для авторов:  
avtor@lawinfo.ru  
Плата с авторов за публикацию статей не взимается.

## ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ:

«Объединенный каталог. Пресса России» — 93625.  
Подписка на [www.lawinfo.ru](http://www.lawinfo.ru)

Номер подписан в печать: 18.11.2020.  
Номер вышел в свет: 26.11.2020.

Отпечатано в типографии «Национальная полиграфическая группа». 248031, г. Калуга, ул. Светлая, д. 2.  
Тел.: (4842) 70-03-37.  
ISSN 2500-0292  
Формат 60x90/8. Печать офсетная.  
Физ. печ. л. 5,0. Усл. печ. л. 5,0.  
Общий тираж 1000 экз.  
Цена свободная.

# TOWN-PLANNING LAW

Founder: Jurist Publishing Group

No. 4/2020

## RELEVANT ISSUES OF LEGAL REGULATION IN THE CONSTRUCTION SECTOR

**Boev A.S.** On the Retroactive Force of Urban Development Laws .... 3

**Vasilyev S.A., Motsnaya Yu.N.** Peculiarities of the Correlation Between Official Powers of the Russian Federation and Government Agencies of Constituent Entities of the Russian Federation on Joint Jurisdiction Issues from the Standpoint of Fundamentals of the Constitutional Law Regulation ..... 7

## URBAN DEVELOPMENT AND ECONOMY

**Yagofarova I.A.** A Shared Construction Agreement: Peculiarities of the Legal Regulation ..... 12

## URBAN PHILOSOPHY

**Grischenko V.V.** The Origination and Development of Towns in the Soviet Period: Historical and Legal Aspects ..... 17

**Latfullin G.R., Smirnova V.G.** Human Resource Management: The Key Concept of the Development of Science and Practice of Municipal Government and Self-Government ..... 22

**Sokolova S.V.** The Geographical Aspect of Modern Urbanization ..... 26

**Tabolin V.V.** The City Concept from the Legal Urbanology Standpoint ..... 31

## SAFE CITY

**Kapitonova E.A.** A Child in a City: Legal Aspects ..... 36

**Snezhko O.A.** Security of an Individual in the Municipal Environment Digitalization Epoch ..... 40

## TERRITORIAL BASIS OF A CITY

**Dementyev A.N., Dementyev F.A.** Gaps in the Establishment of the Administrative Law Status of Inhabited Localities for Territorial Planning Purposes ..... 45

Registered in the Federal service for supervision in the sphere of mass communications, communications and protection of cultural heritage. PI No. FC77-54882 of July 26, 2013. Published since 2016. Published twice half-yearly.

