

Нормативно-правовая основа регулирования отношений по участию в долевом строительстве

Студентка 3 курса
Заочной формы обучения
Шулятьева Людмила Николаевна

Научный руководитель
канд. юрид. наук, доцент кафедры гражданского права и процесса
Института Государства и права ТюмГУ
Зимнева Светлана Викторовна

Основы правового регулирования отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве, заложены в Конституции Российской Федерации. Так, в ст. 40 Конституции РФ от 12 декабря 1993г. провозглашается, что каждый имеет право на жилище. Реализуя это положение Основного Закона РФ, органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Жилищная политика государства направлена на формирование рынка доступного жилья и развитие жилищной ипотеки. Выполнение этих задач невозможно без увеличения объемов и темпов строительства многоквартирных домов на долевых началах.

Несмотря на то, что участие в долевом строительстве жилья в многоквартирном доме, является одним из самых распространенных способов улучшения гражданами своих жилищных условий, вплоть до последнего времени не было достаточной правовой базы, регулирующей эти отношения. В связи с чем, права и интересы граждан вкладывавших средства в строительство, в первую очередь, многоквартирных жилых домов с целью последующего приобретения квартир в собственность достаточно часто нарушались.

Так, например, в практике имелись случаи, когда внесенные гражданами средства на строительство одного дома направлялись застройщиками на строительство других домов или же после окончания строительства вместо передачи квартир застройщики возвращали гражданам использованные средства, внесенные на ранних стадиях строительства, а квартиры реализовывались по более высокой стоимости. Встречались случаи передачи прав на одну квартиру одновременно нескольким гражданам.

Сравнительно недавно для защиты участников долевого жилищного строительства от недобросовестных застройщиков был принят Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее — Федеральный закон №214-ФЗ), вступивший в силу 1 апреля 2005 года. Этот Закон служит основным нормативным актом, регулирующим отношения, связанные с привлечением денежных средств для долевого строительства жилья и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства.

Основной целью принятия указанного Закона стало повышение государственных гарантий защиты прав дольщиков. При этом интересы застройщиков практически не учитывались. Так в первоначальной редакции указанного закона не было ни одной нормы, которая предоставляла бы право застройщику отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке. Как отмечает Лушкин С.А. «представляется, что при работе над Законом законодатель рассматривал необходимость регулирования отношений в данной сфере через призму проблем участников долевого строительства, не принимая во внимание проблемы застройщика».

Необходимость принятия данного закона также была предопределена потребностями гражданского оборота, в связи с отсутствием непосредственного специального регулирования отношений по участию в долевом строительстве: стороны при заключении договоров в сфере долевого участия в строительстве, в частности многоквартирных домов, исходили из существующих и закрепленных Гражданским кодексом Российской Федерации договорных конструкций и принципа свободы договора (ст.421 части 1 Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 года № 51-ФЗ). Есть мнение, что именно это предопределило многочисленные нарушения прав участников долевого строительства многоквартирных домов, как граждан, так и юридических лиц.

Закон закрепил договор участия в долевом строительстве в качестве самостоятельного договора, определил его наименование, определение понятия этого договора, его существенные условия, права, обязанности и ответственность сторон. В отдельной главе настоящей работы будет рассмотрена правовая природа договора участия в долевом строительстве жилья.

В современном законодательстве к отношениям участия в долевом строительстве применяются нормы Гражданского кодекса РФ, в частности нормы о двух и многосторонних сделках, а также общие положения о договоре. Применение Жилищного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ объясняется использованием понятийного аппарата, сформулированного в нормах указанных кодифицированных нормативных актов, в рамках ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

