ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

THE CONTRACT OF PARTICIPATION IN SHARE CONSTRUCTION: PROBLEMS OF LEGAL REGULATION

УДК 002.304

Панченко И.В., Магистрант 1-го года обучения, ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет», Россия, г. Белгород

Научный руководитель: Шалайкин Р.Н., Заведующий кафедрой гражданского права и процесса, кандидат юридических наук, ФГАОУ ВО «Белгородский государственный национальный исследовательский университет», Россия, г. Белгород

Panchenko I.V.

Scientific adviser: Shalaikin R.N.

Аннотация

Договор участия в долевом строительстве на сегодняшний день востребован среди граждан и юридических лиц. Это объясняется различными причинами. Например, возможностью решения жилищного вопроса. Однако имеются очевидные недостатки, связанные, в частности, с определением правовой природы договора. В связи с этим автор предлагает закрепить договор участия в долевом строительстве в Гражданском кодексе.

Annotation

The contract of participation in share construction is now in high demand among individuals and legal entities. Various reasons may account for this trend. For instance, its major advantage is the solution it provides to the housing problem. However, there

are significant drawbacks which are connected, among other, with identifying the legal nature of the contract. In this connection, the author suggests that the contract of participation in share construction should be stipulated in the Civil Code of the Russian Federation.

Ключевые слова: договор участия в долевом строительстве, многоквартирный дом, иное недвижимое имущество, застройщик, строительная компания, участник долевого строительства (дольщик), гражданское законодательство.

Keywords: the contract of participation in share construction, apartment block, other real estate, developer, construction company, participant in shared construction, civil legislation.

Договор участия в долевом строительстве на сегодняшний момент, безусловно, пользуется спросом среди строительных компаний (хозяйственных обществ), иных юридических лиц, а также обычных граждан, поскольку не так давно были приняты масштабные поправки в законодательство, которые значительно минимизировали риски дольщиков. Однако данный договор имеет как преимущественные стороны, так и недостатки ввиду того, что данная договорная конструкция существует сравнительно недавно.

Бесспорно, развитие долевого строительства на территории нашей страны позволило решить жилищную проблему многих граждан. В тоже время застройщику выгодно прибегать к заключению таких договоров по причине привлечения денежных средств мелких инвесторов-дольщиков, так как это помогает значительно расширить возможности компании. К тому же с 1 июля 2019 г. на новую схему внесения денежных средств на счета эскроу перешли все российские девелоперы, что, без сомнения, является гарантией защиты прав граждан и их законных интересов.

Итак, нами были рассмотрены некоторые положительные моменты заключения договора участия в долевом строительстве, но в то же время, как было отмечено ранее, имеются и недостатки, которые будут обозначены

постепенно в ходе изложения материала статьи.

Вначале необходимо начать с правового регулирования данного договора. Согласно действующему законодательству договор участия в долевом строительстве регулируется Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домой и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве, Закон о долевом участии, Закон). Так, по этому договору застройщик обязуется в предусмотренный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости **[1].**

Особым преимуществом данного договора является то, что, помимо Закона об участии, он регулируется также Законом «О защите прав потребителей» при условии приобретения дольщиком жилого помещения для потребительских целей, не связанных с предпринимательской деятельностью. Однако он применяется только в части, не урегулированной специальным законом.

Заключение договоров участия в долевом строительстве широко распространено на практике. Так, согласно статистике, опубликованной на официальном интернет-сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, количество зарегистрированных договоров участия за январь-декабрь 2020 года по всем федеральным округам Российской Федерации равняется 763 764. Из них 285 331 договор предусматривал обязанность участника долевого строительства по внесению денежных средств на счёт эскроу, в том числе, 2 366 было заключено в

Белгородской области, что составляет 0,3 % от всех заключенных в Российской Федерации договоров **[2].**

Приведенная статистика является ярким показателем широкого распространения договоров участия в долевом строительстве на территории нашего государства. Заключение подобного рода договоров не является редкостью и за рубежом, например, в США, ОАЭ, Германии, Франции, Чехии. К тому же наша страна позаимствовала положительный опыт перехода к проектному финансированию, так как практика его применения показывает неплохие результаты.

Однако стоит отметить, что заключение договоров участия связано с целым рядом проблем, которые законодателю следует разрешить. Наличие указанных проблем в первую очередь вызвано тем, что институт регулирования этих договоров на территории нашего государства существует сравнительно недавно.