### EDITOR IN CHIEF OF THE JOURNAL:

**Tabolin Vladimir V.,** LL.D., Professor.

### CHAIRMAN OF THE EDITORIAL BOARD:

**Speranskiy Oleg V.,** PhD (Law).

### EDITORIAL BOARD:

**Abbasov Ibad M.,** LL.D., Professor (Azerbaijan);

**Anisimov Valeriy F.,** LL.D., Associate Professor;

**Astafichev Pavel A.,** LL.D., Professor;

**Volokh Vladimir A.,** Doctor of Political Sciences, Associate Professor;

**Glushkov Aleksandr I.,** LL.D., Professor;

**Grischenko Leonid L.,** LL.D., Professor;

**Zubarev Sergey M.,** LL.D., Professor;

**Koval Vladimir N.,** LL.D.;

**Larichev Aleksandr A.,** LL.D., Associate Professor;

**Latfullin Gabelakhat R.,** Doctor of Economic Sciences, Professor;

**Leena Lehtinen,** D. Sc (Business Adm.), Lic Laws (Finland);

**Markhgeym Marina V.,** LL.D., Professor;

**Myshko Fedor G.,** LL.D., Associate Professor;

**Ragulina Yulia V.,** Doctor of Economic Sciences, Professor;

**Rasikhina Larisa F.,** PhD in Economic Sciences, Associate Professor;

**Nicolas Rouillet,** Lawyer, Professor (Switzerland);

**Uporov Ivan V.,** Doctor of Historical Sciences, PhD (Law), Professor;

**Shomina Elena S.,** Doctor of Political Sciences, Full Professor.

### THE EDITORIAL STAFF:

**Zabelina Elena P.,** PhD (Law);

**Kasatkina Svetlana S.,** PhD in Philosophical Sciences, Associate Professor;

**Martynova Svetlana E.,** PhD in Philosophical Sciences, Associate Professor;

**Milkina Irina V.,** PhD in Economic Sciences, Associate Professor;

**Nekrasov Sergey I.,** PhD (Law), Professor;

**Snezhko Oleg A.,** PhD (Law), Associate Professor.

### EDITOR IN CHIEF OF JURIST PUBLISHING GROUP:

Grib V.V., LL.D., professor, corresponding member of the RAE, Honored Lawyer of the RF

### DEPUTY EDITOR IN CHIEF OF JURIST PUBLISHING GROUP:

Babkin A.I., Bely'kh V.S., Renov E' N., Platonova O.F., Truntsevskij Yu.V.

### EDITORIAL OFFICE:

Lapteva E.A., Klimova K.M.

### SCIENTIFIC EDITING AND PROOFREADING:

Shvechkova O.A., PhD (Law)

### CENTER EDITORIAL SUBSCRIPTIONS:

Tel.: (495) 617-18-88 (multichannel). E-mail: podpiska@lawinfo.ru Tel.: (495) 953-91-08.

### CORRESPONDENCE ADDRESS:

Bldg. 7, 26/55, Kosmodamianskaya Emb., 115035, Moscow.

E-mail: avtor@lawinfo.ru

Authors shall not pay for publication of their articles.

### SUBSCRIPTION IN RUSSIA:

Unified Catalogue. Russian Press – 93625 www.lawinfo.ru Passed for printing 18.11.2020. Published 26.11.2020.

Printed by National Polygraphic Group Ltd. Bldg. 2, street Svetlaya, Kaluga, 248031. Tel.: (4842) 70-03-37. ISSN 2500-0292

Size 60x90/8. Offset Printing. Offset paper № 1. Printer's sheet 5,0. Conventional printed sheet 5,0. Circulation 1000 copies. Free market price.



# Договор участия в долевом строительстве: особенности правового регулирования

**Ягофарова Инна Андреевна,**  
доцент кафедры гражданского права и процесса  
Международного юридического института,  
кандидат юридических наук

zidilina-inna@yandex.ru

В статье проведен анализ правового регулирования долевого строительства в Российской Федерации, выявлены его особенности. Приведена правовая характеристика договора участия в долевом строительстве, его существенных условий. Поддерживается позиция о необходимости внесения изменений в действующее законодательство с целью закрепления понятия «участник долевого строительства». Исследованы требования, предъявляемые к застройщикам.

Поскольку законодательство в сфере долевого строительства подвержено систематическому реформированию, особое внимание уделено новым правовым институтам. Так, с 1 июля 2019 г. стало обязательным условие об использовании застройщиком счета эскроу для привлечения денежных средств участников долевого строительства. Анализ правовых норм позволил выявить особенности правового статуса счета эскроу. Обоснован вывод о том, что счет эскроу является в первую очередь способом защиты прав дольщиков.

**Ключевые слова:** договор участия в долевом строительстве, застройщик, участник долевого строительства, защита прав дольщиков, счет эскроу.

## A Shared Construction Agreement: Peculiarities of the Legal Regulation

**Yagofarova Inna A.**  
Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure of the International Law Institute  
PhD (Law)

The article analyzes the legal regulation of shared-equity construction in the Russian Federation and identifies its features. The legal characteristics of the contract of participation in shared-equity construction and its essential conditions are given. The position on the need to make changes to the current legislation in order to consolidate the concept of “participant in shared construction” is supported. The requirements for developers are investigated.

