

## **ЗАЩИТА ПРАВ ЗАСТРОЙЩИКА В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

***Аннотация:** Статья посвящена проблематике защиты прав застройщиков при строительстве многоквартирных домов. Анализ современных тенденций развития правового обеспечения, новых законодательных инициатив показывает, что, несмотря на попытки улучшить положение дел в строительной отрасли, правовые риски для застройщиков будут расти. Анализ разъяснений судов указывает на неоднозначность судебных решений.*

***Ключевые слова:** правовые риски, застройщик, защита прав, способы защиты, правоотношения.*

***Annotation:** The article is devoted to the problem of protecting the rights of developers in the construction of apartment buildings. An analysis of current trends in the development of legal support, new legislative initiatives shows that, despite attempts to improve the state of affairs in the construction industry, legal risks for developers will grow. An analysis of the clarifications of the courts indicates the ambiguity of court decisions.*

***Key words:** legal risks, developer, protection of rights, methods of protection, legal relations.*

Способы защиты зависят от формы их защиты. Они представляют собой определенную возможность действий управомоченного лица по пресечению правонарушения и восстановлению нарушенного правонарушением интереса.

Статья 12 ГК РФ содержит перечень способов защиты гражданских прав. Способы защиты прав будут различаться друг от друга характером регулирования поведения субъектов гражданских правоотношений.

В зависимости от формы осуществления защиты прав, способы можно разделить на осуществляемые самостоятельными действиями субъекта (меры самозащиты) и юрисдикционные меры, которые реализуются определенными государственными или общественными органами. ГК РФ в ст. 14 допускает использование способов самозащиты гражданских прав только при определенных условиях: способы самозащиты должны быть соразмерны нарушению и они не выходят за пределы действий, необходимых для его пресечения.

Для форм защиты гражданских прав характерны не только определенные способы защиты, но и средства защиты. Средства защиты необходимы для реализации управомоченным лицом требования о защите нарушенного права в предусмотренном законом процессуальном порядке – путем подачи заявления, искового заявления и др.

Средства защиты связывают материально-правовое требование и процессуальный порядок его рассмотрения. Реализация требований о восстановлении нарушенного права возможна лишь в том порядке и теми процессуальными средствами, которые предусмотрены законом.

Представляется, что способ требуемой судебной защиты права необходимо включать в содержание такого элемента иска, как его предмет. Так как предмет иска включает в себя требование истца к ответчику о присуждении, признании права и т.д.

Предмет и основание иска должны соответствовать избранному истцом способу защиты нарушенного права. В случаях, когда истец, заявивший

исковые требования не знает, каким путем он должен защитить свои права и интересы в суде, возможно, что он ошибается в выборе способа защиты. К примеру, истцом избран не тот способ защиты, который предусмотрен нормами материального права для защиты нарушенного права, или истцом избран способ защиты, не предусмотренный законодательством.

Все указанные моменты порождают ошибки в определении основания и предмета иска. В определении суд должен указать истцу на допущенные нарушения, и истец уже с помощью суда имеет возможность более точно определиться с предметом и основанием иска и устранить все допущенные недостатки.

Несмотря на предпринимательский характер девелоперской деятельности, некоторые риски не могут быть целиком возложены на застройщика.

Это связано, прежде всего, с тем, что застройщик во многом зависит от результатов деятельности государственных органов, так как с момента начала проектирования и строительства и вплоть до его завершения он постоянно согласовывает свои действия в рамках установленных нормативными актами процедур с различными государственными органами, а они склонны постоянно менять "правила игры".

Результатом этого чаще всего является возникновение потерь разного рода у застройщика (невозможность реализации проекта полностью либо снижение его предельных параметров, затягивание сроков и т.п.). Например, незаконный отказ органа власти в выдаче разрешения на строительство на арендуемом им для целей строительства участке рассматривается в судебной практике как противоправное чинение властью препятствий в использовании земельного участка по целевому назначению.

Управленческая деятельность органов власти в некоторых случаях способна привести к невозможности для застройщиков начать или завершить

начатое строительство. При таких обстоятельствах особо встает вопрос о праве застройщиков на получение компенсаций со стороны публичной власти.

