

# ПОНЯТИЕ И ВИДЫ СПОСОБОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

## CONCEPT AND TYPES OF WAYS TO PROTECT THE RIGHTS OF PARTICIPANTS IN SHARED-EQUITY CONSTRUCTION

Авторы: Изотова Ксения Алексеевна (Волгоградский государственный университет)

Аннотация: в правоприменительной практике на сегодняшний день значительное количество проблем связано с осуществлением долевого строительства. Возникновение спорных, неоднозначных ситуаций, диктует необходимость изучения особенностей применения способов защиты, установленных действующим законодательством. Особую значимость приобретает как определение понятия применяемых способов защиты, так и особенности их видов.

Ключевые слова: доленое строительство, участники, способы защиты, виды защиты, правовые гарантии

Annotation: in law enforcement practice today, a significant number of problems are associated with the implementation of shared-equity construction. The emergence of controversial, ambiguous situations dictates the need to study the specifics of the application of protection methods established by current legislation. Of particular importance is the definition of the concept of applied methods of protection, as well as the features of their types.

Keywords: shared-equity construction, participants, methods of protection, types of protection, legal guarantees

Повышенное значение приобретают вопросы защиты прав участников долевого строительства. Такой вывод основан на многочисленных судебных спорах в данной сфере и нарушениях прав заинтересованных субъектов. Очевидно, что необходимо не только декларативное закрепление правовых норм, но и их реализация на практике, равно как и привлечение к мерам ответственности в случае нарушения установленных законом прав. В существующей обстановке заслуживают пристального внимания способы защиты прав участников долевого строительства, их виды и существенные характеристики.

Защита прав участников долевого строительства базируется, прежде всего, на общих положениях гражданского законодательства. Способы защиты нарушенных прав обозначены в ст. 12 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)[\[1\]](#). При этом необходимо принимать во внимание и положения специализированного закона в сфере долевого строительства – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»[\[2\]](#).

Следует проводить различие в вопросах охраны и защиты прав участников долевого строительства. Так, существование правовых средств, направленных на

охрану прав, подразумевает закрепление определенных правовых гарантий для участников долевого строительства. В то время как защита представляет реализацию конкретных способов и методов, направленных на пресечение противоправных действий, реализацию восстановительных мер и прочее.

Фактически, можно провести разграничение по целевому признаку. Так, охрана направлена на процесс предупреждения правонарушения, в то время как защита преследует иную цель – восстановить нарушенные права, равно как и устранить причины правонарушения. Несомненно, прослеживается тесная взаимосвязь охранительных мер и мер, направленных на осуществление защиты.

К числу важнейших элементов субъективных прав в гражданском праве относится закрепление права на защиту, заключающееся в возможности применения субъектом мер, обладающих правоохранительной направленностью, с целью восстановления нарушенного права. В действующем законодательстве можно увидеть перечень допустимых способов защиты нарушенных прав, закрепленных в ст. 12 ГК РФ.

Соответственно, участники долевого строительства применяют установленные способы защиты своих гражданских прав, что влечет за собой конкретные последствия. Гражданско-правовая ответственность влечет за собой конкретные неблагоприятные последствия, связанные как с нарушением имущественных, так и с нарушением неимущественных прав. Данное положение полностью применимо к нарушению прав участников долевого строительства, что влечет за собой конкретные неблагоприятные последствия.

Несомненно, главная цель привлечения к гражданско-правовой ответственности заключается в восстановлении нарушенного права для чего необходимо проявление инициативы потерпевшего субъекта, что в полной мере относится к участникам долевого строительства. Таким образом, привлечение к гражданско-правовой ответственности в связи с нарушением прав участников долевого строительства является основанием для применения мер юридической ответственности, что возникает в связи с совершением нарушения в области правоотношений, связанных с деятельностью в сфере долевого строительства.

Гражданско-правовое обязательственное отношение отражается в процессе применения к правонарушителю специальными органами, наделенными особыми компетенциями (правоохранительные, судебные органы) тех мер, которые установлены в действующем законодательстве. Как правило, в случае нарушения прав участников долевого строительства используются как имущественные, так и неимущественные способы восстановления прав. Соответственно, меры гражданско-правовой ответственности в связи с нарушением прав участников долевого строительства, достигаются в связи с применением установленных способов защиты.

Привлечение к гражданско-правовой ответственности происходит в рамках предусмотренного законом порядка. Целью защиты нарушенных субъективных прав и законных интересов является восстановление социальной справедливости,

первоначального положения или положения, которое мог приобрести участник долевого строительства в случае надлежащего исполнения обязательств. Может происходить и пресечение совершаемого правонарушения (применение пресекательных мер), кроме прочего – реализуется и цель предупредить новые правонарушения участниками гражданского оборота.

Как основание для реализации мер, направленных на восстановление нарушенных прав, следует выделить:

- дополнительные (охранительные) субъективные права участника долевого строительства и юридические обязанности правонарушителя;
- конкретные действия участника долевого строительства и наделенных соответствующей компетенцией государственных органов (должностных лиц, иных уполномоченных субъектов) по привлечению виновного лица к ответственности.