Since the legislation in the field of shared-equity construction is subject to systematic reform, special attention is paid to new legal institutions. So, from July 1, 2019, it became mandatory for the developer to use the escrow account to attract funds from participants in shared construction. The analysis of legal norms allowed us to identify the features of the legal status of the escrow account. The conclusion that the escrow account is primarily a way to protect the rights of shareholders is substantiated.

**Keywords:** contract of participation in shared construction, developer, participant in shared construction, protection of the rights of shareholders; escrow account.

Законодательство Российской Федерации в области долевого строительства является одним из самых проблемных и представлено многочисленными правовыми актами, центральное место среди которых занимает Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>1</sup> (далее — Федеральный закон № 214-ФЗ).

Особенностью правового регулирования долевого строительства в России является непрерывный характер реформирования названного закона. Так, за период с 2008 по 2019 г. изменения в него вносились ежегодно, причем только в 2018 г. — четыре раза, а в 2016 г. и в 2017 г. — трижды.

Это вызвано стремлением государства решить проблему обманутых дольщиков, которая к 2010–2015 годам стала одной из главных и приобрела характер социальной проблемы. Как отмечает А.Р. Кирсанов, в сентябре 2015 г. в Московской области насчитывалось 37 проблемных объектов (6 529 дольщиков)<sup>2</sup>. В результате проведенных в 2016–2017 годах реформ большинство поправок были направлены на борьбу с мошенничеством застройщиков.

Следующей особенностью является большое число отсылочных и бланкетных норм в Федеральном законе № 214-ФЗ. Следует согласиться с В.В. Губиной и Е.Э. Миловановой в том, что «чрезмерная отсылочность лишает читателя возможности без помощи юриста прочесть и надлежащим образом понять содержание нормативного правового акта, юристам без детального сопоставления содержания норм в

<sup>1</sup> Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 13.07.2020) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40 ; 2019, № 26. Ст. 3317.

<sup>2</sup> Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6. С. 64–74.

цепочке отсылки бывает сложно понять волю законодателя»<sup>3</sup>. Помимо этого, нормы закона имеют крайне сложную структуру, одновременно содержат несколько причастных и (или) деепричастных оборотов, что лишает возможности с первого прочтения понять суть нормы.

Актуальной задачей науки гражданского права является изучение законодательства в сфере долевого строительства с целью выявления проблем правового регулирования и путей их решения.

В теории гражданского права существуют различные точки зрения относительно того, к какому виду отнести договор участия в долевом строительстве. Так, например, О.Л. Капица в рамках диссертационного исследования обосновывает позицию, согласно которой рассматриваемый договор «по своей юридической природе... является ... договором бытового строительного подряда»<sup>4</sup>. М.В. Петрухин, изучая признаки договора долевого участия, полагает, что он относится к группе договоров на выполнение работ<sup>5</sup>. Как отмечает Пушкина А.В.<sup>6</sup>, на сегодняшний день большинство ученых приходят к выводу о том, что договор участия в долевом строительстве является самостоятельным видом договора.

Начинать изучение его правовой природы следует с анализа статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ, согласно которой одна сторона (застройщик) обязуется в установленный срок своими силами либо с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов он передает объект второй стороне договора — участнику долевого строительства, который обязан уплатить цену договора и принять объект долевого строительства.

Под объектом долевого строительства понимаются не только жилое или нежилое помещение, но и машино-место, которые передаются дольщику исключительно после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Пробелом в правовом регулировании долевого строительства стоит признать отсутствие в законодательстве определения такого ключевого и важного понятия, как «участник долевого строительства». Следует согласиться с А. Хамовым в том, что ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ следует дополнить п. 3, где необходимо закрепить понятие «участник долевого строительства»<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> Губина В.В., Миловидова Е.Э. Реформа долевого строительства — правовой анализ эффективности // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 10. С. 44–51; № 11. С. 60–77.

<sup>4</sup> Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2005. С. 6.

<sup>5</sup> Петрухин М.В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. 180 с.

<sup>6</sup> Пушкина А.В. Эволюция защиты прав участников долевого строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 3. С. 86–95.