По мнению Соколовой Л.Я., анализ процесса развития законодательства в 1917-1936 г. показывает то, что в этот период начинают зарождаться признаки правоотношений, присущие институту участия в долевом строительстве. Кроме этого, автор отмечает, что одной из причин, повлиявшей на развитие данных отношений, явилось строительство жилых домов посредством жилищно-строительных кооперативов. Законодательством того времени допускалось строительство жилых домов с привлечением денежных средства как граждан, так и кооперативных объединений. Между тем возводимые ими сооружения не становились их собственностью **[3, с. 87].** В дальнейшем эти отношения начинают постепенно развиваться, однако действующая в то время экономическая система сдерживала их развитие, поэтому в Советском Союзе весьма затруднительно было разработать нормативно-правовые акты в сфере долевого строительства.

Также данный автор обращает внимание на то, что принятие Закона об участии в долевом строительстве, прежде всего, было призвано урегулировать отношения не только связанные с привлечением денежных средств граждан в

строительство, но и с возникновением права собственности на соответствующий объект недвижимости. Более того, данный Закон претерпел значительные изменения, которые вносились практически ежегодно и определялись обширной судебной практикой, складывающейся в результате его несовершенства **[3, с. 89].**

Потенциальные минусы, возникающие при заключении договоров участия в долевом строительстве, по заявлению О.А. Ковалева и Е.А. Гагал, вызваны недобросовестным исполнением обязательств застройщиками **[4, с. 134].** Наличие и широкое распространение проблем в сфере долевого участия позволяет сделать вывод о том, что имеет место и другая проблема, выражающаяся в отсутствии правовой регламентации данного вида договора в гражданском законодательстве.

Помимо этого, А.М. Ярошевская утверждает, что законодательство в данной области постоянно совершенствуется, однако остаются нерегулируемые моменты, требующие поэтапного осмысленного совершенствования **[5, с. 77].**

В связи с этим, по нашему мнению, целесообразно было бы рассмотреть существующие проблемы более подробно.

Большинство авторов отмечают, что одной из проблем является отсутствие закрепления договора участия в долевом строительстве в Гражданском кодексе Российской Федерации. Так, нередко возникают трудности, связанные с определением правовой природы данного договора. Вместе с этим некоторые ученые, исследуя договор участия и схожие договорные конструкции, такие как договор купли-продажи, договор строительного подряда, договор простого товарищества (совместной деятельности), инвестиционный договор, а также смешанный договор, приходят к выводу, что договор участия в долевом строительстве жилья является уникальным и самостоятельным видом, имеющим отличительные признаки **[6, с. 124].**

На наш взгляд, выходом из обозначенной проблемы может быть закрепление данного договора в Гражданском кодексе Российской Федерации, а именно в части второй. Нам кажется, подобная мера позитивно повлияет на ее разрешении. Исчезнут трудности дифференциаций договоров, которые по своей

сути напоминают договоры участия. В качестве аргументации нашей позиции можно сослаться на то, что договор участия в долевом строительстве имеет самостоятельный предмет, а также существенные условия его заключения.

В дополнение к этому, без всякого сомнения, данное преобразование будет стимулировать повышение инвестиционной привлекательности среди дольщиков, поскольку они заинтересованы вступать в отношения в сфере долевого строительства из-за отсутствия значительных рисков, которые могли бы возникнуть вследствие заключения иных соглашений. В качестве таких гарантий может выступать уплата участнику долевого строительства неустойки в силу несоблюдения застройщиком срока исполнения договора. Основанием ее возникновения является, например, задержка передачи объекта дольщику или невозможностью его возведения. Однако и в этой области имеются проблемы, вызванные недобросовестными действиями застройщиков, которые приводят к тому, что обманутому дольщику не всегда удается добиться достойной компенсации, причитающейся в результате несоблюдения обязательств со стороны строительной компании.

Между тем в Гражданском кодексе следует закрепить существенные условия договора, без которых он будет считаться незаключенным. К таким условиям на основании части 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве относят: определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства; срок передачи его застройщиком участнику долевого строительства; цену договора, сроки и порядок ее уплаты; гарантийный срок на объект долевого строительства; способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору **[1].**

Обосновать нашу позицию возможно на основании сформировавшейся судебной практики, которая показывает, что бывают такие ситуации, когда застройщики дезинформируют дольщиков об условиях сотрудничества и предлагают им, на первый взгляд, выгодные условия. К примеру, граждане соглашаются забронировать по фиксированной стоимости квартиру на определенный срок на основании справки о резерве с последующей

возможностью ее выкупа. Однако суды исходят из того, что такого рода справки нельзя признать ни предварительным договором, ни офертой, поскольку в них не содержатся всех существенных условий данного договора и т.д. Следовательно, строительные компании могут отказаться заключать договор участия в долевом строительстве на прежних условиях.

В качестве примера приведем Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 15.01.2020 № 88-234/2020. Судебная коллегия установила, что истец обратился в суд с иском к застройщику, просил взыскать с ответчика в свою пользу понесенные убытки, компенсацию морального вреда, а также штраф.

