Актуальные проблемы договора долевого участия в строительстве многоквартирных домов

САРКИСЯН АРТУР ЭМИЛЬЕВИЧ
магистрант юридического факультета
гражданско-правового профиля
Института Государственного Администрирования
E-mail: artorse@yandex.ru

ШАПОВАЛОВ ДМИТРИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ
кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданского права и процесса
Института права и национальной безопасности РАНХ и ГС
E-mail: shadim@mail.ru

АННОТАЦИЯ: *Представленное исследование посвящено рассмотрению проблем, связанных с заключением договора участия в долевом строительстве. Автором рассматривается Федеральный закон 214-ФЗ, в котором отражены основные стороны участия в долевом строительстве. Также автором отражены существующие в нынешних условия проблемные аспекты и пути их разрешения.*

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: *Договор, правоотношения, долевое строительство, законодательство, недвижимость, кредитование*

ABSTRACT: *The presented research is devoted to the consideration of problems related to the conclusion of a contract of participation in shared-equity construction. The author considers Federal Law 214-FZ, which reflects the main aspects of participation in shared-equity construction. The author also reflects the problematic aspects existing in the current conditions and ways to resolve them.*

KEYWORDS: *Contract, legal relations, shared-equity construction, legislation, real estate, lending*

На сегодняшний день, рынок недвижимости стремительно развивается, независимо от условий пандемии и нынешней геополитической ситуации, вызвавшей кризисное положение многих отраслей.

Государственная поддержка строительства, путем предоставления гражданам льготной ипотеки, субсидий, различных программ поддержки и сниженная ставка кредитования для застройщиков помогает строительной отрасли не просто не застаиваться, но и развиваться.

Актуальность рассматриваемого вопроса состоит в увеличивающемся спросе на покупку недвижимости в новостройке, путем заключения договора долевого участия.

Легальное определение понятия «договор участия в долевом строительстве» содержится в ч.1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», регулирующего основные положения участия в долевом строительстве. Согласно вышеуказанной правовой норме, по договору участия в долевом строительстве 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 [1].

Участие граждан в долевом строительстве является формой проявления конституционной гарантии каждого гражданина на жилище. Однако, необходимо обратить внимание, что долгое время в законодательстве Российской Федерации, регулирующем жилищные права граждан, отсутствовали основные понятия, касающиеся права граждан по поводу приобретения гражданами недвижимости по договору долевого участия. Только с введением в действие 30 декабря 2004 года Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 214- ФЗ), удалось на законодательном уровне закрепить основы участия в долевом строительстве, решив многочисленные правовые коллизии.

При этом, значительные изменения Федеральный закон № 214-ФЗ претерпел в 2017 году, такая необходимость возникла в связи с волной «обманутых дольщиков». В результате чего, законодатель был вынужден урегулировать сложившуюся проблемную ситуацию, и ввел возможность сохранения денежных средств дольщиков на счетах-эскроу. Тем самым застройщик имеет право получить денежные средства дольщика только после ввода дома в эксплуатацию и передачи недвижимого имущества дольщику по акту приема-передачи [2].

Одной из проблем является то, что в Федеральном законе № 214-ФЗ не прописаны многие моменты, связанные с обязательствами, которые вытекают из договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов. Как отмечает С.Г. Горбачев, заключаемые на практике договоры часто содержат значительные недостатки, которые вызваны различным пониманием правовой природы сделки, желанием применить к нему нормы, регулирующие смежные договоры [3].

Что касается природы такого договора, то позиции ученых по этому вопросу довольно разнообразны и противоречивы, а споры о ней продолжаются и в настоящее время. Так, некоторые ученые квалифицируют данный договор как договор строительного или бытового подряда, обязательство подрядного типа или основание возникновения подрядного обязательства и тем самым отождествляют этот договор с договором подряда, а некоторые, напротив, настаивают на невозможности отнести такой договор участия к договору строительного подряда.