<sup>7</sup> Хамов А.Ю. Особенности правового статуса и классификация участников долевого строительства // Предпринимательское право. 2016. № 4. С. 36–43.

Застройщик считается исполнившим свои обязательства с момента подписания сторонами передаточного акта, а участник долевого строительства — с момента оплаты цены договора и подписания акта.

Обязательность письменной формы договора и его государственной регистрации четко прописана законодателем<sup>8</sup>. Следует согласиться с Е.Х. Акчулпановой в том, что это необходимо для предотвращения нарушений прав дольщиков, поскольку «при осуществлении государственной регистрации проводится проверка полномочий застройщика привлечь денежные средства»<sup>9</sup>.

В соответствии с ч. 4 ст. 4 рассматриваемого закона обязательными условиями договора долевого участия являются:

1) определение конкретного объекта долевого строительства;

2) срок передачи недвижимости. По общему правилу передача недвижимости должна состояться не позднее обусловленного договором срока, который должен быть единым для всех дольщиков одного многоквартирного дома в целом либо блок-секции, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования. Важно, что законодатель отдельно предусмотрел ответственность за нарушение срока в виде уплаты неустойки (пени). Если строительство затягивается, застройщик обязан уведомить дольщиков и предложить им изменение договора;

3) цена договора, сроки и порядок ее уплаты (цену допустимо определять в том числе как произведение цены единицы общей площади помещения и соответствующей общей площади либо площади объекта долевого строительства);

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства. К ним относятся: 1) уплата отчислений (взносов) в компенсационный фонд; 2) размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

В тех случаях, когда средства дольщиков идут на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, уплату процентов по целевым кредитам/займам, договор долевого участия приобретает дополнительно иные существенные условия.

Процедура передачи объекта долевого строительства регламентирована ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Такая передача оформляется специальным документом — передаточным актом либо иным документом, подписываемым сторонами (в нем обязательно указываются дата передачи, основные характеристики помещения, иная информация).

Важно, что передавать объект строительства можно не ранее чем после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (иного объекта).

<sup>8</sup> См.: ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ.

<sup>9</sup> Акчулпанова Е.Х. Правовое регулирование договора участия в долевом строительстве : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2006. С. 11.

Отдельно следует остановиться на порядке расторжения договора.

Дольщикам предоставлено право на расторжение договора в одностороннем порядке в следующих случаях: 1) если застройщик не передает объект долевого строительства в срок, превышающий закрепленный договором на два месяца; 2) если застройщик не исполняет свои обязанности в случаях, когда характеристики построенного объекта отступают от условий договора либо обязательных требований, ухудшается качество объекта либо имеют место иные недостатки, которые делают недвижимость непригодной для предусмотренного использования; 3) существенно нарушены требования к качеству объекта долевого строительства; 4) в иных случаях, установленных законом или договором.

Обращаться в суд с требованием расторгнуть договор следует, если:

1) строительство прекращено или приостановлено, при этом имеют место обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что в предусмотренный договором срок недвижимость не будет передана;

2) проектная документация была существенно изменена, в том числе превышено допустимое изменение общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от площади;

3) было изменено назначение общего имущества либо нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома (иного объекта);

4) в иных случаях.

Особые требования законодатель предъявляет к застройщикам. Это связано в первую очередь с социальной значимостью осуществляемой ими деятельности. Так, застройщиком может быть хозяйственное общество:

которое, или основное общество которого, или любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества которого имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных разрешений на ввод в эксплуатацию в качестве застройщика, или технического заказчика, или генерального подрядчика по договору строительного подряда;

которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства для создания многоквартирных домов (иной недвижимости), за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

наименование которого содержит слова «специализированный застройщик».

Под застройщиком также понимается: 1) некоммерческая организация, созданная в соответствии с Законом РФ

от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы РФ»<sup>10</sup>; 2) унитарная некоммерческая организация в форме фонда, созданная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»<sup>11</sup>; 3) Фонд субъекта РФ.

