УДК/UDC 347.45/47

Правовая характеристика договора участия в долевом строительстве

Шевченко Анна Андреевна
студентка юридического факультета,
Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail:shevchenkoann@bk.ru

Аннотация

На сегодняшний день теоретический и практический интерес представляет изучение защиты участников долевого строительства в случае нарушения застройщиком своего обязательства по созданию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и ввода данного объекта в эксплуатацию. Для дачи правильной правовой характеристики договора участия в долевом строительстве проводится классификация по основаниям момента возникновения договорных обязательств, наличия встречного удовлетворения и распределения между сторонами прав и обязанностей. Автор приходит к выводу, что договор участия в долевом строительстве является двусторонним и возмездным договором, который порождает взаимные права и обязанности (даже при отсутствии его государственной регистрации). Данная сделка считается заключенной с момента государственной регистрации договора. В то же время отсутствие регистрации договора не лишает права требования исполнившего обязательство по оплате участника долевого строительства выполнить договорные обязательства застройщиком.

Ключевые слова: договор участия, долевое строительство, дольщики, регистрация договора.

Legal characteristics of an agreement on participation in shared construction

Shevchenko Anna Andreevna
student of the Faculty of law
Kuban state agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail:shevchenkoann@bk.ru

Abstract

To date, theoretical and practical interest is the study of the protection of participants in shared construction in case of violation of their obligations to build an apartment building or any real estate object and putting this object into operation. The agreement on granting the right to participate in litigation provides for classification based on the occurrence of contractual obligations. The authors conclude that the agreement on mutual law and obligations (even in the absence of its state registration) is bilateral. This transaction is considered concluded from the moment of state registration of the contract. At the same time, the absence of contractual obligations requires payment of a debt for the fulfillment of contractual obligations by the developer.

Key words: participation agreement, shared construction, equity holders, registration of the agreement.

В России среди способов покупки нежилого или жилого помещения в собственность выступает долевое строительство. Особенность связанных с долевым строительством отношений заключается в том, что после исполнения обязательства по уплате определенной в договоре суммы застройщику последний становится главным обязанным лицом. Участник долевого строительства имеет возможность оказывать воздействие на дальнейший ход исполнения обязательства. Он выступает уязвимой стороной договорного отношения.

На сегодняшний день теоретический и практический интерес представляет изучение защиты участников долевого строительства в случае нарушения застройщиком своего обязательства по созданию многоквар-

тирного дома или иного объекта недвижимости и ввода данного объекта в эксплуатацию.

В целях совершенствования правового механизма защиты участников долевого строительства следует изучить сущность договора участия долевого строительства, что остается в цивилистике сложным и дискуссионным вопросом. Согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ [1] по договору участия в долевом строительстве (далее -договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором 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.

Спецификой договора долевого участия является возникновение права собственности на квартиру в будущем, а не в момент государственной регистрации договора. Для дачи правильной правовой характеристики данного договора необходимо осуществить его классификацию по основаниям момента возникновения договорных обязательств, наличия встречного удовлетворения и распределения между сторонами прав и обязанностей.

Отметим, что в силу ст. 423 ГК РФ [2] возмездность и взаимность договора участия в строительстве не вызывает сомнений.

В то же время в науке дискуссионным остается вопрос о типе исследуемого нами договора. Так, по мнению одних авторов, в момент заключения договора у застройщика будет отсутствовать являющееся предметом договора жилое помещение, а дольщик может внести подлежащую оплате денежную сумму позднее, в установленный договором срок [3]. Другие авторы отмечают государственную регистрацию договора в качестве момента его заключения, а в качестве его исполнения

застройщиком - строительство объекта недвижимости [4]. Третьи связывают момент возникновения прав и обязанностей с заключением договора в требуемой форме, после чего любая сторона договора может предъявлять связанное с возникшим обязательством требование [5].

Следует отметить, что в науке господствует также позиция о невозможности отнесения договора участия в долевом строительстве ни к реальным, ни к консенсуальным договорам. Сторонники данного подхода относят договор участия к особой группе сделок, выделенных в п. 3 ст. 433 ГК РФ, заключенным в момент государственной регистрации.

Что касается распределения между сторонами прав и обязанностей, то согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве - взаимный. Исходя из толкования содержания договора, основной обязанностью застройщика выступает строительство недвижимого объекта и его передача участнику долевого строительства. Иными словами, обязательство застройщика считается исполненным с момента передачи объекта долевого строительства всем дольщикам. К основным правам застройщика относится правомочие требования от дольщика уплаты договорной цены и принятия недвижимого объекта. В соответствии с п. 4 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договорного обязательства является просрочка внесения платежа более чем два месяца.

Отметим, что законодателем устанавливается целевое использование привлеченных средств, контроль за расходованием которых возлагается на кредитные организации (банки).

Поскольку договор участия в долевом строительстве не нашел своего правого закрепления в ГК РФ, в цивилистике в течение долгого времени изучается проблематика соотношения сущности данного договора с закрепленными в ГК РФ договорами.

Как правило, договор участия в долевом строительстве сравнивается с договором купли-продажи, агентским договором, договором строительного подряда, договором простого товарищества [6, 7].