Как показывает практика, зачастую расходы, связанные с выявившейся невозможностью строительства, суды рассматривают как предпринимательские риски застройщика: застройщик рискует, что его земельный участок окажется находящимся в зоне, исключающей строительство.

Если у застройщика имеется хотя бы минимальная возможность каким-либо образом узнать об имеющихся ограничениях на проведение капитальных работ, то в таком случае им отказывают в удовлетворении требований о компенсации понесенных расходов и иных потерь. При этом стандарт осмотрительности при выявлении тех или иных ограничений для застройщиков-предпринимателей выше, чем у простых граждан.

Самозащита является простейшей и немало эффективной формой обороны прав застройщика, при которой застройщик применяет нужные правозащитные действия (ст. 14 ГК) без нормативно установленного регламента в формате мер, направленные для прекращения действий, нарушающих право.

Стоит отметить, что самозащита может повлечь опасность незаконных действий со стороны обороняющегося объекта, если он осуществляет меры, которые не соответствуют закону или защищает не относящиеся к нему права. Способы обороны должны быть пропорциональны нарушению (ст. 14 ГК). А самозащита небезосновательна при вынужденной обороне (ст. 1066 ГК) и крайней надобности (ст. 1067 ГК).

Например, самозащита может быть в формате расторжения договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке из-за неоплаты дольщиком стоимости по договору в установленные сроки.

Урегулирование спора о праве – это индивидуальный вид правовой обороны, который выражает собой простоту и целесообразность при

выполнении совокупных действий конфликтующих сторон, для того чтобы избавиться от случившегося конфликта. Такое касается чаще всего юридических лиц, которые прилагают усилия для сбережения нужных правоотношений с контрагентами.

Судебная оборона, то есть процессуальный вид защиты, характерен тем, что: производится только судом, который имеет особую функцию по исполнению правосудия; производится исходя из осуществления норм гражданского, трудового, семейного и иных отраслей права, в порядке и строжайшей хронологии, которая определена законом; исполняется в определенной законом форме, обеспечивающей законность и мотивированность решения; производится при участии сторон и иных заинтересованных лиц, а это содействует большей эффективности принимаемого заключения; упорядочивается гражданским процессуальным правом; производится независимыми и беспристрастными судьями.

Заключения, действия или бездействия органов государственной власти, ОМС, общественных совокупностей и должностных лиц, могут быть обжалованы в суд (ч. 2 ст. 46 Конституции). Ни одно лицо не может быть лишено права на рассмотрение его дела в том суде и судьей, к подсудности которых оно относится по закону.

Деление форм защиты гражданских прав на юрисдикционную и неюрисдикционную в наибольшей степени отвечает тенденциям развития российского гражданского права. Неюрисдикционная форма защиты будет осуществляться застройщиком, чьи права были нарушены.

### **Использованные источники:**

1. Морозов А. Противоречивый законопроект. Почему нельзя исключать правоотношения между дольщиками и застройщиками из сферы регулирования Закона «О защите прав потребителей» / А. Морозов / [Zakon.ru](http://Zakon.ru). — [Электронный ресурс]. — Режим доступа:

[https://zakon.ru/blog/2020/05/27/protivorechivyy\\_zakonoproekt\\_pochemu\\_nelzya\\_isklyuchat\\_pravootnosheniya\\_mezhdu\\_dolschikami\\_i\\_zastroj](https://zakon.ru/blog/2020/05/27/protivorechivyy_zakonoproekt_pochemu_nelzya_isklyuchat_pravootnosheniya_mezhdu_dolschikami_i_zastroj) (дата обращения: 10.10.2020).

2. Пешкова О.А. Обеспечение и защита прав граждан-дольщиков при строительстве и (или) банкротстве застройщика / О.А. Пешкова // Вестник экономической безопасности. — 2019. — № 2. — С.55–61.

3. Чеславлев Д. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 423 — карт-бланш для недобросовестных застройщиков? / Д. Чеславлев / [Zakon.ru](http://Zakon.ru). — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [https://zakon.ru/blog/2020/04/05/postanovlenie\\_pravitelstva\\_rossijskoj\\_federacii](https://zakon.ru/blog/2020/04/05/postanovlenie_pravitelstva_rossijskoj_federacii) (дата обращения: 10.10.2020).