**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

**АННОТАЦИЯ**

 **магистерской диссертации**

 **студентки магистратуры**

 **по программе «Коммерческое право, предпринимательское право»**

ФИО: **Курий Наталия Ярославовна**

Тема диссертации «Правовые риски застройщика в сфере строительства многоквартирных жилых домов»

**Цели и задачи исследования:**

- определение правовой природы правового риска, выделение основных видов рисков в предпринимательской деятельности, предусмотреть варианты их минимизации;

- раскрытие понятия, сущности и значения договора долевого участия в строительстве в гражданском праве Российской Федерации; выделение правовых рисков застройщика, вытекающих из данного договора;

- исследование правовых особенностей некоторых рисков застройщика, которые могут возникнуть в процессе организации строительства, сформулировать предложения по изменениям и дополнениям в законодательство с целью защиты прав застройщика, а также реального обеспечения функционирования механизма защиты прав лиц, вкладывающих денежные средства в строительство.

**Выводы, сделанные по результатам исследования:**

- хозяйствующие субъекты в своей практической деятельности привлекают денежные средства граждан по иным договорным конструкциям, которые по сути схожи с договором долевого участия в строительстве. В работе сделан вывод, что при отступлении застройщиками от требований Закона о долевом участии, у них возникают повышенные правовые риски, связанные и с возникновением права собственности на завершенный строительством объект недвижимости, и с правовыми рисками в отношениях с лицами, денежные средства которых привлекались застройщиком.

- отсутствие на сегодняшний день эффективных механизмов защиты прав застройщиков в случае выявления объектов культурного наследия. Действующее законодательство закрепляет обязанность застройщика финансирования работ по сохранению памятника в случае его выявления. Выявление объекта и обязанность дальнейшего финансирования по его сохранению - риск застройщика нести определенные экономические потери. Предлагается разработать на федеральном уровне нормы о консервации строительства, которые бы определяли основные права и обязанности застройщика и подрядчика, распределяли риски, такие как риск выявления и финансирования выявленного памятника, риск случайной гибели законсервированного объекта, ответственность за причинение вреда третьим лицам, порядок консервации недостроенного объекта.

- положения о банкротстве застройщика, которые должны обеспечивать дополнительные гарантии соблюдения прав участников долевого строительства нуждаются в конкретизации применительно к строительству многоквартирных домов в части введения обязанности уведомления на более ранних сроках участников и орган по контролю и надзору с дальнейшим исключением из единого государственного реестра саморегулируемых организаций. С целью дополнительной защиты прав граждан необходимо ввести обязательное страхование как гражданской, так и экономической ответственности застройщика. При наступлении страхового случая, застройщик получает страховое возмещение, с помощью которого у него появляется реальная возможность достроить объект недвижимости и ввести его в эксплуатацию. Также, при заключении договора долевого строительства, застройщику необходимо включать условие об увеличении цены на объект недвижимости. Такое обстоятельство может наступить при росте цен на строительные материалы, услуги и т.п. Закрепление в договоре возможности увеличения цены в небольшом проценте позволило бы перераспределить риски между участником долевого строительства и застройщиком. В работе сделан вывод об актуальности создания специального резервного (страхового) фонда жилищного строительства. Система состоит в том, что каждый застройщик перечисляет 1-2 % от своего дохода в этот фонд для защиты граждан от мошенничества, банкротства организаций и от того, что объект не будет построен и они останутся без жилья.
- Исследование действующего законодательства, определяющего правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве, приводит к выводу о необходимости введения обязательного страхования ответственности застройщика за нарушение договора участия в долевом строительстве.