Например, по мнению Е. Б. Козлова, на сегодняшний день сравнение договора участия в долевом строительстве с другими поименованными в гражданском законодательстве договорами наделен научной ценностью исключительно при изучении вопроса о месте данного договора в качестве самостоятельного в системе гражданско-правовых договоров [8]. Однако сравнивать договор участия с данными договорами с точки зрения защиты прав участников долевого строительства нецелесообразно, поскольку при нарушении их прав подлежат применению предусмотренные ГК РФ общие способы защит, используемые и при нарушении обязательств по названным договорам.

Также существуют исследования, посвященные сравнению договора участия в долевом строительстве с инвестиционным договором [9].

Так, как отмечает Д. А. Соболев, договор участия в долевом строительстве следует относить к инвестиционному договору, который устанавливает две разновидности отношений. К первой разновидности отношений относят потребительские правовые отношения, в которых участник долевого строительства - гражданин -заключает сделку исключительно в личных, семейных и других нуждах, которые не связаны с осуществлением стороной предпринимательской деятельности. Ко второму относятся предпринимательские отношения, при которых участник долевого строительства – юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель [6].

Также имеет место и другая позиция ученых, указывающих на невозможность отождествлять сущность данных договоров, поскольку договор участия в долевом строительстве и инвестиционный договор обладают разнородным составом участников, их спектром прав и обязанностей [10]. При этом участник долевого строительства не реализует само строительство. Помимо этого, не существует вида «инвестиционных договоров». Отношения между субъектами инвестиционной деятельности могут быть сформированы любыми соответствующими правоотношениями договора, а на них распространяются положения ГК РФ. На наш

взгляд, данная позиция представляется более верной, поскольку договор участия в долевом строительстве обладает инвестиционным характером.

Таким образом, исследуемый нами договор является двусторонним и возмездным договором, который порождает взаимные права и обязанности (даже при отсутствии его государственной регистрации). Данная сделка считается заключенной с момента государственной регистрации договора. В то же время отсутствие регистрации договора не лишает права требования исполнившего обязательство по оплате участника долевого строительства выполнить договорные обязательства застройщиком.

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. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51- ФЗ // Рос. газ.1994. №238–239.

3. Тархова О. Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение: дис. . . . канд.юрид. наук //Ростов-на-Дону, 2006. С.18.

4. Лепехин И. А. Проблема правовой квалификации договора участия в долевом строительстве // Юрист. 2011. № 22. С. 6–8.

5. Майборода Т. Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья: дис. . . . канд.юрид. наук //Екатеринбург, 2007. С.41.

6. Соболев Д. А. Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве: дис. . . . канд. юрид. наук//М., 2011. С. 30–33.

7. Евсеева О. А. Правовые основания защиты прав граждан - участников долевого строительства жилья // Актуальные проблемы права в современной России. Сборник научных статей. Москва: Готика, 2007. Вып. 4. С. 102–104.

8. Козлова Е. Б. Система договоров, направленных на создание объектов недвижимости//М.: КОНТРАКТ, 2013. С. 229.

9. Дикун А. В. Проблема соотношения инвестиционного договора и договора участия в долевом строительстве // Правовые вопросы строительства. 2011. № 1. С. 27–30.

10. Скловский К. Договор долевого участия в строительстве и возникновение права собственности на объект долевого строительства // Хозяйство и право. 2008. № 7. С. 41.

References

1. On participation in shared construction of apartment buildings and other real estate and on amendments to some legislative acts of the Russian Federation: Federal Law dated 30.12.2004 federal act No. 214 // Collection of legislation of the Russian Federation. 2005. No. 1 (part 1). Art. 40.

2. The Civil Code of the Russian Federation (Part One) dated November 30, 1994. Federal act No. 51 // Ros. gas. - 1994. - No. 238-239.

3. Tarkhova O. Yu. Contract of shared participation in construction as a basis for the emergence of ownership of a dwelling: dis. ... Candidate of Legal Sciences. - Rostov-on-Don, 2006. P.18.

4. Lepekhin I. A. The problem of legal qualification of an agreement on participation in shared construction // Lawyer. 2011. No. 22. P. 6-8.

5. Mayboroda T. Yu. Contract of shared participation in housing construction: dis. ... Candidate of Legal Sciences.- Yekaterinburg, 2007. P. 41.

6. Sobolev, D. A. Civil liability of the developer under the contract for participation in shared construction: dis. ... cand. legal sciences. M., 2011. P. 30–33.

7. Evseeva, O. A. Legal grounds for protecting the rights of citizens - participants in shared housing construction // Actual problems of law in modern Russia. Collection of scientific articles. - Moscow: Gothic, 2007, no. 4. - P. 102-104;

8. Kozlova, E. B. The system of contracts aimed at creating real estate. - M .: CONTRACT, 2013 .– P. 229

9. Dikun, A. V. The problem of the ratio of the investment contract and the contract of participation in shared construction // Legal issues of construction. 2011. No. 1. P. 27-30;

10. Sobolev, D. A. Civil liability of the developer under the contract for participation in shared construction: dis. ... cand. legal sciences. M., 2011. P. 30–33.

11. Sklovsky, K. Contract of shared participation in construction and the emergence of ownership of the object of shared construction // Economy and Law. 2008. No. 7. P. 41.