Одновременно для того, чтобы получить право на привлечение денежных средств участников долевого строительства, застройщик должен отвечать специальным требованиям, предусмотренным ч. 2 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ. В их числе, например, обязательное наличие проектной документации и положительного заключения экспертизы проектной документации; отсутствие обязательства по обеспечению исполнения обязательств третьих лиц; отсутствие недоимки по налогам. Размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от проектной стоимости строительства. В отношении него не должны проводиться процедуры ликвидации или банкротства, не должно быть и приостановления его деятельности в качестве меры административного наказания; он не должен состоять в реестре недобросовестных поставщиков, реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка.

Застройщик вправе привлекать денежные средства дольщиков только после получения разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации и государственной регистрации права собственности на земельный участок для строительства, либо договора аренды/субаренды такого земельного участка, либо договора безвозмездного пользования земельным участком.

Для того чтобы привлекать денежные средства дольщиков, застройщику потребуется выполнить одно из двух условий.

Первое условие касается строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков. В этом случае понадобится уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд, который формируется за счет таких отчислений и имущества, приобретенного за счет инвестирования этих средств до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Второе условие — размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

<sup>10</sup> Закон РФ от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 (ред. от 25.05.2020) «О статусе столицы Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>11</sup> Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ (ред. от 13.07.2020) «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

Если с июля 2018 г. застройщики имели право в добровольном порядке использовать эскроу-счет, то с 1 июля 2019 г. этот порядок стал обязательным. Поскольку данное условие является новеллой законодательства, остановимся на рассмотрении его особенностей.

По общему правилу все участники долевого строительства многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке (исключение касается случаев ведения строительства за счет средств целевого кредита, когда счет эскроу открывают в том банке, который предоставил кредит).

Важным для целей защиты прав дольщиков является то обстоятельство, что критерии (требования), которым должны соответствовать уполномоченные банки и банки, обладающие правом на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, установлены Правительством РФ<sup>12</sup>.

Момент исполнения обязанности участника долевого строительства уплатить цену договора законодатель связывает с моментом поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Частью 7 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрены три дополнительных основания для отказа участника долевого строительства от договора в одностороннем порядке. К ним относятся: банкротство застройщика и открытие конкурсного производства; решение арбитражного суда о ликвидации застройщика; предъявление кредитором требований к застройщику о досрочном исполнении обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок и строящийся на нем многоквартирный дом (иной объект), которые являются предметом залога (ипотеки).

В случае наступления одного из перечисленных оснований застройщик должен уведомить об этом банк, в котором открыты счета эскроу, и разместить соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства.

Остановимся на рассмотрении особенностей правового статуса счета эскроу:

1) счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных от дольщиков в целях передачи их застройщику;

2) денежные средства на счет эскроу вносятся только после регистрации договора участия в долевом строительстве на срок условного депонирования денежных средств;

3) проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, а вознаграждение уполномоченному банку не выплачивается;

4) средства со счета эскроу перечисляются застройщику либо направляются на оплату его обязательств только после представления банку разрешения на ввод в эксплуатацию и сведений ЕГРПН, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, либо сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации;

5) специальными основаниями прекращения договора счета эскроу являются расторжение договора участия в долевом строительстве и отказ от такого договора в одностороннем порядке. Кроме того, отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке вправе уполномоченный банк (эскроу-агент). Это возможно в случае невнесения денежных средств на счет эскроу в течение трех месяцев со дня заключения договора.

6) в случае уступки дольщиком прав требований по договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником.

Представители науки гражданского права по-разному оценивают новую модель — эскроу-счет. Так, Л. Борисова отмечает, что при банкротстве застройщика дольщики могут понести финансовые потери, а «зависимость застройщиков от банков в получении кредита на строительство может негативно сказаться на их финансовом положении»<sup>13</sup>. А. Хамов считает, что использование счетов эскроу «выгодно в первую очередь банку, во вторую очередь оно выгодно добросовестному застройщику, а вот насколько эта модель выгодна для участника долевого строительства, покажет практика применения этих норм»<sup>14</sup>.