Кроме того, следует особо отметить Закон РФ «О защите прав потребителей» как источник правового регулирования отношений по участию в долевом строительстве. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» закрепило позицию о соотношении законодательства о защите прав потребителей и Федерального закона №214. В частности, Верховный Суд РФ указывает, что к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, который заключен гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости только для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной [Законом](#) о долевом строительстве. Так же на это имеется прямое указание в п. 9 ст. 4 Закона о долевом строительстве. До принятия ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве ...» вопрос о возможности применения норм закона РФ «О защите прав потребителей» к отношениям по участию граждан в долевом строительстве многоквартирных домов исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности являлся дискуссионным. Судебная практика по данному вопросу также не была единообразна. Необходимо также иметь ввиду, что при применении Закона РФ «О защите прав потребителей» к указанным отношениям, что Законом № 214-ФЗ предусмотрена иная, отличная от законодательства о защите прав потребителей, ответственность и иные штрафные санкции за нарушение обязательств по договору долевого участия в строительстве многоквартирных домов. Но что касается компенсации морального вреда, причиненного гражданам-участникам долевого строительства, то она осуществляется на общих основаниях, предусмотренных Законом «О защите прав потребителей», поскольку Закон № 214-ФЗ отношения по компенсации морального вреда не регулирует

Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве...» уже в первый год своего существования вызвал негативные реакции со стороны юристов, так как многие из них считают, что данный закон является неточным, неполным. Целью данного федерального закона являлась

защита прав участников долевого строительства. Однако на практике создатели закона добились скорее обратного эффекта. Если в некоторых регионах большинство застройщиков перешли на работу в рамках нового закона, то все же большинство застройщиков этого сделать не смогли. Они стали искать способ обойти закон. В результате на рынке стали доминировать так называемые «серые схемы» привлечения денежных средств в долевое строительство. В частности вексельная схема, различные варианты схем с использованием предварительного договора, договора агентирования. То есть вместо понятного договора участия в долевом строительстве дольщики были вынуждены подписывать документы с различными посредниками, которых создавал сам же застройщик, покупать векселя, подписывать договоры займа. Поэтому необходимы поправки в законодательство на федеральном уровне. Механизм участия в долевом строительстве требует более глубокого изучения, обобщения накопленного субъектами страны опыта, четкого определения всех условий и требований к сторонам, которые бы исключили возможные ошибки.

Начиная с 2005 года, в закон вносились изменения, тем самым закон становился более эффективным при защите прав граждан. Несомненным плюсом Закона № 214-ФЗ стало закрепление требования государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве. Во-первых, это правило должно оградить участников долевого строительства от рисков двойных продаж. Во-вторых, это должно обеспечить дополнительный контроль за законностью сделок со стороны государства.

В целом, подводя итог вышесказанному можно сказать, что отношения в сфере долевого строительства перешли на новый уровень. С принятием изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве...» права дольщиков стали защищены лучше, возможностей для защиты прав граждан стало больше. ФЗ «Об участии в долевом строительстве ...» закрепил особенность правового регулирования отношений по участию граждан в долевом строительстве многоквартирных домов для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, которая заключается в применении законодательства о защите прав потребителей, что, в частности, предоставляет возможность компенсации морального вреда. Он также закрепляет, что Правительство РФ вправе издавать правила, обязательные для сторон договора при его заключении и исполнении.

Так, принято Постановление Правительства РФ «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства» от 27.10.2005г. №645.

Нормы Федерального закона №214 вызывали и продолжают вызывать далеко неоднозначные оценки как со стороны юристов-теоретиков, так и со стороны юристов-практиков. Некоторые из них склоняются к мнению, что указанный ФЗ практически не работает. Об этом свидетельствует не только статистика вопиющих нарушений в сфере долевого строительства (к слову о статистике: в настоящее время в 62 субъектах РФ насчитывается не менее 120 тысяч обманутых дольщиков. Наиболее тяжелой является ситуация в Московской области, Москве, Санкт-Петербурге, Самарской, Новосибирской областях, Краснодарском и Ставропольском краях).

Дело в том, упомянутый закон предоставляет гарантии тем, кто в данный момент является участником долевого строительства, а не тем, кого уже обманули.

Тем самым можно сказать, что законодательство в сфере долевого строительства как нормативная основа правоотношений по участию в долевом строительстве нуждается в дальнейших изменениях, доработок и законодательной инициативе.