Таким образом, процесс защиты участником долевого строительства нарушенного или оспариваемого права:

- установление факта нарушения права;
- потерпевший субъект формулирует требования, то есть определяет форму и способ защиты в связи со сложившимися обстоятельствами;
- разрешение возникшего спора во внесудебном порядке;
- обращение в суд за защитой нарушенного права;
- реализация мер ответственности и конкретных действий, направленных на восстановление прав участника долевого строительства.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что защита нарушенных прав участником долевого строительства иницируется самим субъектом, а также компетентными органами и лицами, которые могут выступать в пользу защиты нарушенных прав. Указанные в ст. 12 ГК РФ способы защиты, применяющиеся в рамках гражданского права, могут иметь различные формы, которые субъекты, чьи права нарушены, применяют при тех или иных нарушениях прав. Существуют различные подходы относительно классификации форм защиты нарушенных гражданских прав участников долевого строительства.

Представляется, что следует выделить такую классификацию форм защиты, как разделение на юрисдикционную и неюрисдикционную формы защиты прав. Соответственно, различие указанных форм заключается в следующем: при юрисдикционной форме защиты субъект должен обратиться в уполномоченные государственные органы с целью защиты нарушенных прав; при неюрисдикционной форме защиты посредством собственных действий, участник долевого строительства защищает нарушенные права, что подразумевает применение мер самозащиты. Заслуживает внимания позиция А.О. Иншаковой, И.В. Балтутите о том, что судебные

акты разрешают возникающий конфликт и оказывают профилактическое воздействие[3].

Следует согласиться с А.Ю. Хамовым, что помимо общих способов защиты гражданских прав, по отношению к защите прав участников долевого строительства применяются и специализированные способы защиты, среди которых выделяются, например, страхование гражданской ответственности, расширенные основания для расторжения договора долевого участия и др.[4].

Действительно, в определении способов защиты прав участников долевого строительства большое значение играют специализированные нормы. Так, статьей 23.2 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», установлены меры защиты прав граждан - участников долевого строительства и др.

Заслуживает внимания позиция Е.Н. Горбуновой: «Реформирование правового регулирования договорных отношений долевого строительства соответственно повлияло на развитие и совершенствование способов защиты. В результате постепенного формирования законодательства сложилось двухуровневое нормативно-правовое обеспечение: на федеральном и региональном уровнях, на базе которых выстраиваются как универсальные, так и специальные способы защиты имущественных прав участников строительства»[5].

При этом данная тенденция показывает и положительные черты в развитии законодательства о защите прав участников долевого строительства, и в тоже время демонстрирует определенные недостатки. В пользу последних говорит существующее положение о том, что для комплексного применения норм о защите прав участников долевого строительства необходимо применять как общие положения о способах защиты, так и нормы специализированные.

Кроме того, необходимо учитывать положения различных нормативных правовых актов, содержащих нормы о долевом строительстве. Соответственно, для правоприменения необходимо комплексное обращение к целому ряду норм. Более удачным представляется реализовывать закрепление в едином акте норм о видах способов защиты участников долевого строительства именно в специализированных нормативных актах.

Подводя итоги данного исследования, необходимо отметить, что понятие и виды способов защиты прав участников долевого строительства – важная и значимая тема для современной науки и практики, диктующая необходимость проведения дальнейших исследований. Одной из первостепенных задач выступает поиск повышения эффективности существующих мер защиты участников долевого строительства.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 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» // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40.
3. Горбунова Е.Н. Правовое регулирование защиты прав участников долевого строительства: дис. ... кандидата юридических наук. Москва, 2014. 201 с.
4. Иншакова А.О., Балтутите И.В. Судебные акты в качестве источника гражданского права: потенциал правовой природы и перспективы официального признания // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2016. № 7 (74). С. 78-82.
5. Хамов А.Ю. Понятие и классификация способов защиты прав участников долевого строительства // Этносоциум и межнациональная культура. 2017. № 3 (105). С. 73-81.

### Spisok literatury

1. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 31.07.2020) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 05.12.1994. № 32. St. 3301.
2. Federal'nyj zakon ot 30.12.2004 № 214-FZ (red. ot 13.07.2020) «Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnyh domov i inyh ob"ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii» // Sobranie zakonodatel'stva RF. 03.01.2005. № 1 (ch. 1). St. 40.
3. Gorbunova E.N. Pravovoe regulirovanie zashchity prav uchastnikov dolevogo stroitel'stva: dis. ... kandidata yuridicheskikh nauk. Moskva, 2014. 201 s.
4. Inshakova A.O., Baltutite I.V. Sudebnye akty v kachestve istochnika grazhdanskogo prava: potencial pravovoj prirody i perspektivy oficial'nogo priznaniya // Nauka i obrazovanie: hozyajstvo i ekonomika; predprinimatel'stvo; pravo i upravlenie. 2016. № 7 (74). S. 78-82.
5. Hamov A.YU. Ponyatie i klassifikaciya sposobov zashchity prav uchastnikov dolevogo stroitel'stva // Etnosocium i mezhnacional'naya kul'tura. 2017. № 3 (105). S. 73-81.

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

[2] Федеральный закон от 30.12.2004 № 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» // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40.

[3] Иншакова А.О., Балтутите И.В. Судебные акты в качестве источника

гражданского права: потенциал правовой природы и перспективы официального признания // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2016. № 7 (74). С. 81.

[4] Хамов А.Ю. Понятие и классификация способов защиты прав участников долевого строительства // Этносоциум и межнациональная культура. 2017. № 3 (105). С. 77-78.

[5] Горбунова Е.Н. Правовое регулирование защиты прав участников долевого строительства: дис. ... кандидата юридических наук. Москва, 2014. С. 6.