В материалах дела указано, что истец забронировал однокомнатную квартиру, о чем свидетельствует справка, подтверждающая наличие резерва на определенный срок. При условии ее полноценной оплаты стоимость квартиры составляет 3 100 600 руб. Однако в последующем застройщик отказался заключать договор участия в долевом строительстве по данной цене. Впоследствии, несмотря на то, что стоимость этой однокомнатной квартиры возросла и составила 3 200 600 руб., стороны достигли договоренности.

Позиция истца по данному делу заключалась в том, что справка о резерве имеет все признаки твердой безотзывной оферты. Изменив стоимость объекта, ответчик тем самым нарушил свои обязательства по соблюдению условий, предусмотренных в справке-резерве, в результате чего дольщик понес значительные убытки.

Проверив материалы дела, судебная коллегия не нашла оснований для удовлетворения кассационной жалобы в связи с тем, что выводы судов первой и апелляционной инстанции соответствуют фактическим обстоятельствам дела, нормам материального права **[7].**

Таким образом, справка о резерве должна содержать существенные условия договора участия в долевом строительстве и быть зарегистрированной в установленном порядке.

К тому же суд обратил внимание на то, что неприменение к спорным правоотношениям части 2 статьи 434.1 Гражданского кодекса обусловлено тем, что сторонами все-таки был заключен договор участия, в котором согласованы существенные условия. Помимо этого, дольщик не обращался в суд с исковыми требованиями о признании сделки недействительной. Кроме того, он не представил доказательств того, что застройщик умолчал об обстоятельствах, которые в силу характера договора должны быть доведены до сведения другой стороны.

Итак, уже давно назрела необходимость в обновлении законодательства, поскольку упомянутые ранее проблемы очевидны. В качестве их решения мы предлагаем закрепить в Гражданском кодексе договор участия в долевом строительстве в качестве самостоятельной договорной конструкции. При этом в данном законе следует обозначить существенные условия его заключения.

Литература

1. Федеральный закон от 30.12.2004 (ред. от 30.04.2021) № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 40.
2. Сведения за январь - декабрь 2020 года по показателям «Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве» и т.д. [Электронный ресурс].URL: https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/ (дата обращения: 01.05.2021).
3. Соколова Л.Я. Эволюция института долевого строительства в отечественном законодательстве // Ученые записки Санкт-Петербургского имени В.Б. Бобкова филиала Российской таможенной академии. 2017. № 4 (64). С. 86-90.
4. Ковалева О.А., Гагал Е.А. Некоторые проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве жилья // Вестник

Нижегородского университета им. Н. И. Лобачевского. 2017. № 2. С. 134-138.

5. Ярошевская А.М. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов // Вестник Юридического факультета Южного федерального университета. 2020. № 3. С. 74-78.
6. Курова Н.Н., Тараканов П.В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: актуальные вопросы // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Философия. Социология. Право. 2016. № 10 (231). Выпуск 36. С. 120-126.
7. Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 15.01.2020 № 88234/2020. [Электронный ресурс].URL:http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=KSOJ003&n=1830#04433546781824622 (дата обращения: 01.05.2021).

Literature

1. Federal Law of 30.12.2004 (revised from 30.04.2021) No. 214-FZ "On participation in the shared construction of apartment buildings and other real estate and on amendments to some legislative acts of the Russian Federation" // Collected Legislation of the Russian Federation. 2005. No. 1. Art. 40.
2. Information for January - December 2020 according to the indicators "Number of registered contracts for participation in shared construction", etc. [Electronic resource] .URL: https://rosreestr.gov.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/ (date of access: 05/01/2021).
3. Sokolova L.Ya. The evolution of the institution of shared construction in domestic legislation // Uchenye zapiski of St. Petersburg named after V.B. Bobkov branch of the Russian Customs Academy. 2017. No. 4 (64). S. 86-90.
4. Kovaleva O.A., Gagal E.A. Some problems of legal regulation of the contract for participation in shared housing construction // Bulletin of the Nizhny Novgorod University. N.I. Lobachevsky. 2017. No. 2. S. 134-138.

5. Yaroshevskaya A.M. Problems of legal regulation of the contract of participation in the shared construction of apartment buildings // Bulletin of the Faculty of Law of the Southern Federal University. 2020. No. 3. S. 74-78.
6. Kurova N.N., Tarakanov P.V. Contract for participation in shared construction of real estate objects: topical issues // Scientific Bulletin of Belgorod State University. Series: Philosophy. Sociology. Right. 2016. No. 10 (231). Issue 36.S. 120-126.
7. Determination of the Third General Jurisdiction Court of Cassation dated 15.01.2020 No. 88234/2020. [Electronic resource] .URL: http: //www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi? Req = doc & base = KSOJ003 & n = 1830 # 04433546781824622 (date of access: 01.05.2021).