Думается, что рассмотренная правовая конструкция имеет свои сильные и слабые стороны, насколько она оправдана, безусловно, продемонстрирует время. Нельзя не признать, что при использовании эскроу-счета дольщик больше защищен от риска банкротства застройщика. Это может привести к увеличению инвестиционной привлекательности отрасли долевого строительства. С другой стороны, невозможность использовать средства дольщиков и потребность в кредитах у застройщика приведет к росту цен на недвижимость. Поскольку на денежные средства, хранящиеся на эскроу-счетах, не начисляются проценты, на них не может не повлиять инфляция.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в настоящее время главной тенденцией правового регулиро-

<sup>12</sup> См.: Постановление Правительства РФ от 18 июня 2018 г. № 697 (ред. от 16.05.2019) «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве» // СЗ РФ. 2018. № 27. Ст. 4066.

<sup>13</sup> Борисова Л.В. Счета эскроу как механизм защиты прав участников долевого строительства в условиях банкротства застройщика // Право и экономика. 2020. № 1. С. 33–36.

<sup>14</sup> Хамов А.Ю. Счет эскроу как способ защиты прав участников долевого строительства // Юрист. 2019. № 4. С. 56–62.

вания отношений в сфере долевого строительства является построение эффективных правовых механизмов защиты прав дольщика, решение проблемы обманутых дольщиков при одновременном сохранении стабильности на рынке недвижимости. Счет эскроу следует считать в первую очередь одним из способов защиты прав дольщиков. Создавая указанную законодательную конструкцию, законодатель поставил в приоритет именно решение проблемы обманутых дольщиков.

Председатель второго судебного состава Арбитражного суда Московской области Борсова Ж.П. и судья Арбитражного суда Московской области Бондарев М.Ю. обращают внимание на проблему защиты дольщиков при нарушении сроков передачи объектов недвижимости застройщиками<sup>15</sup>.

Остановимся на рассмотрении судебной практики в сфере долевого участия в строительстве. Президиум Верховного Суда РФ 19 июля 2017 г. утвердил Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости<sup>16</sup>.

Верховный Суд РФ подразделил судебные споры, возникающие в сфере долевого строительства, на следующие группы: 1) споры, связанные с заключением, исполнением и расторжением договора участия в долевом строительстве; 2) споры, связанные с вопросами ответственности за нарушение законодательства об участии в долевом строительстве.

Вместе с тем анализ практики судов общей юрисдикции и арбитражных судов показывает, что наиболее распространенными по числу споров на сегодняшний день являются споры, связанные со взысканием неустойки с застройщика за просрочку сдачи объекта долевого строительства.

Важно отметить, что размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства может быть снижен судом на основании ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>17</sup>. Для этого требуется заявление застройщика и доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства. При этом бремя доказывания несоразмерности неустойки лежит именно на застройщике<sup>18</sup>.

Сложившаяся практика судов общей юрисдикции давно свидетельствует о значительном снижении неустойки<sup>19</sup>. Споры по ее взысканию давно стали типовыми в виду своей распространенности. При этом обращает на себя внимание тот факт, что данные споры рассматриваются в большом количестве и арбитражными судами, поскольку граждане — участники долевого строительства нередко передают свое право на взыскание неустойки по договору цессии юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям. Это связано в первую очередь с тем, что на протяжении определенного периода времени арбитражные суды, в отличие от судов общей юрисдикции, взыскивали неустойку в полном объеме.

Вместе с тем вопрос о том, насколько будет снижена неустойка, решается на основе судебного усмотрения. В некоторых случаях неустойка снижается судьями до 10–15 процентов от предусмотренной законом суммы. В результате возникает ситуация, при которой дольщики, оказавшиеся в абсолютно одинаковых условиях, могут получить принципиально разный размер неустойки.

Рассмотрим это на примере судебной практики г. Москвы. Так, например, по делу о взыскании неустойки с застройщика № 02-4481/2019<sup>20</sup> Бутырский районный суд г. Москвы взыскал семь процентов от установленной законом суммы, указав, что неустойка не должна служить средством обогащения. Московский городской суд, рассматривая апелляционную жалобу, согласился с тем, что сумма неустойки соразмерна последствиям допущенных ответчиком нарушений условий договора, оснований для изменения решения суда в этой части не имеется.