Вместе с этим следует отметить, что договор участия в долевом строительстве, помимо предмета, имеет ряд существенных условий, которые отличают его от других видов договоров. К ним, в первую очередь, относятся объект долевого строительства, срок его передачи участнику долевого строительства, цена договора, срок и порядок ее уплаты, а также гарантийный срок. Характеризуя договор участия в долевом строительстве, нужно отметить, что он является двухсторонним, консенсуальным, возмездным, заключаемым путем присоединения. При этом такая характеристика актуальна как для договора участия долевого строительства, заключаемого по старой схеме, так и для договоров с применением проектного финансирования с использованием эскроу-счетов.

Следует отметить, что законодатель постоянно совершенствует законодательство в сфере долевого участия в строительстве, защищая таким образом граждан-потребителей, что повышает уровень доверия населения к возможности приобретения жилья посредством договора участия в долевом строительстве [4].

Еще одним важным упущением можно назвать отсутствие в законе оснований для перечисления уполномоченным банком застройщику денежных средств при строительстве в несколько этапов, каждый из которых представляет собой автономный объект капитального

строительства либо автономную часть такого объекта. Изложенное свидетельствует, что правильным и обоснованным можно было бы считать концепцию о том, что договор участия в долевом строительстве является новым самостоятельным видом гражданско-правового договора.

Еще одним проблемным вопросом, на мой взгляд, является вступление в силу 26 марта 2022 года Постановления Правительства *№ 479* [5]*, в соответствии с которым, до 31 декабря 2022 года с застройщика снимается ответственность за несоблюдение сроков сдачи объекта недвижимости. Если точнее, то дольщик не вправе предъявлять требования:*

1) *о взыскании* неустойки за нарушение сроков передачи объекта (ч.2 ст. 6 214-ФЗ);

2) убытки (ст. 10 214-ФЗ);

3) проценты за пользование денежными средствами при расторжении договора (ч. 2,6 ст. 9 214-ФЗ);

4) штрафные санкции, предусмотренные Законом о защите прав потребителей.

С одной стороны, такое решение законодателя, вполне логично, так как увеличившаяся ставка Центрального Банка до 20%, могла бы довести многих застройщиков до банкротства и невозможности выплачивать неустойки. Но с другой стороны, дольщиком в данной ситуации приходится рассчитывать исключительно на порядочность застройщика и смириться.

По моему мнению, целесообразнее было ограничить размер суммы неустойки, к примеру, дольщик вправе взыскать неустойку и все штрафные санкции с застройщика, в случае нарушения сроков сдачи объекта недвижимости, но не более 500 тысяч рублей.

Подводя итог, необходимо сказать, что на сегодняшний день, существуют реальные проблемы правового регулирования отношений, возникающих по поводу участия в долевом строительстве. Недобросовестные застройщики, пользуясь, предоставленными государством льготами, злоупотребляют своими правами, тем самым ущемляя права дольщиков.

Несмотря на это, законодатель стремиться решать возникающие проблемы, путем регулирования нормативных правовых актов.

Библиография:

1 . Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 14.03.2022) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»// СПС КонсультантПлюс

2. Постановление Правительства РФ от 26 марта 2022 г. N 479
«Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве»// СПС КонсультантПлюс

3. Лебедев, М. Д. Долевое строительство в современной России: проблемы и перспективы / М. Д. Лебедев, С. А. Саввоев.— Казань : Молодой ученый, 2020. — С. 33-39.

4. Ярошевская А.М. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов // Вестник Юридического факультета Южного

федерального университета. 2020. Т. 7. № 3. С. 74–78.

Ссылки:

[1] Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 14.03.2022) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»// СПС КонсультантПлюс

[2] Ярошевская А.М. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов // Вестник Юридического факультета Южного федерального университета. 2020. Т. 7. № 3. С. 75

[3] Лебедев, М. Д. Долевое строительство в современной России: проблемы и перспективы / М. Д. Лебедев, С. А. Саввоев.— Казань : Молодой ученый, 2020, С. 34

[4] Ярошевская А.М. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов // Вестник Юридического факультета Южного федерального университета. 2020. Т. 7. № 3. С. 76

[5]Постановление Правительства РФ от 26 марта 2022 г. N 479
«Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве»// СПС КонсультантПлюс