УДК/UDC 347

К вопросу о правах застройщика по договору участия в долевом строительстве

Бурнашкин Владислав Александрович
студент юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: burnashkin.vladislav@mail.ru

Аннотация

Сторонами договора участия в долевом строительстве являются застройщик и участник долевого строительства. Застройщик, как и участник долевого строительства, обладает определенными правами и обязанностями, которые входят в содержание правоотношения, возникающего между ними. В данной статье рассматриваются права, которые имеет застройщик при заключении договора участия в долевом строительстве. Некоторые права застройщика корреспондируют соответствующим обязанностям участника долевого строительства. Также в данной статье проанализированы изменения, внесенные в законодательство об участии в долевом строительстве.

Ключевые слова: договор, долевое строительство, застройщик, права, участник долевого строительства.

On the Issue of the Rights of the Developer Under the Contract of Participation in Shared Construction

Burnashkin Vladislav Aleksandrovich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: burnashkin.vladislav@mail.ru

Abstract

The parties to the contract of participation in shared construction are the developer and participant of shared construction. The developer, as well as a participant in shared construction, has certain rights and obligations that are included in the content of the legal relationship arising between them. This article discusses the rights that a developer has when entering into a contract for participation in shared construction. Some rights of the developer correspond to the respective duties of the participant in shared construction. Also, the author analyses the changes made to the legislation on participation in shared construction.

Key words: contract, shared construction, developer, rights, participant of shared construction.

Договор участия в долевом строительстве (далее — договор) является основанием возникновения обязательственного правоотношения, сторонами которого в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — ФЗ № 214) [1] являются застройщик и участник долевого строительства (далее — участник).

Застройщик, как и участник, обладает определенными субъективными правами и обязанностями, входящими в содержание обязательственного правоотношения. Субъективное право и обязанность составляют собой коррелятивные элементы юридического отношения. Это значит, что наличность одного из них необходимо предполагает наличность другого и раздельное существование их немыслимо [2].

В содержание правоотношения из договора Е. А. Суханов включает следующие права застройщика, которые корреспондируют обязанностям участника: право требовать от участника уплаты цены договора и принятия готового объекта долевого строительства [3].

Основным правом застройщика определенно можно назвать право требования от участника уплаты цены договора, которая производится

единовременно или в определяемый сторонами период. Чтобы получить исполнение, первоначально застройщик должен направить в письменной форме участнику предупреждение, в котором указывает о необходимости погасить задолженность и о последствиях последующего неисполнении. Так, если участник и потом не исполняет свою юридическую обязанность, то у застройщика возникает право расторгнуть договор в одностороннем порядке, но только по истечении тридцати дней после направления указанного сообщения.

Также необходимо обратить внимание, что застройщик все равно должен возвратить уже уплаченные на тот момент по договору денежные средства участнику, даже при его одностороннем отказе от исполнения договора по основаниям, предусмотренным законом, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора.

Второе право застройщика, а именно требовать принятия объекта недвижимости, как и основное право, корреспондирует соответствующей обязанности участника. Получив сообщение застройщика о том, что строительство завершено и объект недвижимости готов к передаче, участник долевого строительства, обязан приступить к его принятию в срок, предусмотренный договором, или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения.

При уклонении или отказе участника без уважительных на то причин от принятия объекта у застройщика возникает право составить односторонний акт о передаче объекта недвижимости. При этом со дня составления данного акта к участнику переходит риск случайной гибели объекта недвижимости, который до этого момента в соответствии с ФЗ № 214 несет застройщик, и в отношении застройщика не наступает такое негативное последствие, как взыскание неустойки, которая предусмотрена за нарушение срока передачи.

Помимо этого, Федеральный закон от 29.07.2017 № 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 Рос-

сийской Федерации» [4] дополнил Федеральный закон № 214-ФЗ статьей 15.6, которая называется «Страхование гражданской ответственности застройщика». Согласно данной статье застройщику предоставлено дополнительное право, которое не соответствует никакой обязанности участника. Сейчас он вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по договору, связанных с передачей объекта участнику. В то же время указанный закон признал утратившей силу статью 15.2 ФЗ № 214, которая имела точно такое же название, как и статья 15.6, действующая в настоящее время. Принципиальное различение заключается в том, что раньше страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору являлось одним из способов обеспечения исполнения обязательств, теперь же это право, которое осуществляется застройщиком только по его волеизъявлению.

Перечисленные изменения вызваны тем, что законодатель разработал новые механизмы защиты прав участников. Во-первых, строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости с привлечением денежных средств граждан или юридических лиц возможно только при соблюдении одного из условий:

1) исполнение обязанности застройщиком по уплате взносов в компенсационный фонд;
2) размещения денежных средств на счетах эскроу.

Во-вторых, к застройщику предъявляется большое количество обязательных требований, при несоответствии которым запрещается привлекать денежные средства по договорам участия в долевом строительстве.

Но, по нашему мнению, наличие права страхования гражданской ответственности застройщика отвечает современным реалиям. Поскольку даже при соответствии застройщика всем условиям и требованиям имеется вероятность того, что обязательство надлежащим образом не будет исполнено. И тем самым с помощью данного права защищаются

имущественные интересы застройщика, так как риск случайной гибели объекта долевого строительства до его передачи несет сам застройщик, и участнику предоставляются соответствующие гарантии надлежащего исполнения договора.

Таким образом, застройщик имеет не только права, которые корреспондируют соответствующим обязанностям участника, но и дополнительное право страхования ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта участнику, что защищает не только имущественные интересы застройщика, но и участника, поскольку последнему предоставляются соответствующие гарантии надлежащего исполнения договора.

Список литературы

1. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

2. Протасов В. Н. Что и как регулирует право: Учебное пособие / М.: Юристъ. 1995. 95 с.

3. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. II: Обязательственное право / Отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд., стереотип. М.: Статут, 2011. 1208 с.

4. 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: Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2017. № 31 (Часть I). Ст. 4767.