Одновременно тот же суд и тот же судебный состав, рассматривая аналогичное дело № 02-0479/2020<sup>21</sup>, взыскал уже 44 процента от суммы неустойки. При этом аргументация суда, изложенная в мотивировочной части данного решения, существенно не отличается от выводов суда при взыскании семи процентов от суммы неустойки. Такая ситуация ведет к отсутствию единообразия в правоприменительной практике.

Принимая во внимание распространенность указанной категории споров, обоснованным представляется принятие на уровне актов высших судебных органов неких общих для судей принципов, методик определения соразмерности/несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства со стороны застройщика.

Подводя итоги, отметим, что изучение судебной практики и выявление наиболее распространенных категорий споров в сфере долевого участия в строительстве являются важнейшей задачей науки гражданского права.

<sup>15</sup> Борсова Ж.П., Бондарев М.Ю. Указ. соч. С. 69.

<sup>15</sup> Борсова Ж.П., Бондарев М.Ю. Правовое регулирование участия в долевом строительстве (вопросы судебной практики) // Вестник Арбитражного суда Московской области. 2019. № 1. С. 69.

<sup>16</sup> Обзор судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 июля 2017 г. URL: <https://vsrf.ru/documents/thematics/16258/> (дата обращения: 18.12.2019).

<sup>17</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>18</sup> См.: пункты 8–9 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 19 июля 2017 г. URL: <https://vsrf.ru/documents/thematics/16258/> (дата обращения: 18.12.2019).

<sup>20</sup> Официальный сайт Бутырского районного суда. URL: <https://www.mos-gorsud.ru/rs/butyrskij/services/cases/civil/details/6d8c1e58-b351-4753-a0c6-4bd0738d29f7?participants=Герасимова> (дата обращения: 23.05.2020).

<sup>21</sup> Официальный сайт Бутырского районного суда. URL: <https://www.mos-gorsud.ru/rs/butyrskij/services/cases/civil/details/7de5dd06-3ccc-4d19-bf26-27dee5346f64?participants=Мамедзаде> (дата обращения: 23.05.2020).



**Литература**

1. Акчулпанова Е.Х. Правовое регулирование договора участия в долевом строительстве : автореферат диссертации кандидата юридических наук / Е.Х. Акчулпанова. Казань, 2006. 25 с.
2. Борисова Л.В. Счета эскроу как механизм защиты прав участников долевого строительства в условиях банкротства застройщика / Л.В. Борисова // Право и экономика. 2020. № 1. С. 33–36.
3. Борсова Ж.П. Правовое регулирование участия в долевом строительстве (вопросы судебной практики) / Ж.П. Борсова, М.Ю. Бондарев // Вестник Арбитражного суда Московской области. 2019. № 1. С. 68–76.
4. Губина В.В. Реформа долевого строительства — правовой анализ эффективности / В.В. Губина, Е.Э. Миловидова // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 10. С. 44–51.
5. Губина В.В. Реформа долевого строительства — правовой анализ эффективности / В.В. Губина, Е.Э. Миловидова // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 11. С. 60–77.
6. Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве : автореферат диссертации кандидата юридических наук / О.Л. Капица. Краснодар, 2005. 28 с.
7. Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее / А.Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6. С. 64–74.
8. Петрухин М.В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости : диссертация кандидата юридических наук / М.В. Петрухин. Москва, 2010. 180 с.
9. Пушкина А.В. Эволюция защиты прав участников долевого строительства / А.В. Пушкина // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 3. С. 86–95.
10. Хамов А.Ю. Особенности правового статуса и классификация участников долевого строительства / А.Ю. Хамов // Предпринимательское право. 2016. № 4. С. 36–43.
11. Хамов А.Ю. Счет эскроу как способ защиты прав участников долевого строительства / А.Ю. Хамов // Юрист. 2019. № 4. С. 56–62.